

Neuberggata 7A



Velkommen til

Neuberggata 7A



Salgsoppgaven produsert 14. september 2025

Majorstuen

Klassisk 4-r drømmeleilighet med vestvendt balkong - Peis - Imponerende takhøyde - Stukkatur - Gjennomgående - 3 soverom

Prisantydning	11 890 000,-
Fellesgjeld	235 817,-
Omkostninger	304 470,-
Totalpris	12 430 287,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 098,-
BRA-i	94 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bare et steinkast unna attraktive Vestkanttorget - i 3. etasje i en klassisk bygård-finner du denne påkostede, lyse og gjennomgående 4-r leiligheten.

Meget god planløsning med stort spisekjøkken hvor det er god skap- og benkeplass, samt god plass for stort spisebord og "godstolen".
Luftig stue med klassiske detaljer som rosett, stukkatur og brystning.
Imponerende takhøyde er gjennomgående for boligen på hele 2,9m. Fra stuen er det utgang til solrik vestvendt balkong med ettermiddagssol.
Tre gode soverom hvor alle vender inn mot rolig bakgård.
Delikat flislagt baderom fra 2017 med varme i gulv og solid stor Corian-benk med to integrerte servanter med innredning fra HTH.
Entré med plass for sko og jakker, samt boder for lagring.

Ta kontakt om visning ikke passer!

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	94 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

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

Tyder


Balkong
4,13 m
4,03 m
5,22 m
Stue
Kjøkken
5,22 m
VVB
1,13 m
Entré/Gang
Bad
2,23 m
Baktrapp
VM
3,00 m
Soverom
Soverom
Soverom
3,10 m
2,01 m
2,40 m
3,48 m


LOUIS VUITTON












PRADA
















SIEMENS



























Informasjon

Neuberggata 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0566/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 7A, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 242, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Nina Beate Sandbech
Remy Myers

Kjøpesum og omkostninger
11 890 000,- (Prisantydning)
235 817,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 125 817,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
303 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
304 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
317 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 430 287,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 442 987,- (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
3

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

3.etasje, 94 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Entré:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og innbydende entré. Rikelig med plass til oppheng av yttertøy o.l. Dørcalling ved dør.

Stue:
Stuen er leilighetens naturlige midtpunkt, med imponerende takhøyde og elegante detaljer som brystpanel, stukkatur og rosett. Store vindusflater og utgang til boligens private balkong sørger for rikelig lysinnslipp. Rommet har god plass til sofagruppe og sitteområde, og inviterer til både sosiale sammenkomster og rolige stunder. Peisen gir ekstra varme og en lun atmosfære på kjølige kvelder. Vedovnen, fra kvalitetsmerket Rais, ble installert i 2016.

Kjøkken:
Lyst, delikat og tidløst HTH kjøkken fra 2015. De slette frontene og benkeplaten i tre skaper et moderne uttrykk, mens klassiske detaljer som stukkatur og rosett tilfører eleganse og karakter. Her er det god plass til et spisebord, samt store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Praktiske løsninger som integrerte hvitevarer, god lagringsplass og en sosial utforming gjør at kjøkkenet fungerer like godt til hverdags som til hyggelige middager.

Baderom:
Badet ble pusset opp i 2017. Her finner du flislagte overflater på betong, dusjnisje med innfellbare glassdører i herdet glass, samt en praktisk dobbel servant i helstøpt Corian-plate med tilhørende innredning i glatte fronter. Speil med belysning over servant gir et lyst og rent uttrykk, mens veggfestet toalett med innebygget sisterne sørger for en stilren finish. Det er lagt opp til vaskemaskin, og det er gode oppbevaringsløsninger.

Tre soverom:
Leiligheten har hele tre gode soverom, alle av god størrelse. Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng, samt integrert skyvedørsgarderobe som sikrer god oppbevaring.

Soverom 2 er i dag brukt som en walk-in garderobe, men egner seg godt som gjesterom/barnerom/kontor o.l.

Soverom 3 egner seg også godt som gjesterom/barnerom/kontor o.l.

Balkong:
Hyggelig balkong på ca. 2 kvm og har god plass til et kafésett hvor solen kan nytes.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Tapetserte veggoverflater og malt brystning med veggbelistning i stuen.
Himling: Himlinger med stukkatur og rosett i stue og kjøkken. Sparklet og malte plater i øvrige rom.
- Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue/kjøkken. I badet er høyden målt til ca. 2,50 meter. I et soverom er høyden målt til ca. 2,90 meter.

Pipeløp/ildsted:
Peisovn (2016) med glassdør på ildfast plate i stue. Vedovn av merke: Rais. Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Kjøkken:
HTH kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er i følge eier og tidligere salgsoppgave pusset opp i 2017. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Flislagte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2012, montert i benkeskap på kjøkken.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i et soverom.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Avløpsrør i plast og støpejern.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler i gulvstøp på bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer + jordfeilbryter, montert i entré/gang.

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
Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Eier opplyser om at et glass i et vindu i kjøkkenet ble i skiftet i 2025.

- Ytterdører
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller
Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er høydeforskjellen i rommene noe mer enn referansenivået for TG2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

- Rekkverk og annen fallsikring
Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

- Ventilasjon
Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget og manglende dokumentasjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

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

– Leilighet pusset opp i 2015/2017. Alle overflater er behandlet/bygget opp, nytt kjøkken, bad, store deler av røranlegget er oppgradert samt det elektriske anlegget er delvis fornyet.

2025:
– Skifte av glass i et vindu i kjøkkenet.
- Ny tapet lagt av profesjonell tapetserer.
- Tilstandssjekk av ventilasjon, dør- og vindusmekanismer, smøring, rengjøring av sluk og utskiftning av silikon på bad.
- Maling av tak på bad, vegger og listverk.
- Maling av toppbord i treverk på balkong.

2021:
Alle overflater / vegger malt gjennomgående i leiligheten.

2020:
- Nye dimmere montert gjennomgående i hele boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Bad totalrenovert 2017, utført av Snekker Stig AS og Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert 2017, utført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av pipeløp og brannsikringsarbeid utført av FireSafe AS i 2016 på vegne av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Nansens Elektro AS, montering lys og stikk soverom, spotter i gang og nye stikk i stue og kjøkken, utført 25. januar 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 20.12.2015 - 25.01.2016 utarbeidet av Nansen Elektro AS.
Anleggsbeskrivelse utført i henhold til
NEK 400, 2014.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det foreligger en sprekk i glass på verandadør.

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 Bolig, byggteknisk gjennomgang med arealmåling gjennomført av Kjuus Eiendom AS 27. juli 2020.

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner forblendet med malt murpuss.
- Yttertak i trekonstruksjon, type saltak. Tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbloftsleire.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Vinduer:
- Originale vinduer i tre med enkle glass, innvendige varevinduer.

Dører:
- Balkongdør med enkelt glass og innvendig dør med enkelt glass.
- Tofløyd entrédør med glassfelt, montert i entréen.

Balkong:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 2 m². Dekke i betong belagt med heller av plast, og rekkverk i smijern med toppbord av treverk.
- Rekkverk i smijern med toppbord av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha snittkostnad per måned på NOK 854,- så lang i år (fra januar til august). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 098,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 098,- per mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Kabel-TV/Internett (Telia), kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Dugnad: kr 125,-
Felleskostnader: kr 4 749,-
Kabel-TV: kr 224,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 390,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se: http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 345 763,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 383 051,- 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

Sameiet Neuberggaten 7 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

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 235 817,-pr. 31.12.2024

Lånebeløp kr 3.627.747,00
Låneform Annuitet
Nominell rente f.t. 7,490 %
Ny rente fra 28.07.2025 7,240 %
Ny eff. rente 28.07.2025 7,510 %
Renteberegning Etterskudd
Kapitalisering Ved innbetaling
Løpetid 16 år
Innfrielsesdato 30.05.2041
Første forfall 30.06.2025
Terminlengde 1 mnd
Terminbeløp kr 32.477 frem til 28.07.2025

Terminomkostninger kr 50
Utbetalingsdato 17.06.2016

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 31 952,- 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)
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.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar

nærhet til alt Oslo vest har å by på. Neuberggata ligger rett nedenfor Bogstadveien og Hegdehaugsveien, som regnes som en av Norges beste handlegater. Her finner man et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter, småforretninger og andre servicetilbud. Det er flere dagligvarebutikker i området, blant annet Extra, Kiwi, Meny og Jacobs.

Oslos eldste faste marked, Vestkanttorget, ligger like ved. Her har det vært antikkmarked, bruktmarked og klesmarked hver lørdag siden 1989. Markedet er åpent hver lørdag frem til og med desember, og holder til på hjørnet av Professor Dahls gate og Neuberggata, i nærheten av Frognerparken.

Frognerparken med flotte turmuligheter og rekreasjonstilbud både sommer og vinter ligger rett rundt hjørnet. Her finner man populære Frognerbadet, tennisbaner, Frogner stadion med skøytebane om vinteren, samt det kjente skulpturanlegget Vigelandsparken. Det er også kort vei til andre grønne områder som Stensparken og Marienlystparken. For den treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærheten, i tillegg til innendørs løpebane ved Bislett stadion. Eksklusive Artesia spa og gym ligger like ved, og det er kort gangavstand til Sats Colosseum.

Majorstuen er et viktig kollektivt knutepunkt med alle t-banelinjene, tre trikkelinjer og fem bussruter. Her kommer man seg raskt både rundt i byen og ut til marka. Det er også holdeplass for flybussen.

Det er gangavstand til flere av Oslos mest populære områder som Frogner, Bislett og St. Hanshaugen. Sentrum med Karl Johans gate, Aker Brygge og Tjuvholmen er også lett tilgjengelig.

Beliggenheten er dessuten svært praktisk for studenter. Det er gangavstand til Blindern, Høyskolen i Oslo og Universitetet. Med t-banen kommer man seg raskt til BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument 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.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for innredning av bad og vannklosetter datert 12.06.1935
- Ferdigattest for innredning av dusj og wc i 1.-4.etasje datert 19.12.1973
- Ferdigattest for ominnredningsarbeider i 3.etasje datert 25.01.1973
- Ferdigattest for ny støttemur datert 01.09.2018
- Ferdigattest for etablering av rømningsveier fra loft og brannteknisk oppgradering datert 19.01.2017

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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan- og byggesaker:
Neuberggata 7 A - Fasadeendring
Saksnummer: 202213696 - Byggesak
Mottatt sak: 21.09.2022
Status: Rammetillatelse gitt

Middelthuns gate 12 D - Bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202311711 - Byggesak
Mottatt sak: 01.08.2023
Status: Rammetillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/242/5:
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

10.09.2025 - Dokumentnr: 1071639 - 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: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 115/2170
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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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

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

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 15. september 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Neuberggata 7A

Neuberggata 7A

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	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	16 min 1.3 km

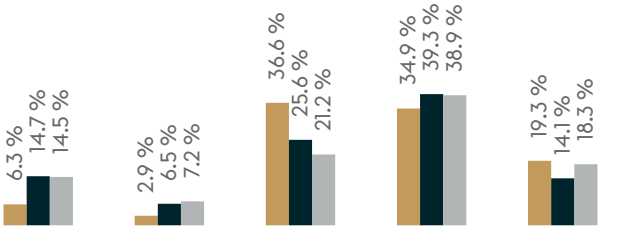
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NEUBERGGATA 7 A, 0367 OSLO, 0367 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 242 Seksjon: 5
0301 OSLO kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	10/09/2025
Utskriftsdato:	12/09/2025
Oppdragsnummer:	98219
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis baktrapp og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Skifte av glass i et vindu i kjøkkenet.
– Tapetsering av vegger i stuen.
– Montering av nye dimmere til belysning.

Opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport:
– Leilighet pusset opp i 2015/2017. Alle overflater er behandlet/bygget opp, nytt kjøkken, bad, store deler av røranlegget er oppgradert samt det elektriske anlegget er delvis fornyet

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1899, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Remy Myers
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Remy Myers , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 215 Bnr: 242 Seksjon: 5
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	728 m²
Eierbrøk seksjon:	115 / 2170
Hjemmelshaver:	Nina Beate Sandbech & Remy Myers
Adresse:	Neuberggata 7 A, 0367 OSLO, 0367 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	09/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1899

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	94	94	0
Sum bolig:	94	94	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	94	1	0	2
Sum bolig:	94	7	0	2
Sum BRA:	101			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré/gang, Stue, Kjøkken, Tre soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i mur- og betongkonstruksjoner forblendet med malt murpuss
- Yttertak i trekonstruksjon, type saltak. Tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller i trebjelkelag med stubbloftsleire.
- Dørcalling.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Brannskille

Beskrivelse: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens brannteknisk krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

Det opplyses av eier at samtlige av leilighetene med unntak av enkelte, har eldre dører med avvik. Det er ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

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.

Vinduer

Beskrivelse: Originale vinduer i tre med enkle glass, innvendige varevinduer.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Eier opplyser om at et glass i et vindu i kjøkkenet ble skiftet i 2025. TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med enkelt glass og innvendig dør med enkel glass.
Tofløyd entrédør med glassfelt, montert i entréen.

Tilstandsvurdering: - Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
- Det er registrert sprekk i glass i balkongdøren.
- Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det er ikke kjent om det foreligger krav til utbedring av døren.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdør

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand, tilknyttet baktrapp.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, entré/gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 40 mm i et soverom og 20-40 mm i øvrige rom. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

I dette tilfellet er høydeforskjellen i rommene noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 2 m². Dekke i betong belagt med heller av plast, og rekkverk i smijern med toppbord av treverk.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Tyder

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i smijern med toppbord av treverk.
Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Tilstandsvurdering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Opplysninger hentet fra tidligere eiers egenerklæringsskjema:
- Totalrenovering av pipeløp og brannsikringsarbeid utført av FireSafe AS i 2016.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn (2016) med glassdør på ildfast plate i stue.
Vedovn av merke: Rais.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig 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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 117 liter, produsert i 2012, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i et soverom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i vegg i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Det var ikke krav til ventiler på yttervegg ved byggeår, tilluft er derfor ved åpning av vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer + jordfeilbryter, montert i entré/gang.
Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgraderinger i regi av tidligere eiere.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 25.01.2016 er fremvist for følgende arbeider:
- Montert lys og stikk soverom.
- Montert spotter i gang.
- Montert nye stikk i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observert løse kabler under kjøkkenskrog.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for andre deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget og manglende dokumentasjon. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, vinskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning fra 2015.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: Det er noe knitring i gulvet.
Normal bruksslitasje med noe riper og hakk. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tapetserte veggoverflater og malt brystning med veggbelistning i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlinger med stukkatur og rosett i stue og kjøkken.
Sparklet og malte plater i øvrige rom.

Himlingshøyde ca. 3,00 m målt i stue/kjøkken. I badet er høyden målt til ca. 2,50 meter. I et soverom er høyden målt til ca. 2,90 meter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i et soverom.
Garderobeskap med glatte fronter, montert i et soverom.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter, montert i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2017, ifølge tidligere salgsoppgave.

Det er fremvist FDV-dokumentasjon på sluk og vannrør.
For øvrig foreligger kontrollskjema for legging av membran.

Det foreligger ikke øvrig dokumentasjon på utførelse.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dobbel servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble utført fuktmålinger i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i vegg, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myers, Remy	9578-5999-4-1153382	2025-09-10 15:19:23
Sandbech, Nina Beate	9578-5999-4-1796973	2025-09-10 16:07:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0566/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 7A, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nina Beate Sandbech, Remy Myers

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2020

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: 93416608
Forsikret i: Gjensidige

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: Bad totalrenovert 2017, utført av Snekker Stig AS og Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert 2017, utført av Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærums Verk Rørleggerbedrift AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av pipeløp og brannsikringsarbeid utført av FireSafe AS i 2016 på vegne av sameiet.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Nansens Elektro AS, montering lys og stikk soverom, spotter i gang og nye stikk i stue og kjøkken, utført 25. januar 2016.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.12.2015 - 25.01.2016 utarbeidet av Nansen Elektro AS. Anleggsbeskrivelse utført i henhold til NEK 400, 2014.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det foreligger en sprekk i glass på verandadør.

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?

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Bolig, byggteknisk gjennomgang med arealmåling gjennomført av Kjuus Eiendom AS 27. juli 2020.

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: 14-0566/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sandbech, Nina Beate	**2025-09-10**	**Myers, Remy**	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Sandbech, Nina Beate

Identifikasjon

bankID Myers, Remy

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Att.: Vetle Thon Ellingsen

Deres ref.: 14-0566/25
Vår ref.: 058-1-05 Thomas Foss Oslo, Dato: 11.09.2025

Seksjon 5 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.:	05
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	93416608
Eier:	Myers, Remy Sandbech, Nina Beate
Adresse:	Neuberggaten 7, 0367 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	235 817
Andel formue pr 31.12.2024	31 952

Felleskostnader pr måned:

DUGNAD	125,00
FELLESKOSTNADER	4 749,00
KABEL-TV	224,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 098,00

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

Langsiktig gjeld:
Se tilleggsopplysninger.

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

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

Thomas Foss /S/

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet Neuberggata 7

Tidsrom	15. mai 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	07. mai. 11:54
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Eivind Krystad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Eivind Krystad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Vedlegg
Årsoppgjørspakke - Neuberggaten.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 60.000. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Revidering av husordensregler

Beskrivelse
Mindre endringer i husordensregler. Reviderer formuleringer om forsikring, bytte av vindu m.v. og presiserer også tidspunkter for støyende arbeid.

Vedlegg
Oppdatert Mai 2025 - Husordensregler Sameiet Neuberggaten 7.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Revidering av vedtekter

Beskrivelse
Mindre revidering av vedtekter. Presiserer bl.a at sameier dekker egenandel der gårsforsikringen benyttes på saker innenfor sameiers vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
Oppdatert Mai 2025 - VEDTEKTER_Sameiet _Neubergaten_7.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Innkommende saker

6.1. Male oppgang A

Beskrivelse
Oppgang A har stort behov for renovering. Enkle tiltak som å male sorte lister, trappetrinn og dører vil gi stort utbytte. Leilighet i 2 etg. pusser opp for tiden, og har i den forbindelse innhentet tilbud.

Vedlegg
IMG_0314.jpeg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Male deler av oppgang A

6.2. Kjøpe ny tørketrommel

Beskrivelse
Ønsker å vurdere mulighetene for å skaffe nye tørketromler i kjelleren

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Det kjøpes inn en ny tørketrommel i kjelleren, for å erstatte den som er defekt.

7. Valg

Styreleder

Eivind Krystad (For 1 år)

Styremedlem (2 til valg)

Nicolai Prebensen (For 1 år)
Peter Svaar (For 1 år)

Varamedlem

Tobias Thalberg Andersen (Ikke på valg)

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	

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)
Endret på sameiemøte 15.05.2025 (mindre endringer i §4a og §4b)

§ 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. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

§ 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 Byantikvar og 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.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Oppdatert 15.05.2025

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.

Det skal gis nabovarsel med lapp på oppslagtavlen ved støyende aktiviteter som strekker seg over flere timer 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 i god tid 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 lørdager er støyende arbeid kun tillatt mellom klokken 10.30 og 17.00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt. Det er ikke tillatt å ha åpne vinduer, balkongdører eller ytterdører under banking, saging, bruk av drill og annet støyende og sjenerende arbeid.

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. Krav om søknad til Byantikvar 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. Endring eller utskifting av vinduer og dører skal søkes til Byantikvaren, som bestemmer om vinduet kan skiftes eller må bevares/renoveres. Når godkjenning foreligger fra Byantikvar skal det søkes til styret som må godkjenne utskifting med hensyn til type og utførelse, før arbeidet igangsettes. Vinduer må være malt i tjærebrunt og samsvare med farge på øvrige vindu i gården.

9. Henvendelser angående forsikringsskader og/eller forsikringsbevis

Alle henvendelser ang. forsikringsskader rettes til Gjensidige, sameiets polisenummer er 93416608. Benytt skademeldingsskjema på Gjensidiges nettsider. Henvendelser om forsikringsbevis skal også sendes til Gjensidige.

formaterte: Skrift: (Standard) Times New Roman, 11 pkt

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

OBOS Banken

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

9824

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1 00982528798

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.74.68231

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på
lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 7,240 % p.a.
Effektiv rente: 7,510 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

UL421

OBOS Banken

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

9824

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1 00982528798

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.76.72467

På grunn av endringer i pengemarkedsrenten setter vi ned renten på
lån og innskudd. Endringen trer i kraft med virkning fra 28.07.2025.

Ny rentesatser blir:

Nominell rente: 7,240 % p.a.
Effektiv rente: 7,650 % p.a.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

UL421

OBOS Banken

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

Dato 01.07.2025

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 3.627.747,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,490 %
Ny rente fra 28.07.2025	7,240 %
Ny eff. rente 28.07.2025	7,510 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	16 år
Innfrielsesdato	30.05.2041
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 32.477 frem til 28.07.2025
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
30.06.2025	32.527	23.077	50		9.400	3.618.347
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,240 %		
28.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			31.969	(RENTER OG AVDRAG)	
30.07.2025	32.019	22.226	50		9.743	3.608.604
30.08.2025	32.019	22.189	50		9.780	3.598.824
30.09.2025	32.019	22.130	50		9.839	3.588.985
30.10.2025	32.019	21.357	50		10.612	3.578.373
30.11.2025	32.019	22.003	50		9.966	3.568.407
30.12.2025	32.019	21.235	50		10.734	3.557.673
SUM 2025	224.641	154.217	350		70.074	3.557.673
30.01.2026	32.019	21.876	50		10.093	3.547.580
28.02.2026	32.019	20.407	50		11.562	3.536.018
30.03.2026	32.019	21.042	50		10.927	3.525.091
30.04.2026	32.019	21.676	50		10.293	3.514.798
30.05.2026	32.019	20.915	50		11.054	3.503.744
30.06.2026	32.019	21.545	50		10.424	3.493.320
30.07.2026	32.019	20.787	50		11.182	3.482.138
30.08.2026	32.019	21.412	50		10.557	3.471.581
30.09.2026	32.019	21.347	50		10.622	3.460.959
30.10.2026	32.019	20.595	50		11.374	3.449.585
30.11.2026	32.019	21.212	50		10.757	3.438.828
30.12.2026	32.019	20.463	50		11.506	3.427.322
SUM 2026	384.228	253.277	600		130.351	3.427.322
SUM 2027	384.228	243.520	600		140.108	3.287.214
SUM 2028	384.228	233.067	600		150.561	3.136.653
SUM 2029	384.228	221.760	600		161.868	2.974.785
SUM 2030	384.228	209.647	600		173.981	2.800.804
SUM 2031	384.228	196.625	600		187.003	2.613.801
SUM 2032	384.228	182.660	600		200.968	2.412.833
SUM 2033	384.228	167.582	600		216.046	2.196.787
SUM 2034	384.228	151.413	600		232.215	1.964.572
SUM 2035	384.228	134.032	600		249.596	1.714.976
SUM 2036	384.228	115.380	600		268.248	1.446.728
SUM 2037	384.228	95.269	600		288.359	1.158.369
SUM 2038	384.228	73.686	600		309.942	848.427
SUM 2039	384.228	50.487	600		333.141	515.286
SUM 2040	384.228	25.580	600		358.048	157.238
SUM 2041	160.328	2.840	250		157.238	0
TOTAL	6.148.389	2.511.042	9.600		3.627.747	0

OBOS Banken

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

Dato 01.07.2025

Sidenr. 1 00982528798

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.76.72467

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 517.002,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,490 %
Ny rente fra 28.07.2025	7,240 %
Ny eff. rente 28.07.2025	7,650 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	22 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	29.02.2048
Første forfall	30.06.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 3.950 frem til 28.07.2025
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
30.06.2025	4.000	3.289	50		661	516.341
28.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,240 %		
28.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			3.870 (RENTER OG AVDRAG)		
30.07.2025	3.920	3.172	50		698	515.643
30.08.2025	3.920	3.171	50		699	514.944
30.09.2025	3.920	3.166	50		704	514.240
30.10.2025	3.920	3.060	50		810	513.430
30.11.2025	3.920	3.157	50		713	512.717
30.12.2025	3.920	3.051	50		819	511.898
SUM 2025	27.520	22.066	350		5.104	511.898
30.01.2026	3.920	3.148	50		722	511.176
28.02.2026	3.920	2.940	50		930	510.246
30.03.2026	3.920	3.037	50		833	509.413
30.04.2026	3.920	3.132	50		738	508.675
30.05.2026	3.920	3.027	50		843	507.832
30.06.2026	3.920	3.123	50		747	507.085
30.07.2026	3.920	3.017	50		853	506.232
30.08.2026	3.920	3.113	50		757	505.475
30.09.2026	3.920	3.108	50		762	504.713
30.10.2026	3.920	3.004	50		866	503.847
30.11.2026	3.920	3.098	50		772	503.075
30.12.2026	3.920	2.993	50		877	502.198
SUM 2026	47.040	36.740	600		9.700	502.198
SUM 2027	47.040	36.015	600		10.425	491.773
SUM 2028	47.040	35.238	600		11.202	480.571
SUM 2029	47.040	34.394	600		12.046	468.525
SUM 2030	47.040	33.494	600		12.946	455.579
SUM 2031	47.040	32.525	600		13.915	441.664
SUM 2032	47.040	31.487	600		14.953	426.711
SUM 2033	47.040	30.363	600		16.077	410.634
SUM 2034	47.040	29.161	600		17.279	393.355
SUM 2035	47.040	27.867	600		18.573	374.782
SUM 2036	47.040	26.481	600		19.959	354.823
SUM 2037	47.040	24.982	600		21.458	333.365
SUM 2038	47.040	23.377	600		23.063	310.302
SUM 2039	47.040	21.651	600		24.789	285.513
SUM 2040	47.040	19.798	600		26.642	258.871
SUM 2041	47.040	17.801	600		28.639	230.232
SUM 2042	47.040	15.657	600		30.783	199.449
SUM 2043	47.040	13.353	600		33.087	166.362
SUM 2044	47.040	10.880	600		35.560	130.802

Fortsetter på neste side

OBOS Banken

Dato: 01.07.2025 Sidenr. 3 00982528798
Sameiet Neuberggaten 7, Epost:, stabekk@sefbo.no

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2045	47.040	8.215	600		38.225	92.577
SUM 2046	47.040	5.353	600		41.087	51.490
SUM 2047	47.040	2.278	600		44.162	7.328
SUM 2048	7.494	66	100		7.328	0
TOTAL	1.069.894	539.242	13.650		517.002	0

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet Neuberggata 7

Tidsrom	15. mai 17:00 - 18:00
Invitasjon sendt	07. mai. 11:54
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitne	Eivind Krystad



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkallingen godkjennes

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.3. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som referent

1.5. Protokollvitner

Eivind Krystad

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Eivind Krystad ble valgt som protokollvitne

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Antall oppmøtte seksjonseiere: 10
Antall fullmakter: 1 (Fullmakt gitt til Haakon Paaske av Anne Linn Sørby for sak 6.1)

2. Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styret valgte å ikke skrive en årsberetning, men orienterte seksjonseierne om hva styret har arbeidet med det siste året.

3. Regnskap

Vedlegg
Årsoppgjørspakke - Neuberggaten.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Regnskapet godkjennes, gitt at revisjonsberetningen er ren, og ettersendes når den er klar. Årsmøtet ønsker at det protokollføres at det er avvik mellom sum på forretningsførerhonorar i regnskap og avtale med PHM Forvaltning.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styret foreslår at styrehonoraret fastsettes til kr 60.000. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

5. Saker fra styret

5.1. Revidering av husordensregler

Beskrivelse
Mindre endringer i husordensregler. Reviderer formuleringer om forsikring, bytte av vindu m.v. og presiserer også tidspunkter for støyende arbeid.

Vedlegg
Oppdatert Mai 2025 - Husordensregler Sameiet Neuberggaten 7.docx

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Endring av husordensregler ble enstemmig vedtatt

5.2. Revidering av vedtekter

Beskrivelse
Mindre revidering av vedtekter. Presiserer bl.a at sameier dekker egenandel der gårsforsikringen benyttes på saker innenfor sameiers vedlikeholdsansvar.

Vedlegg
Oppdatert Mai 2025 - VEDTEKTER_Sameiet _Neubergaten_7.docx

Flertallskrav
2/3 dels flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Endring av vedtekter ble enstemmig vedtatt

6. Innkommende saker

6.1. Male oppgang A

Beskrivelse
Oppgang A har stort behov for renovering. Enkle tiltak som å male sorte lister, trappetrinn og dører vil gi stort utbytte. Leilighet i 2 etg. pusser opp for tiden, og har i den forbindelse innhentet tilbud.

Vedlegg
IMG_0314.jpeg

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Male deler av oppgang A

Vedtak
Nedstemt med 10 stemmer mot, 1 stemme for.
Styret tilbyr utstyr til maling og pizza til de seksjonseiere som ønsker å male i oppgangene på ekstradugnad som de selv initierer.

6.2. Kjøpe ny tørketrommel

Beskrivelse
Ønsker å vurdere mulighetene for å skaffe nye tørketromler i kjelleren

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Det kjøpes inn en ny tørketrommel i kjelleren, for å erstatte den som er defekt.

Vedtak
Nedstemt med 9 stemmer mot, 1 stemme for.

7. Valg

Styreleder

Eivind Krystad (For 1 år)

Vedtak
Eivind Krystad ble valgt som styreleder for 1 år

Styremedlem (2 til valg)

Nicolai Prebensen (For 1 år)
Peter Svaar (For 1 år)

Vedtak
Hedvig Binde ble valgt som styremedlem for 1 år.
Lars Rysst ble valgt som styremedlem for 1 år.

Varamedlem

Tobias Thalberg Andersen (Ikke på valg)

Vedtak
Nicolai Prebensen ble valgt som varamedlem for 1 år.

Signaturer

Thomas Foss /sign	20.05.2025 08:48
Eivind Krystad /sign	20.05.2025 13:56

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.

Neuberggt. 7

Matr. 409/1898

våningshus

V. D. J. No. 409 98
X Bilag.

Anmeldelse
Erklæring
& Tegninger
2/10 2 nye Tegninger

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 7 Neubergsgade.

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

Kristiania den 30 Aug 98

J. Chr. Lieblein Faber
M. Arneberg.

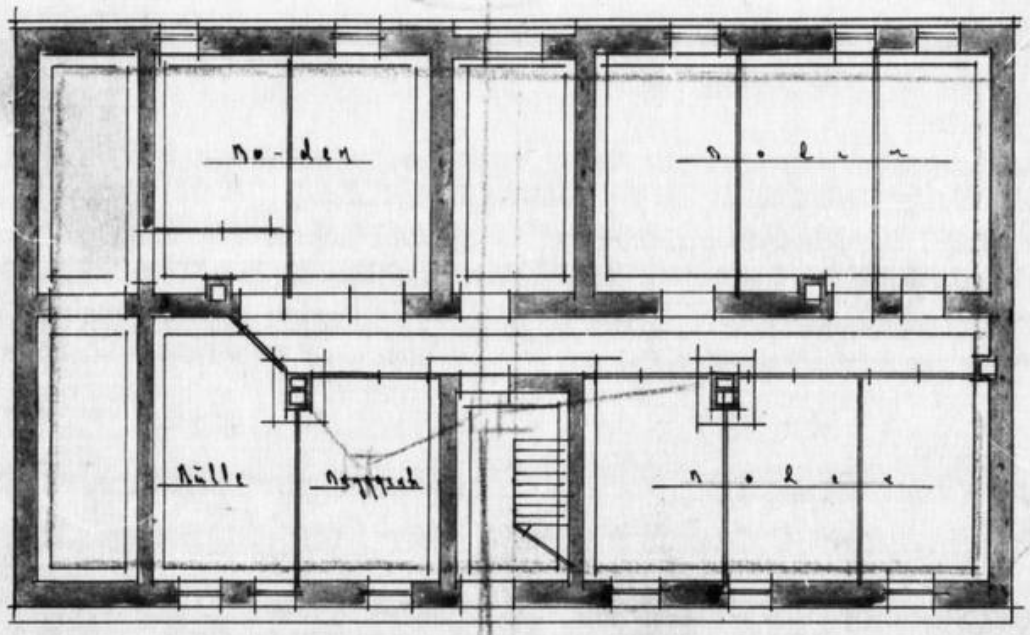
Intet at bemærke.
Kra 31/8-98
Hjalmar Folke

Intet at bemærke. Gadens Bredde er 15,70 m.
d. 7/9 1898
Theodor Gallis.

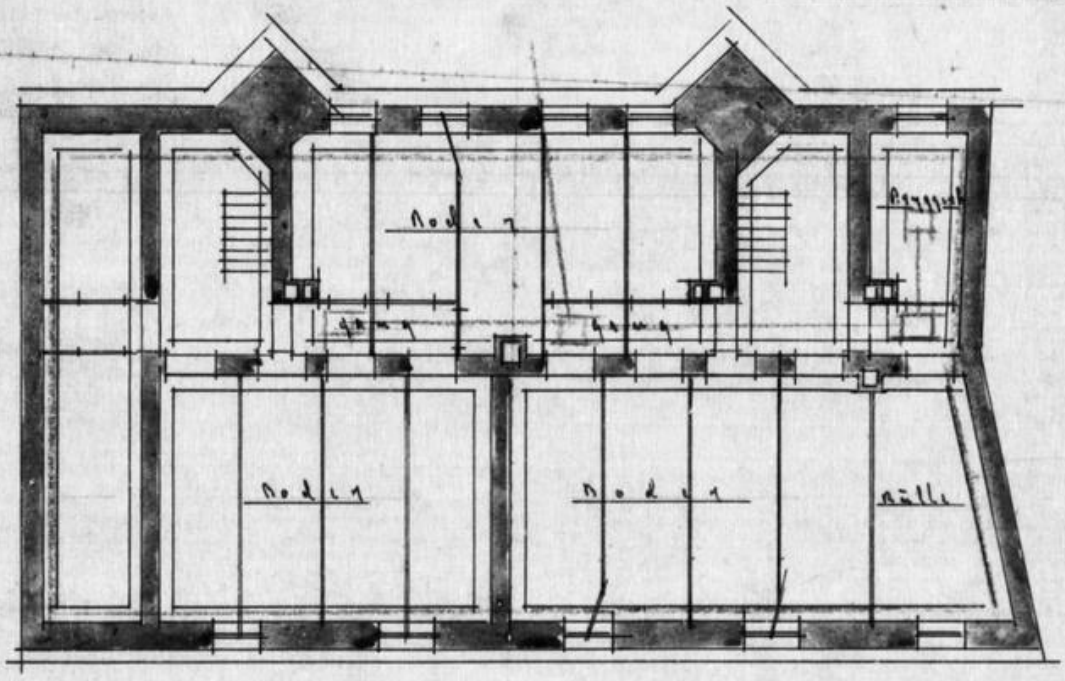
Oversendes den øvede Syndhets Kommission.
Kr. 7/9 98.
J. Chr. Lieblein Faber
M. Arneberg.

Klosetgrubene maa konstrueres vandtætte af sten og cement, og kloakrøret maa ventileres til en særskilt piber anlagt ved

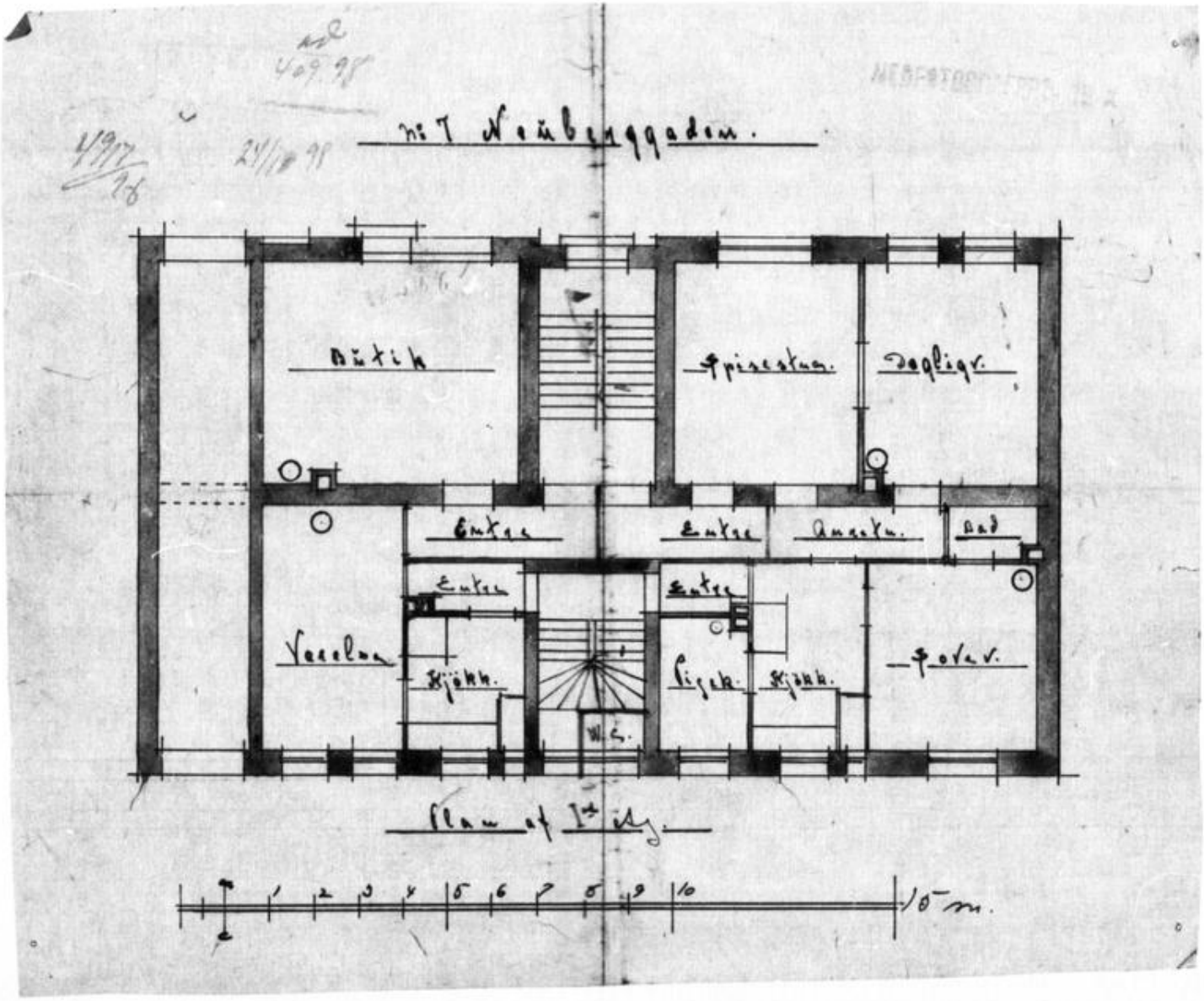
5548
98
1547-98



Plan af Kjælder.

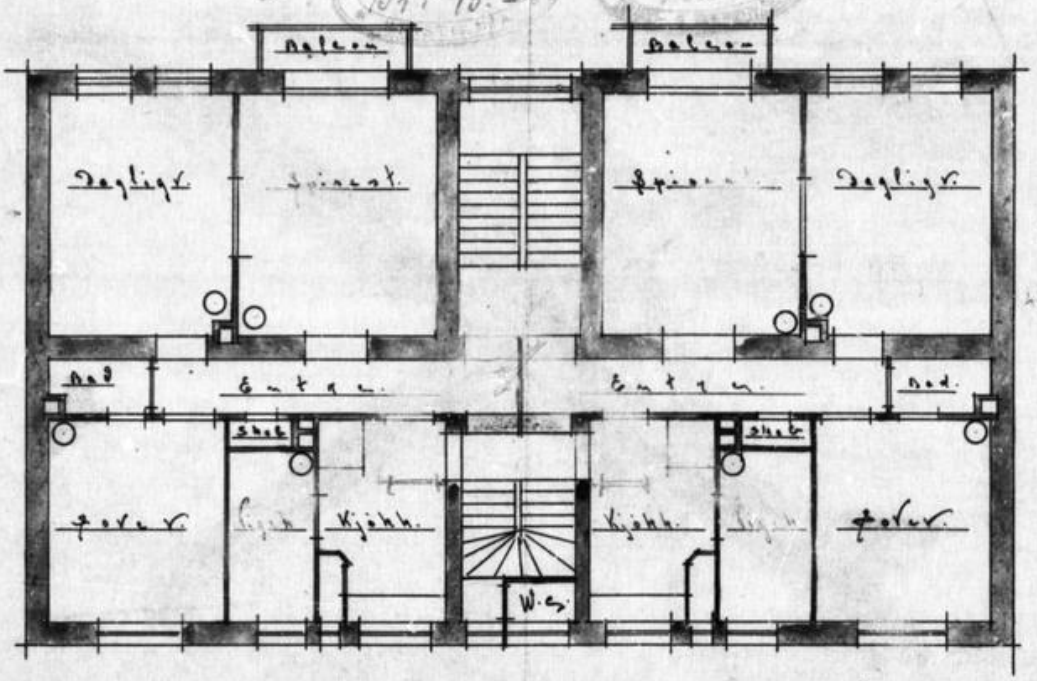




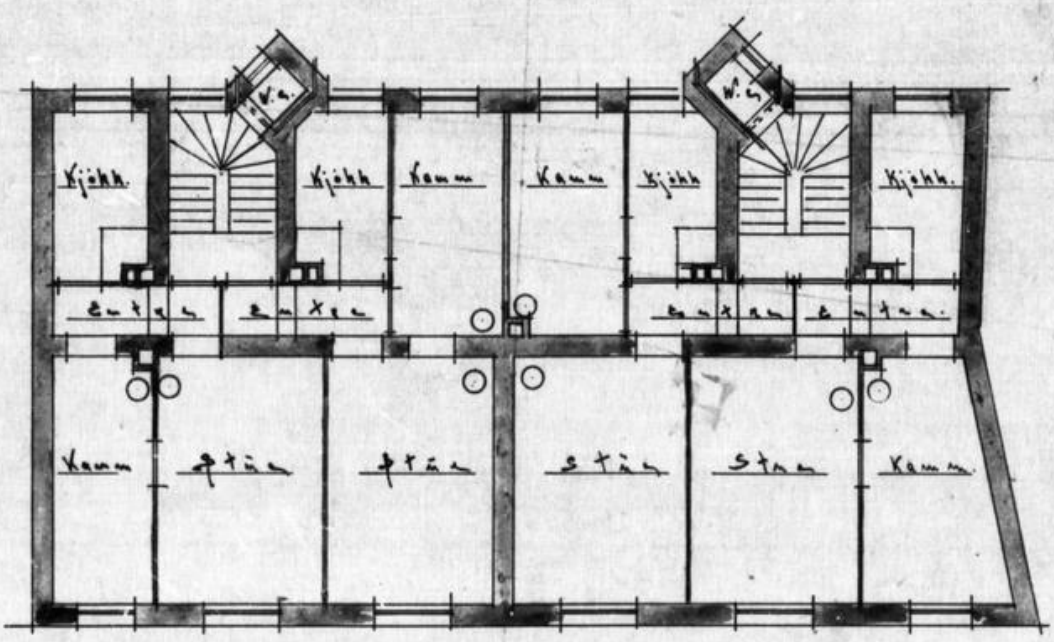

Nr. 7 Nørrebrogade.
Entre
Entre
Entre
Entre
W.C.
Plan af 1st Sal.
10 m.

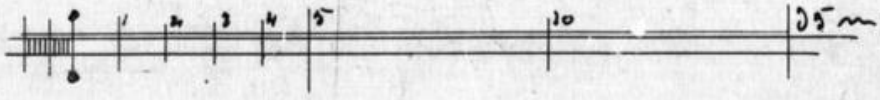
K.D.I.Nr. 407.98 1547-98 I
REGISTRERET 18 X

Nr. 1 Nembyggeden



Plan af II.III^{de} Sal.





Neubergg. 7

Jnr. 697/1934

Bad og W.C.

Anmeldelse
Tegning

Bygn. 697 1934
OSLO

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Bad og vannklosetter

på matr.nr. 7 Neubergsgaten

Innlevert 27de april 1934 Attestert 12/6 35

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 27de april 1934

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 7 Neubergaten, jnr. 672/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reglene for innredning av W.C. rum må følges. Friskluft-tilførselen for W.C. rum må inntas fra fri luft.

Oslo helseråd den 3. mai 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

-3 MAI 1934

Th. Hamm-Hagen

V.d. til innstilling

Oslo 4/5.34

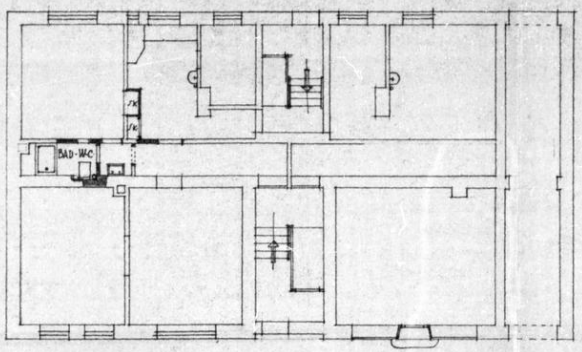
O. Skillaguus.

BYGNINGSAVDELINGEN
Nr. 697
1934
OSLO

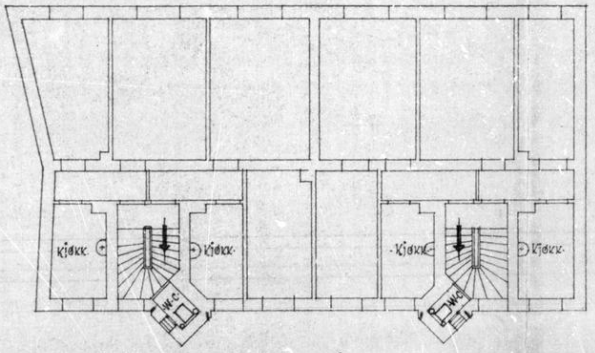
NEUBERGGT. 7.
HR. L. THOMT.

FORSLAG TIL INNREDNING AV W.C. og NYE BAD.

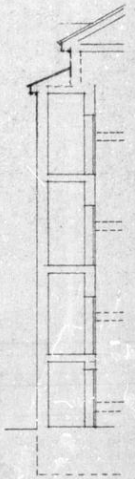
NEBFOTOGRAFERT 19 X



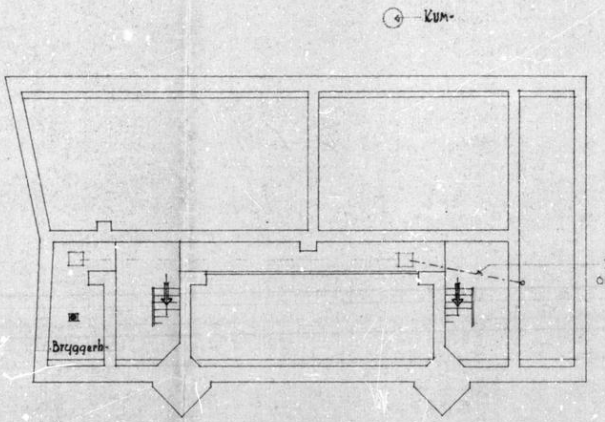
FORGÅRD. 1ste ETASJE.



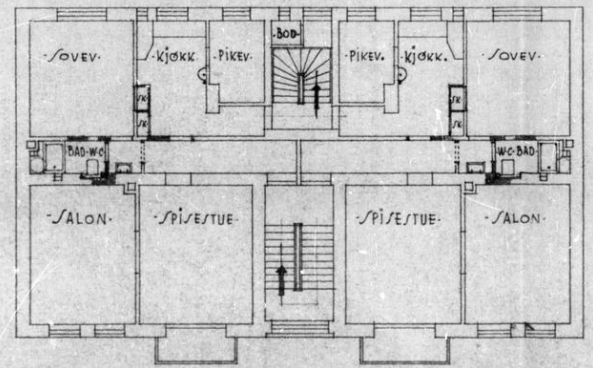
BAKGÅRD. 1ste 2den 3de 4de ETASJE.



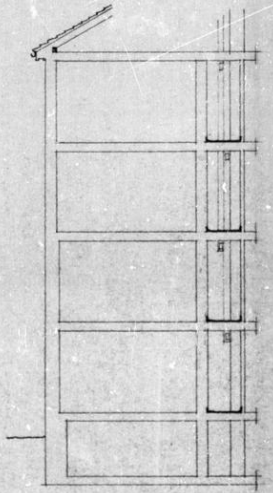
SNITT AV BAKGÅRD.



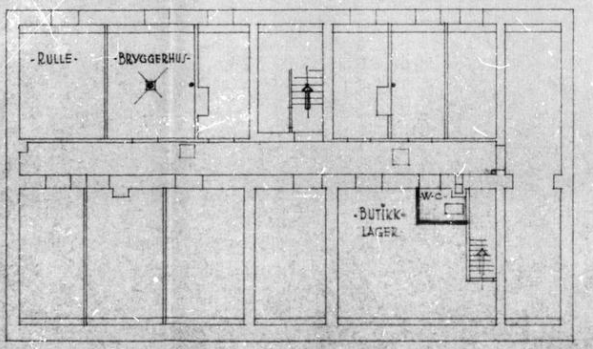
KJELLER BAKGÅRD.



FORGÅRD. 2den 3die 4de ETASJE.



SNITT AV FORGÅRD.



KJELLER FORGÅRD.

Copi av gamle tegn. med korrigering.
Sig. Braathen Ark.
Oslo 7-3-1934.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Neuberggt. 7 (indre gård).	Journalnr.: 72/700	Tegn. nr.: 2-3-
Arbeidets art: Innredning dusj og w.c. i 1. — 4.et. Ominnredning kjelleretasje.	Innlevert: 14/3-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Adv. Hans Tjønn, Prinsensgt. 6, Oslo 1.		
Byggemelder: Homlong og Raknestangen Arkitektfirma A/S, Herslebsgt. 15, Oslo 5.		

Dato: 9. mai 1972. IB/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Etter konferanse med byggemelder, utgår kjellerplan forelöbig.
Kun godkjente gipsplater må benyttes på bad.
Dusj/w.c.-rommene må få avtrekkskanal for luft fört over tak.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann-og kloakkvesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

I. Bue

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gjelder: Innredn. dusj og w.c. i 1.-4.etasje
Ominnredn kjelleretasje.

Arbeidssted: Neuberggt 7 (indre gård)	Matr.nr.	Jnr.: 72/700

Byggherre:
Advokat Hans Tjönn,
Prinsensgt. 6,
Oslo 1.

Ansvarshavende:
Ing.Tömmerm.Per Rekkedal,
Koparnveien 4c,
1335 Snaröya.

HG/AG
Dato: 19.desember 1973

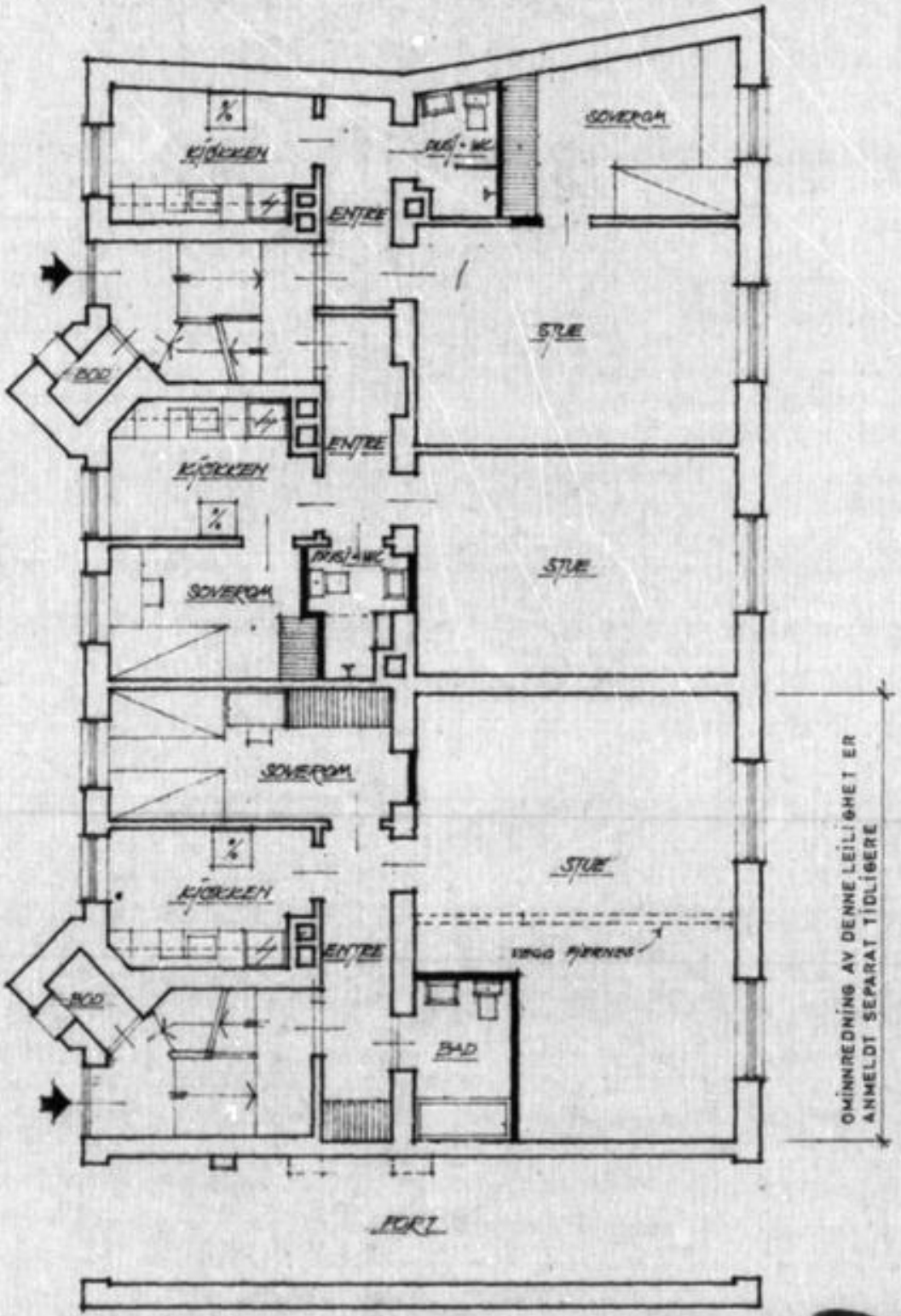
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

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. AND/ORD.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



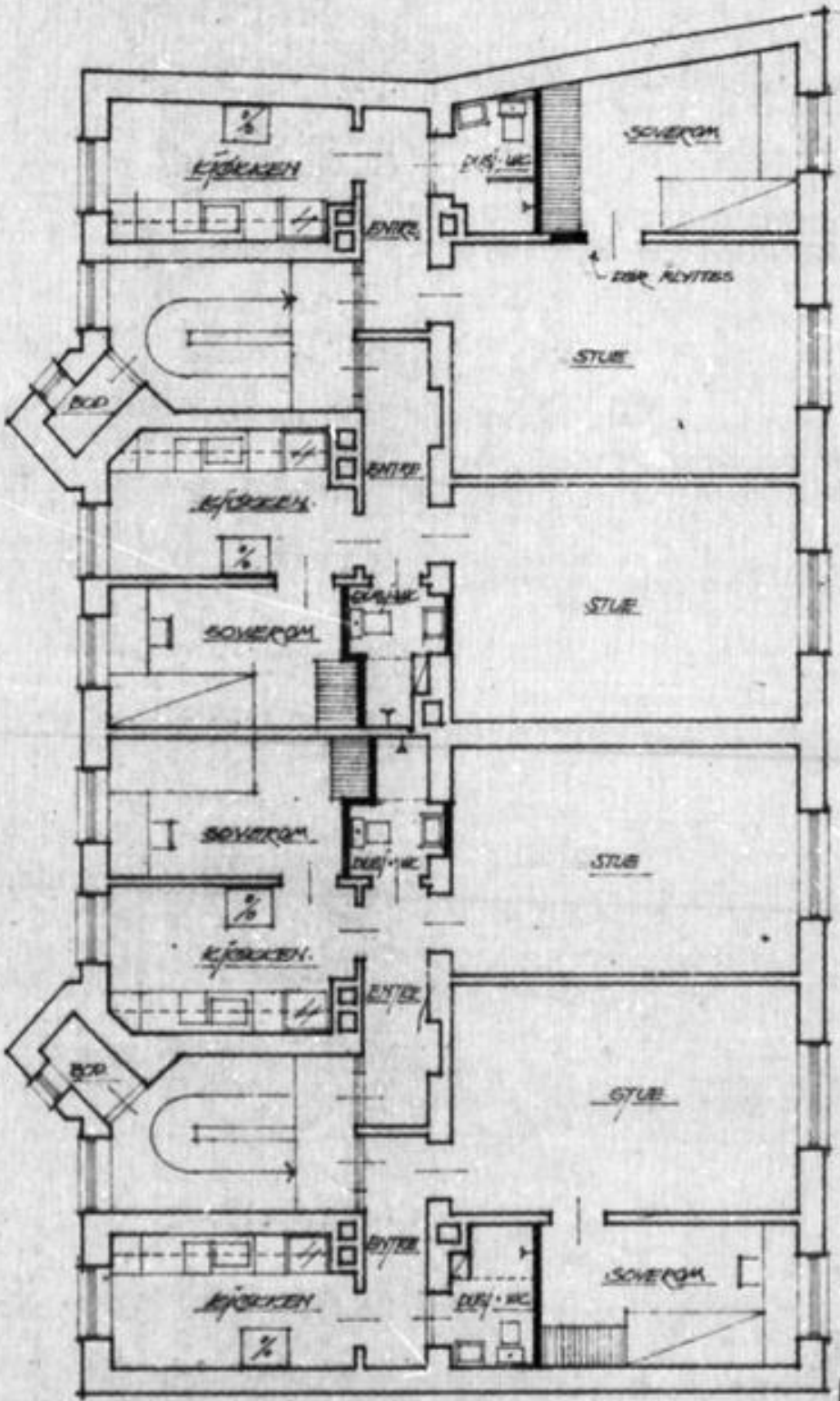
2

- BESTÅENDE VEGGER
- NYE VEGGER

NEUBERGGT. 7 INDRE GÅRD + PLAN 1.ETG. + M 1:100 + OMINNREDNING + 2·3·72

HOMLONG OG RAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A/S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



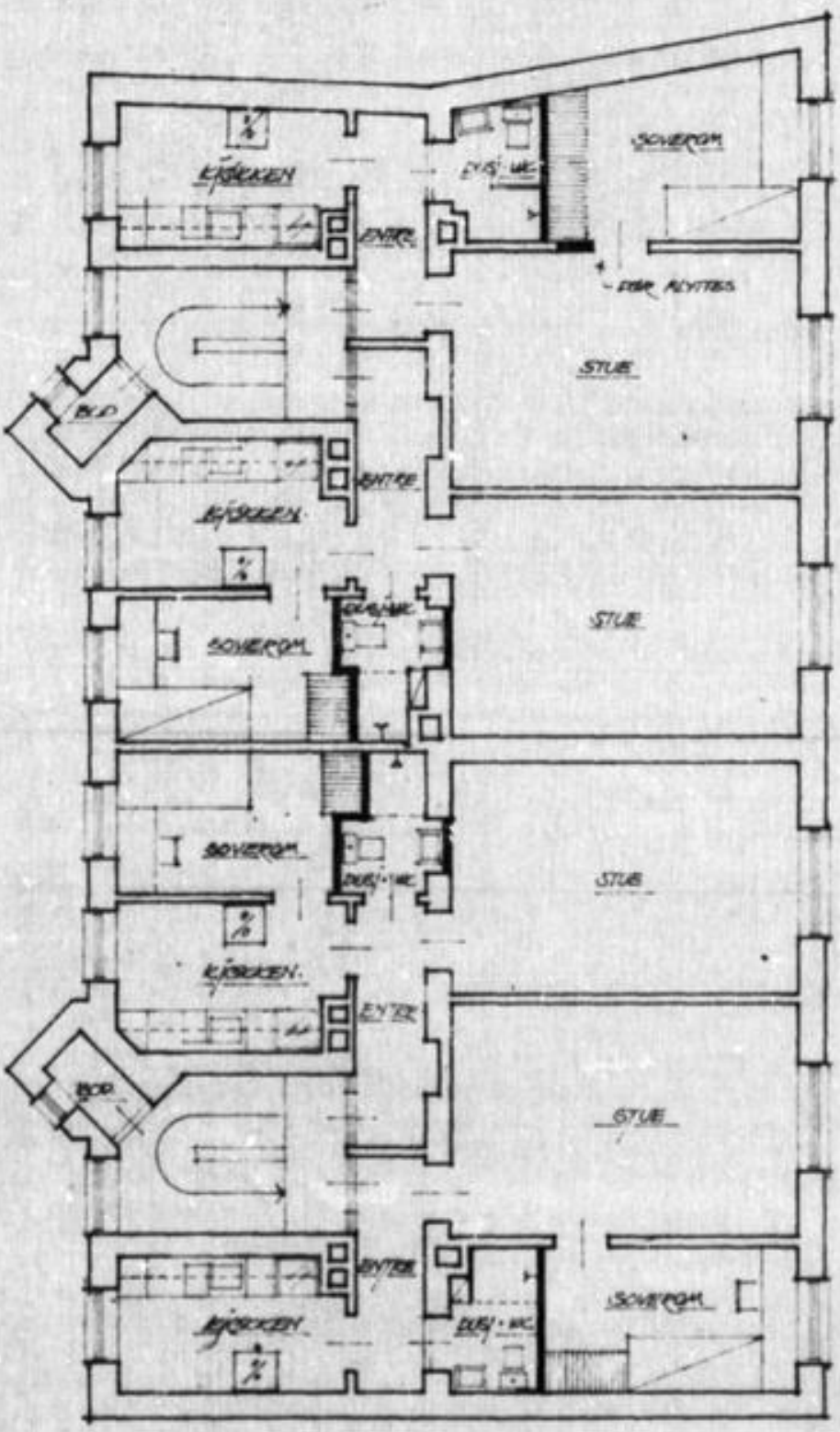
— BESTÅENDE VEGGER
— NYE VEGGER

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



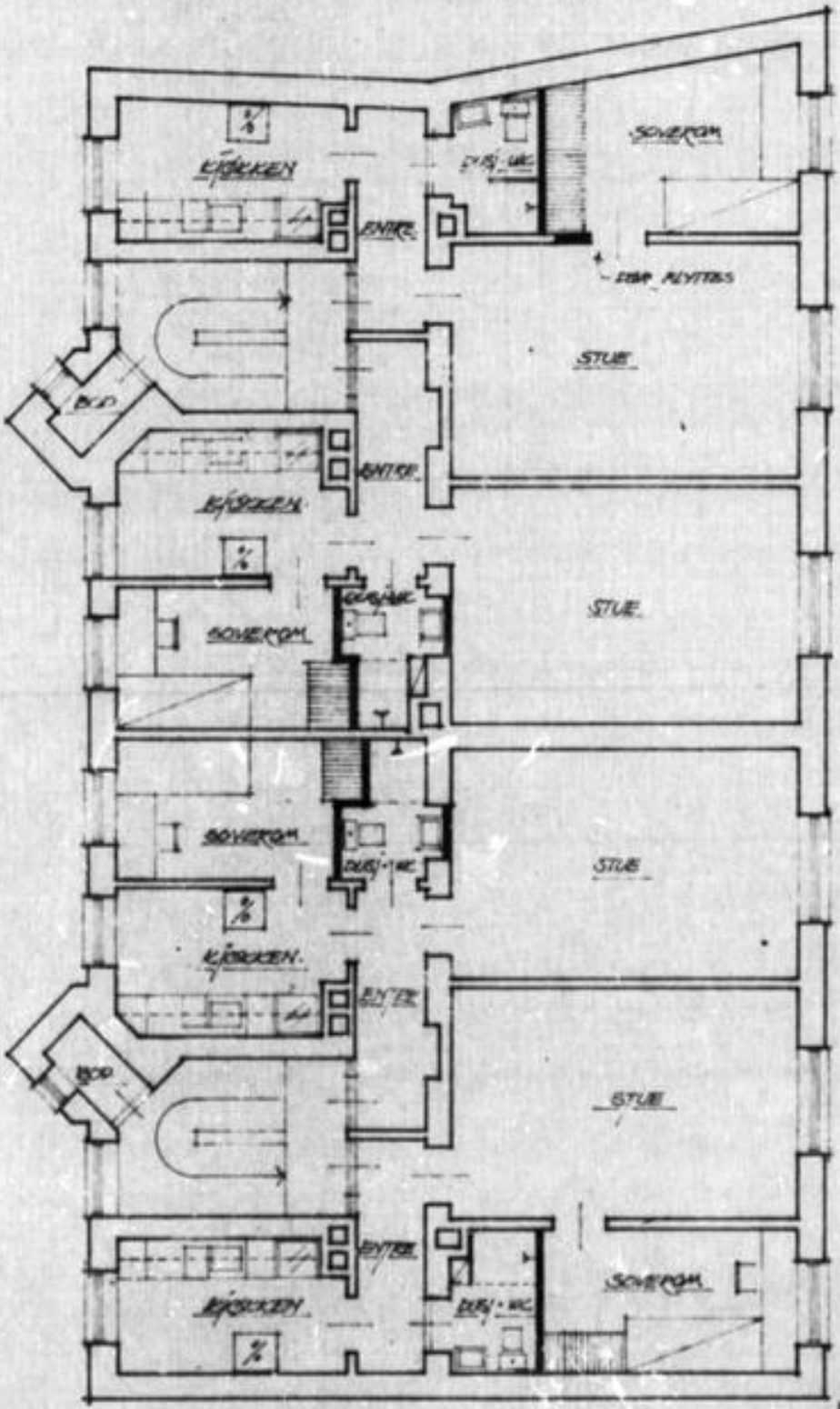
— BESTÅENDE VEGGER
— NYE VEGGER

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



- BESTÅENDE VEGGER
- NYE VEGGER

5

NEUBERGGT. 7 INDRE GÅRD + PLAN 4. ETG. + M 1:100 + OMINNREDNING + 2 · 3 · 72

HØHLONG OG BAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A/S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon

Arbeidssted: Neubergt. 7.	Journal nr.: 72/3607	Gebyr nr.: X- 3
Arbeidets art: Ombyggingsarbeider i 3.etg.	Innkom.: 12/12-72	
Bygningens art:		
Byggherre: Jan Dahler, Inkognito terrasse 8, Oslo-2.		
Byggeansvarlig: Per K. Rørkedal, Ropernvn. 4 C, 1335 Snarøya.		

Dato: 25. januar 1973 KLH/TS

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kjøkkenet bør ha mekanisk avtrekk p.g.a. at det står i direkte forbindelse med entreen og stuen.
P.g.a. lydisoleringen må det enten oppsettes vegg med dør som antydet med rødt på planen, eller det må være dør mellom entre, stue og kjøkken, jfr. byggeforskriftenes kap. 53:31.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter merk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra vetvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger ved konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad hem — K. L. Hansen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] *20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Ombyggingsarbeider i 3. et.

Arbeidssted: Neubergt. 7.	Matr.nr.	Jnr.: ~~72/3607~~

☐ Byggherre ☐ Ansvarshavende

Jan Dahler,
Inkognito terrasse 8,
OSLO 2.

Tømrerm. Per K. Rørkedal,
Ropernsveien 40,
1335 SNARØYA.

HG/GS

Dato: 12. mars 1973

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

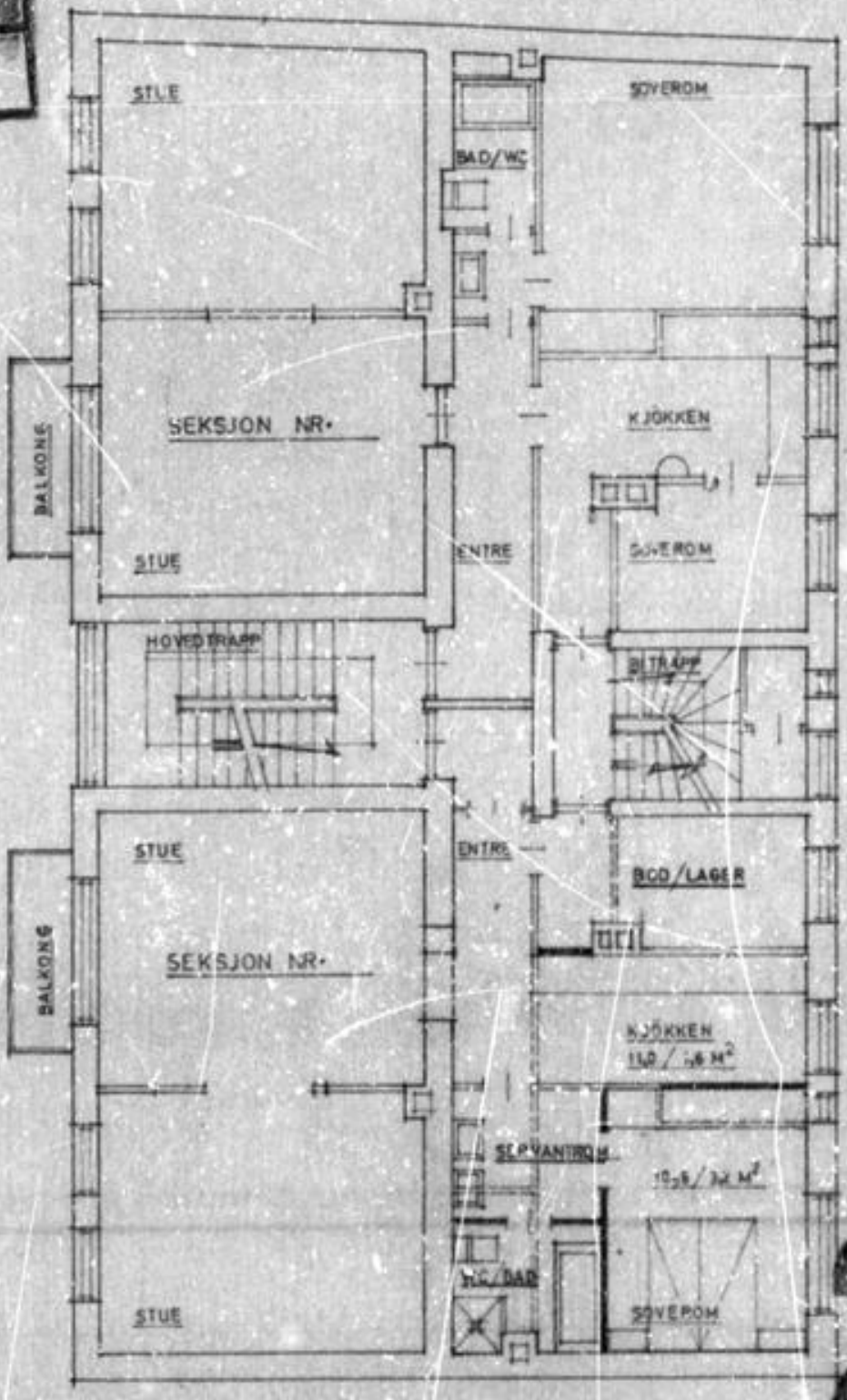
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

Std. C-14. 10.000. ANDYCO.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 JAN 1973

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



2

NEUBERGGAYEN NR· 7 – FORGÅRD–
PLAN AV 3·ETG· – M·1:100–

EKSISTERENDE VEGGER
EKSISTERENDE VEGGER SOM FJERNES
NYE VEGGER

REVIDERT DEN 20-1-72 – TGH–
REVIDERT DEN 8-12-72 – TGH–

HOMLONG OG RAKNESTANGEN ARKITEKTFIRMA A/S – HERSLEBSGT· 10 – OSLO 5 –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT KOLBJØRN MELIEN AS
Postboks 427
1471 LØRENSKOG

Dato: 01.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201603926-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 7	Eiendom:	215/242
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGATEN 7	Adresse:	Neuberggata 7, 0367 OSLO
Søker:	ARKITEKT KOLBJØRN MELIEN AS	Adresse:	Postboks 427, 1471 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Mur/støttemur	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Neuberggata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 30.08.2016

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

Godkjente tegninger og kart:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fotomontasje - Ny støttemur			1/7
Situasjonsplan	D-1	02.07.2015	1/8
Byggeskisse	E-1	26.02.2015	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.09.2016 av:

Thomas Ruyter - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGATEN 7, Neuberggata 7, 0367 OSLO, neuberggt7@styrerommet.net

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 19.01.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201607919-4 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NEUBERGGATA 7	Eiendom:	215/242/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGATEN 7	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	FIRESAFE AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Neuberggata 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av rømningsveier fra loft og brannteknisk oppgradering mottatt 03.01.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201607919			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje	E-5		1/8
Plan 2 etasje	E-4		1/9
Plan 3 etasje	E-3		1/10
Plan 4 etasje	E-2		1/11
Plan 5 etasje	E-1	22.04.2016	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.01.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGATEN 7, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
camilla.narvestad@vegvesen.no

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0664/23
Vår referanse: 3354470/22911423
Bestilling: C3 2023-11-28 (3) 129

Dato
28.11.2023

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

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

[redacted]

B E G J Æ R I N G dk. 3506 / 1972
overhelle 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

Vedlegg.

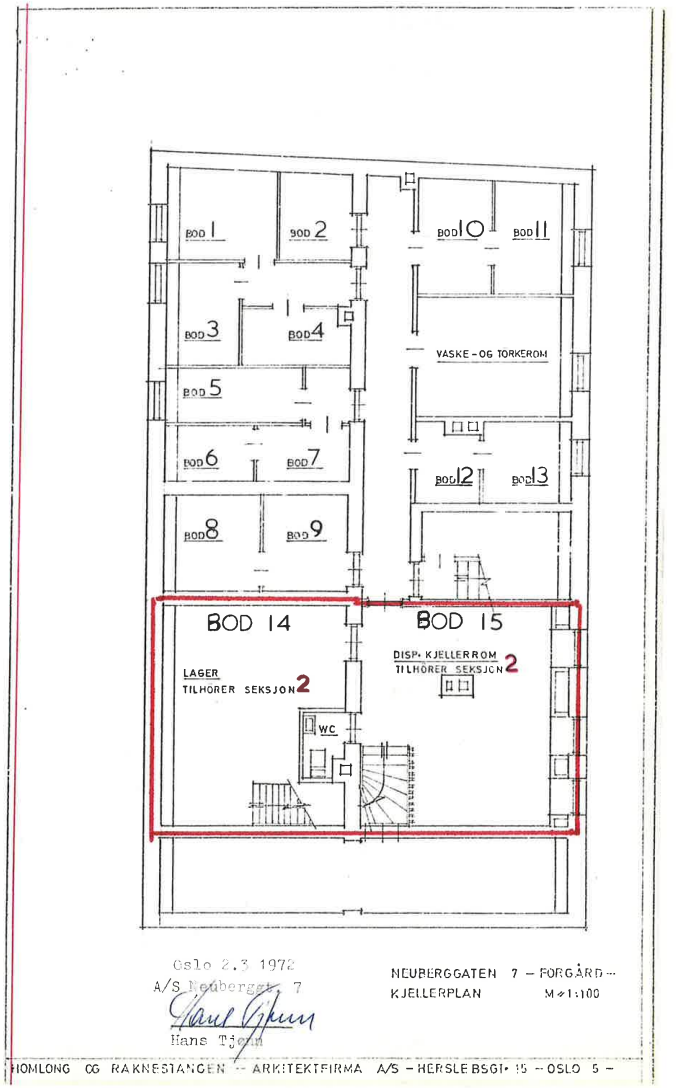
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38

Fr.attest av 28. november 1971 for A/S Neuberggt. 7 reg. 17. oktober 1918 at selskapet styres og dets firma tegnes av Hans Tjønn.

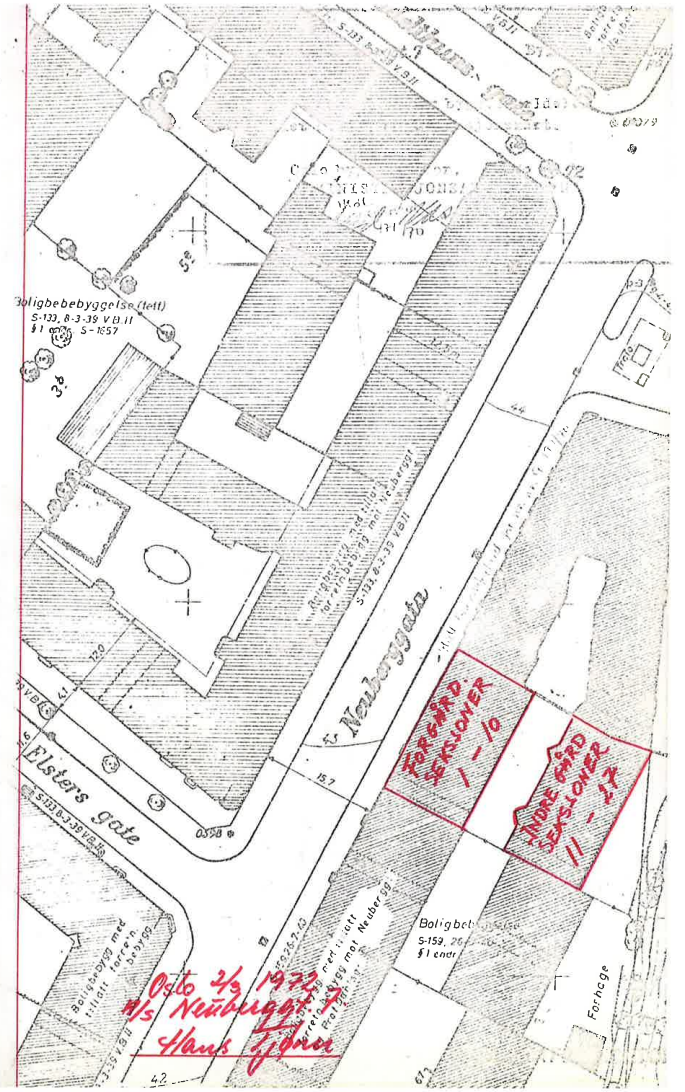
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



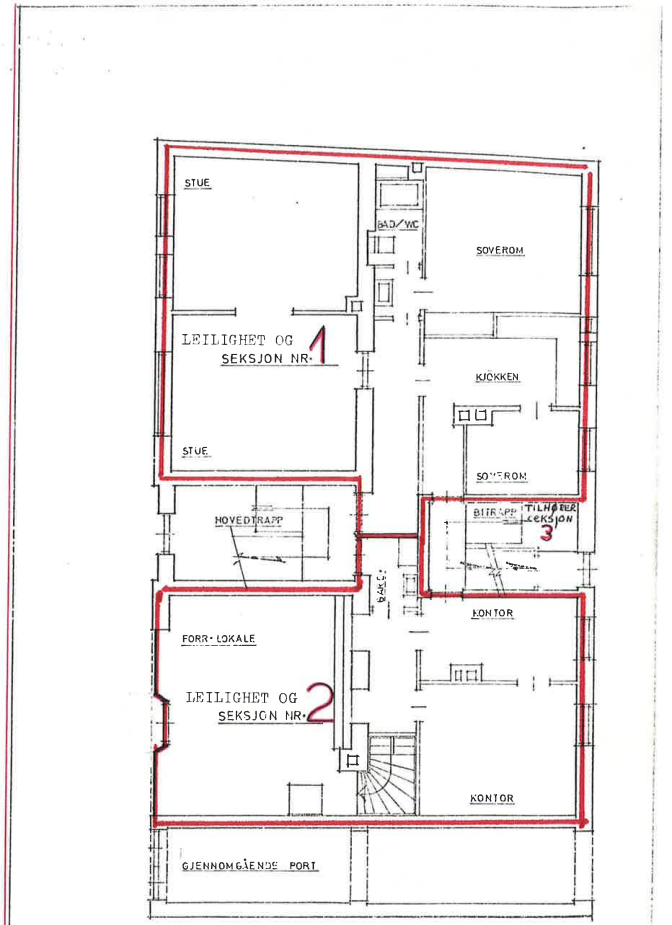
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



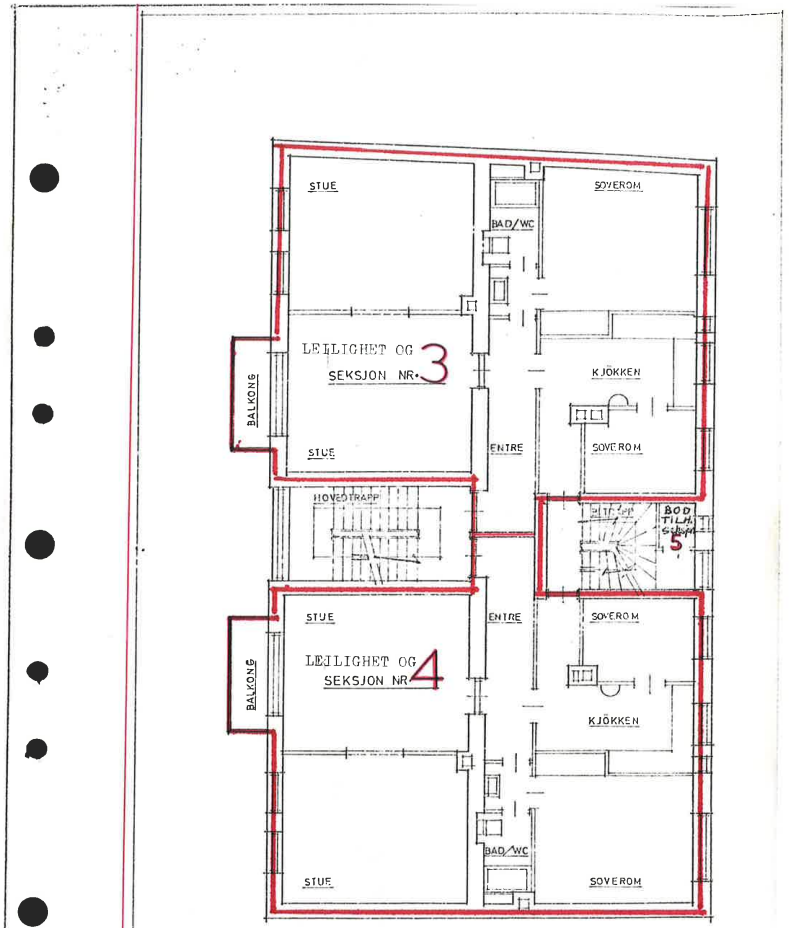
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



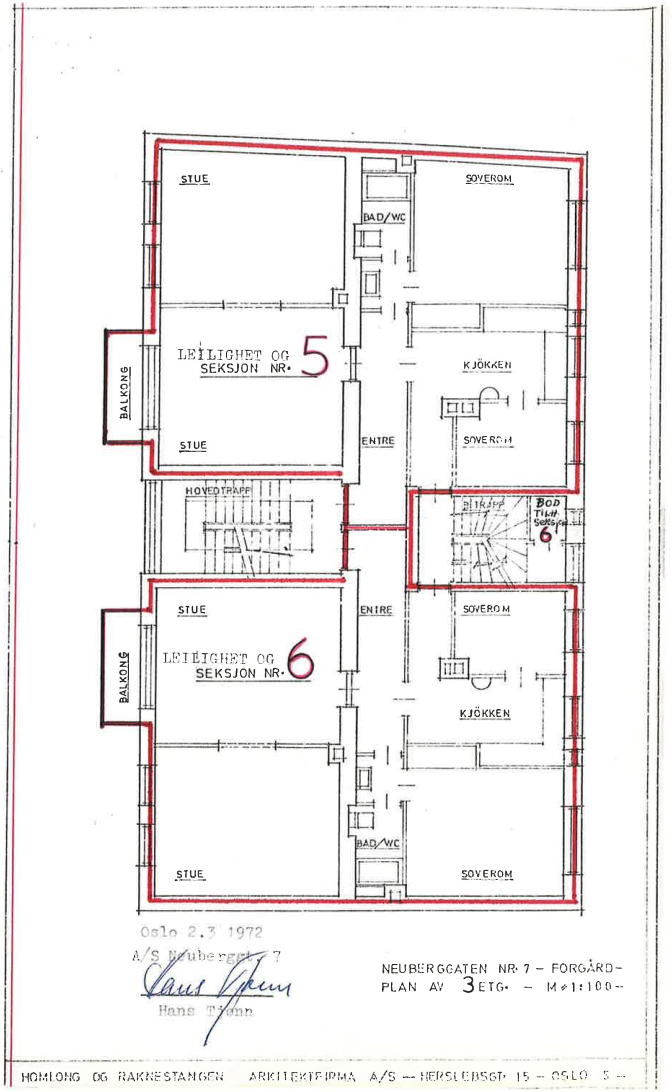
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



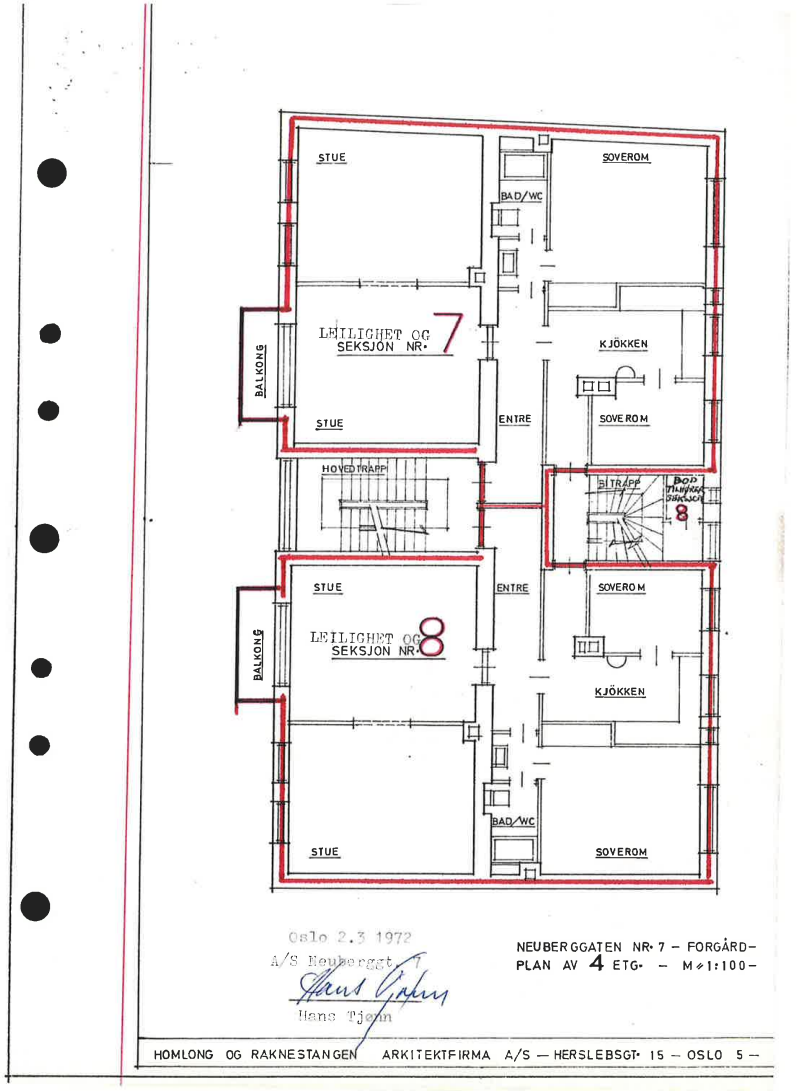
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



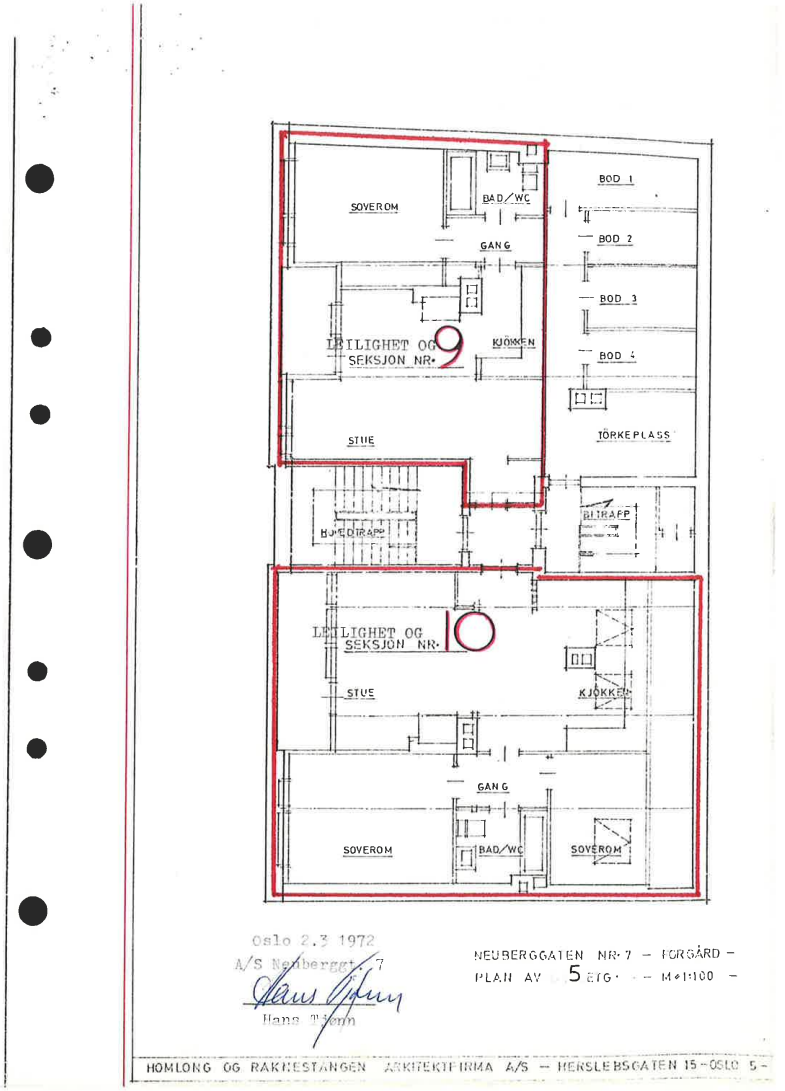
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



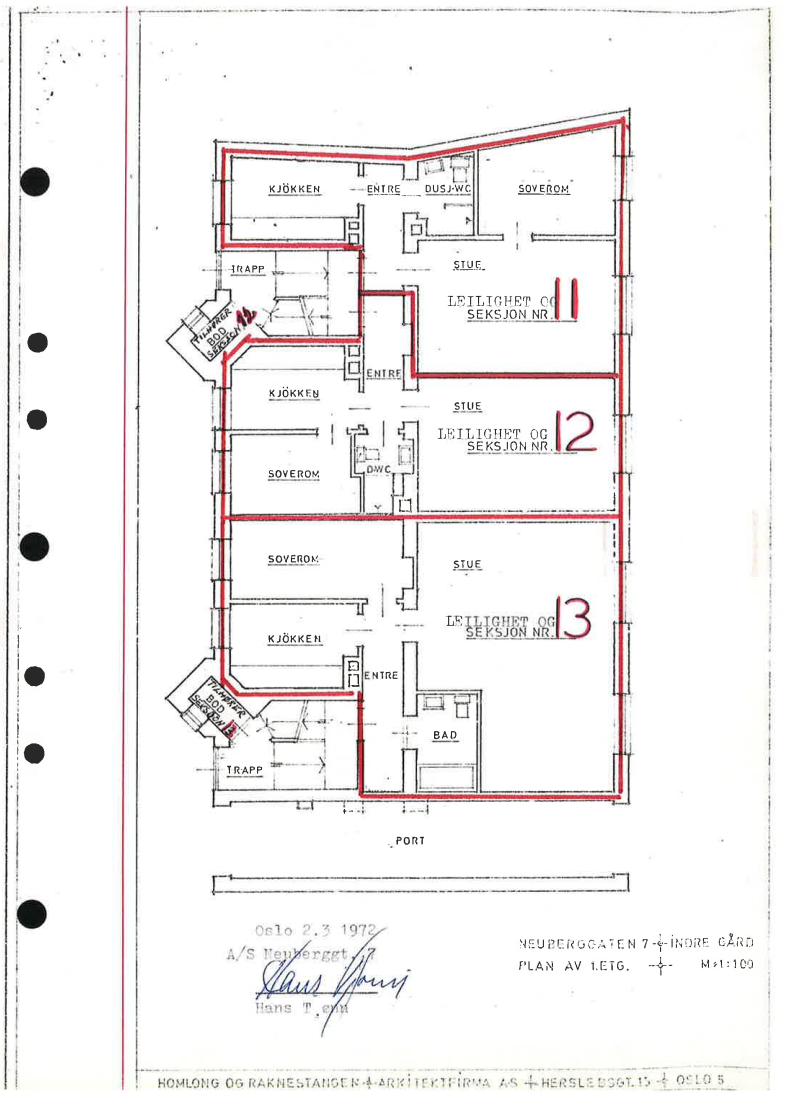
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



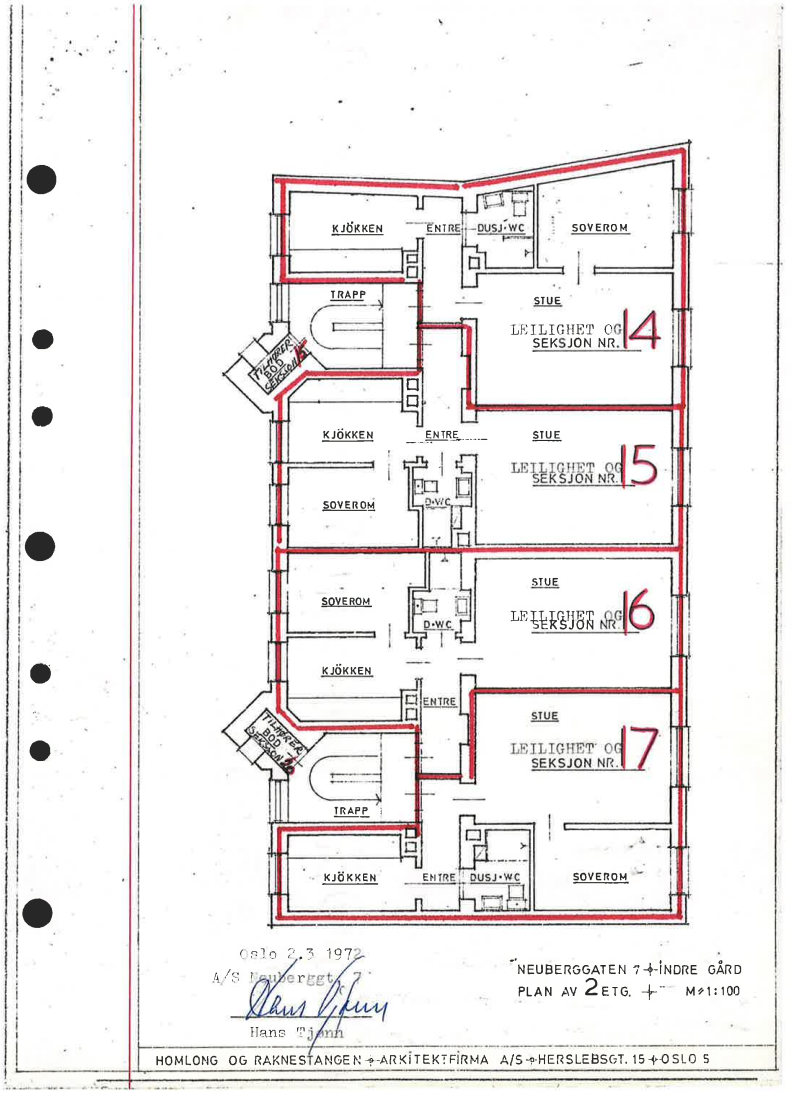
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



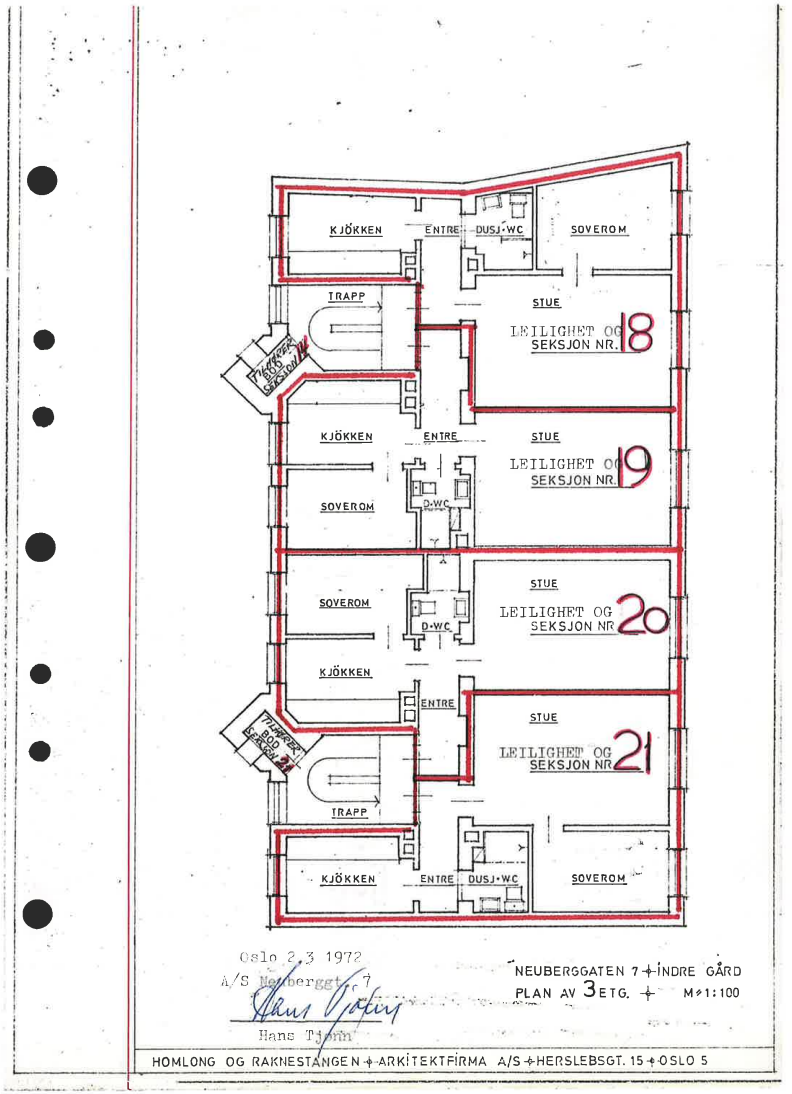
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



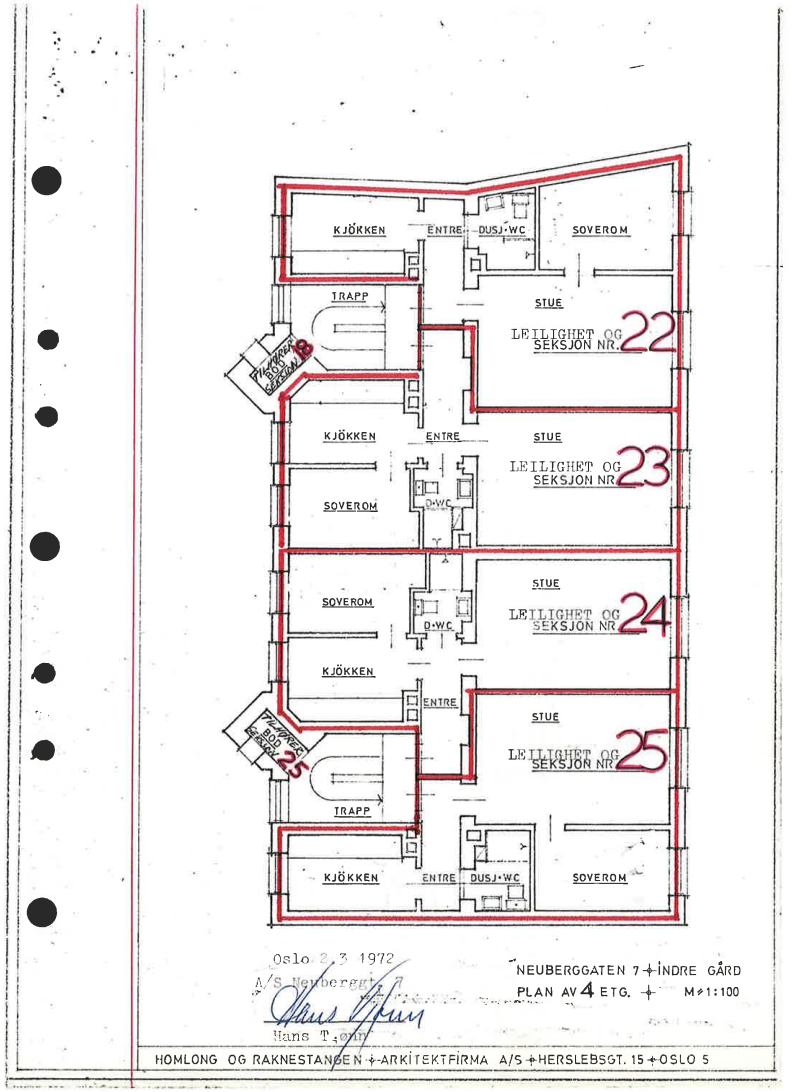
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



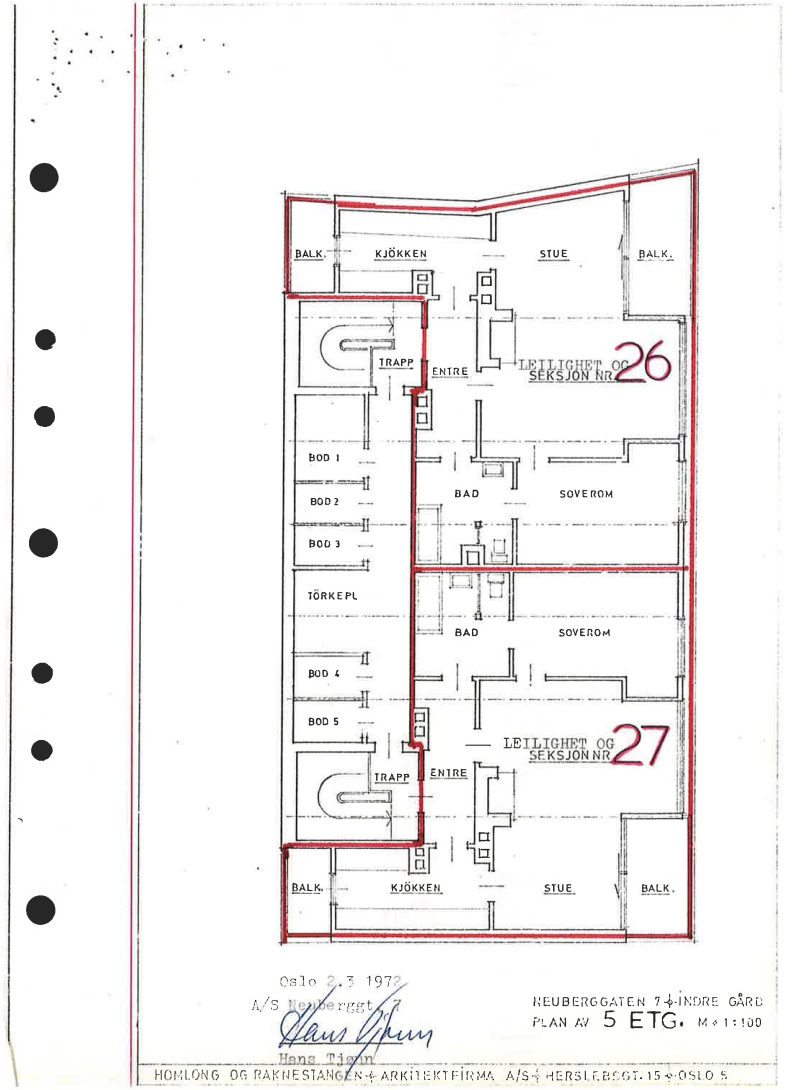
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



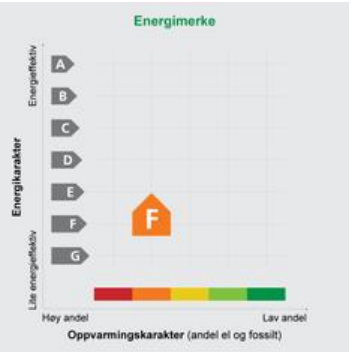
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2023-11-29 10:38



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Neuberggata 7 A
Postnr	0367
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	242
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80523432
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1158656
Dato	29.07.2020



Innmeldt av	Adrian Eikenes

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1899
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neuberggata 7 A
Postnr/Sted: 0367 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 29.07.2020 11:34:11
Energimerkenummer: A2020-1158656
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Adrian Eikenes

Gnr: 215
Bnr: 242
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 80523432

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

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: **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: 14-0566/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Neuberggata 7A 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 242, snr 5 (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