NORDVIK

Neuberggata 3B

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neuberggt. 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
16	Vedlegg
50	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, nyoppusset 3-roms loftsleilighet - 3,6 m takhøyde - Solrik balk. Peis. Gulvareal 85m² - Rolig mot indre gård

Prisantydning	**9 700 000,-**
Omkostninger	**244 000,-**
Totalpris	**9 949 496,-**
Fellesgjeld	**5 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 881,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

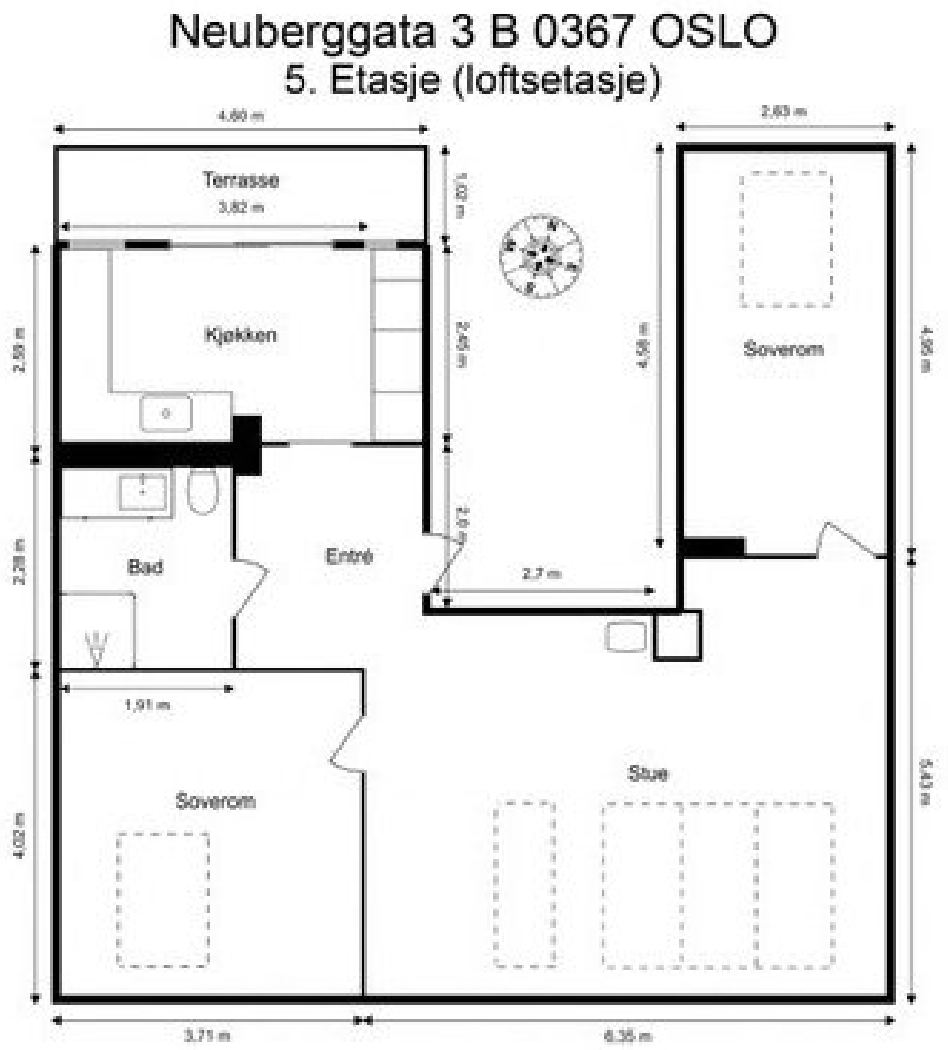
Kort fortalt

Lys, moderne og svært gjennomført treroms loftsleilighet i klassisk Frognergård. Leiligheten ligger rolig og usjenert til i indre gård, vendt mot grøntareal rett ved Vestkanttorget.

Rålekker topp-/loftsleilighet med høy standard fra 2024/25
Vesentlig påkostet med totalrenovert bad, avrettet gulv med innlagt varmefolie, renovert kjøkken, overflater m.m.
Gjennomgående
Høytliggende i femte etasje med fritt utsyn, uten nevneverdig innsyn
Solrik balkong på fem kvm. med gulvvarme og markise
Svært gode lys -/og solforhold
Ny peis fra 2025 og gulvvarme med termostatløsning
Generøs takhøyde (3,58 m)
85 kvm. gulvareal
Varmtvann, kabel-TV og internett m.m. inkl.
Lagringsplass i kjeller- og trappebod
Svært sentral og attraktiv beliggenhet med alt utenfor døren
Kort vei til Frogner og Frognerparken

Planløsning

72 kvm. BRA-I /
85 kvm. Gulvareal



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0026/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 3B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 75, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helge Lid
Bente Hvistendahl

Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)
5 496,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 705 496,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
242 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
256 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 949 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 962 196,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Samtlige innvendige rom er angitt som BRA-I. Gulvareal er totalt 85 kvm.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod og trappebod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Arealer utenfor boligens ramme er å anse som fellesarealer

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet av boligen er ikke medtatt i grunnlaget for BRA-I grunnet skråtak. Totalt 13 kvm.

Innhold
Entré/gang, bad, stue/spisestue, to soverom og kjøkken med utgang til balkong. I tillegg disponeres det kjellerbod og praktisk trappebod.

Standard
Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert i perioden 2024–2025. Gulvflater er belagt med parkett, vegger har malte plater og himlinger er utført med malte flater og innfelte downlights. Leiligheten har skråhimlinger og stedvis stor takhøyde, noe som gir god romfølelse. Takhøyden er tidligere målt til ca. 3,58 meter på det høyeste punktet i stue.

Kjøkkenet er oppgradert i perioden 2024–2025 og har innredning med glatte fronter, benkeplate i quartz og integrerte hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og

vannstoppsystem, samt mekanisk avtrekk over kokeplass.

Badet er totalrenovert i perioden 2024–2025. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og moderne sanitærutstyr. Våtrommet er oppbygd med løsninger som er vanlig etter dagens byggeskikk, og dokumentasjon på utførte arbeider er opplyst fremlagt av eier.

Balkong er etablert mot indre gårdsrom og fremstår som en integrert del av leilighetens bruksareal, med flislagt overflate og tekniske løsninger tilpasset utendørs bruk, herav varmekabler i gulv. Arbeider på balkongen ble utført i 2025 og omfatter etablering av varmekabler og nytt sluk. Varmekablene er tilkoblet styringssystem.

Gulvflater er belagt med parkett med varmefolie, vegger har malte plater og himlinger er utført med malte flater og innfelte downlights. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, herunder én kompakt dør med speil.

Div. teknisk/utstyr:
Boligen har mursteinspipe med tilhørende vedovn samt sotluke og feieluke.
Vinduer i tre med isolerglass, herunder takvinduer tilpasset loftsløsningen. Vinduer fra 2025, 2005 og og 2001.
Ventilasjonen skjer i hovedsak via naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler og vinduer, supplert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg for bygningen.
Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid og er utført med automatsikringer, med sikringsskap plassert i kjøkkeninnredning.
Brann- og lydklassifisert entrédør samt skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt. Entrédøren er opplyst å være brannklassifisert B30/bs30s.

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler:
Vinduer, dører og avtrekk kjøkken. Ingen TG3 er gitt.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport og er ikke uttømmende.

Parkering
Selger leier i dag en parkeringsplass i privat regi. Ta kontakt med megler dersom det ønskes nærmere undersøkt om plassen kan videreleies.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten har gjennomgått en omfattende innvendig oppgradering i 2024/2025. Ifølge eier omfattet arbeidene blant annet avretting av gulv, etablering av varmefolie i oppholdsrom, nytt kjøkken og nytt bad, samt oppgradering av det elektriske anlegget med nye kurser og stikkontakter. Balkongen ble i tillegg rehabilitert i 2024 med varmekabler og nye beslag.

Byggemåte
Bygård opprinnelig oppført på slutten av 1800-tallet. Loftsutbyggingen skjedde på tidlig 2000-tallet. Bygningen er opprinnelig oppført i 1898, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må ses i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskillere er antatt utført som trebjelkelag med stubbloftsleire. Leiligheten er en loftsleilighet, og konstruksjonsløsninger er tilpasset loftsutbygging.

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.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Oppvarming skjer hovedsakelig via elektriske varmekilder (gulvvarme), supplert med ildsted i stue. Varmtvann via felles sentral.

Informasjon om strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 9.000 kwt per år. Norgespris er ikke tegnet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 881,- pr. mnd.
Inkluderer: Posten "felleskostnader" inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask m.m.

Herav fordelt:
Trappevask: 305,00
Felleskostnader: 6 576,00

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Ny eier må påregne løpende kostnader for strøm, innboforsikring, løpende vedlikehold og fremtidig eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv avtale om internett og kabel-tv der grunnpakken dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Neuberggata 3B, orgnr. 983666507

Om sameiet
Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Sameiet Neuberggaten 3B består av 14 seksjoner.

Sameiet planlegger å sette opp et nytt gjerde i hagen. Kostnad for dette er ca. kr. 100 000,- og vil bli fordelt i henhold til eierbrøk. Kostnaden vil skje gjennom ekstraordinær innbetaling fra hver seksjonseier. Ny kjøper må derfor regne med å betale for dette. Skjæringspunktet for hvem som skal betale dette er hvem som står som eier av leilighet ved fakturaens utløpsdato.

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

Styreleder opplyser om kommende investeringer:Vi er i prosess med leverandør for å legge nytt tak og fikse/vaske/male fasaden. Dette vil bli utført i løpet av våren, planlagt start slutten av mars og ferdig før mai. Om denne leiligheten legges ut for salg nå er det vanskelig å si hvem som får den regningen, da den kommer i april/mai. Vi har ikke eksakte tall på fordeling etc da vi bare har ca tall før alt er utført. Vi skal ha sameier møte 9 mars, som vil avklare metoden dette skal finansieres, enten kalles pengene inn eller så tar vi IN lån. Vi har en ca. utregning på det etter fordelingsnøkkel og mener det var ca 110 000 på denne boligen. Det er alltid uforutsette ting så vanskelig å si helt eksakt. Nytt tak som vi ikke trenger å tenke på på mange år er for oss bare positivt.

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

Planer:
Det er på prioriteringslisten til styret å se på vinduer i hele bygget, men prosess har blitt utsatt grunnet prioritering av tak/fasade nå. Det er fremmet ønske av sameiet å pusse opp oppganger, men ingen prosess er startet her, da tak og vinduer har høyere prioritet.

Forretningsfører
OAE Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 496,-pr. 31.12.2024

Sameiet har 1 lån i Handelsbanken
Restgjeld per 19.01.2026 var kr. 31 796,-
Andel av gjeld: kr. 5496,-
Lånet er et annuitetslån
Effektiv rente per 24.07.2025 lik 11,480%
Innfrielsesdato er 30.12.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 898,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 78 299,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 53 455,-.

Se komplett årsmelding fra 2025 vedlagt salgsoppgaven for regnskap.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad to ganger i året må påregnes

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 3958373

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 498 kvm (Eiertomt)
Felles, eiet tomt som disponeres av sameiet. Felles utearealer består av opparbeidet indre gårdsrom med gangarealer frem til inngang. Adkomst skjer via offentlig gate og felles gårdsrom

Adkomst
Adkomst via Neuberggata. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Bebyggelse
Spredt bebyggelse i nærområdet med vakker arkitektur, hovedsakelig eldre bygårder fra slutten av 1800-tallet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for gården fra opprinnelig byggetoidspunkt på 1800-tallet. 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 finnes det ferdigattest for loftutbygging gitt desember 2001. Byggemeldte tegninger samsvarer med dagens løsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger

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

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

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse iht. bestemmelsene i S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste (bevaringsverdig).

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/75/14:
18.05.2000 - Dokumentnr: 27886 - Erklæring/avtale
For eiendommen gnr/bnr 215/75 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 215/243, 215/242, 215/240, 215/238,
215/236, 215/281, 215/280 og 215/53 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 215/75 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

10.08.2001 - Dokumentnr: 46325 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/800
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 032,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. some kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto dagtid- Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 149 307,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. januar 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Neuberggata 3B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 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	19 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

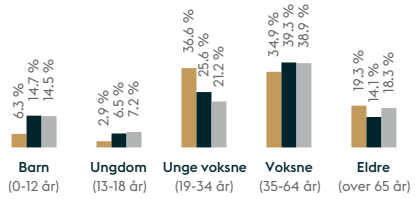
Offentlig transport

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

Barnehager

Frogner barnehage (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

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

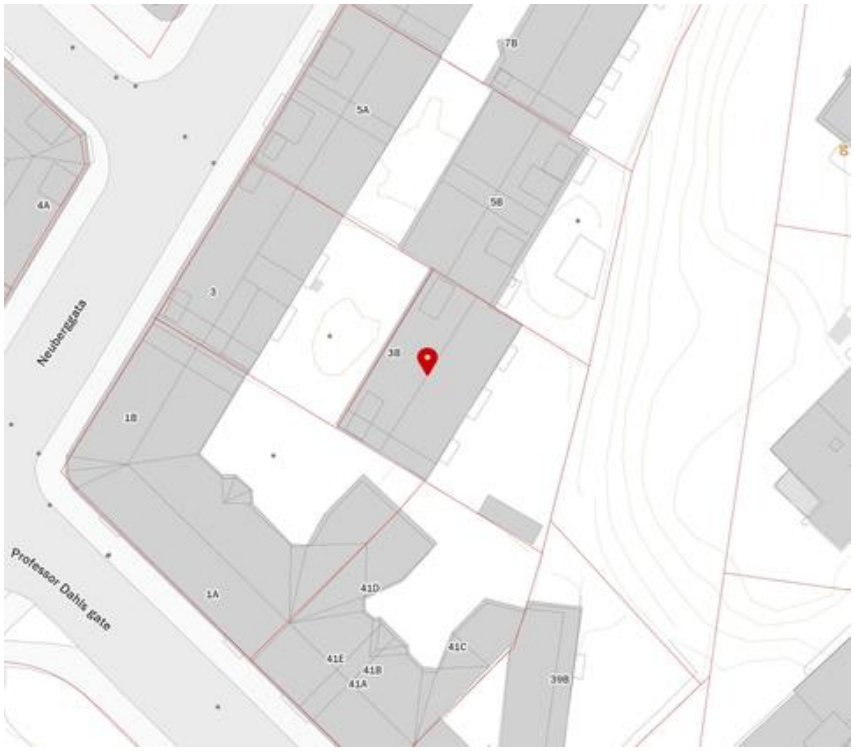
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

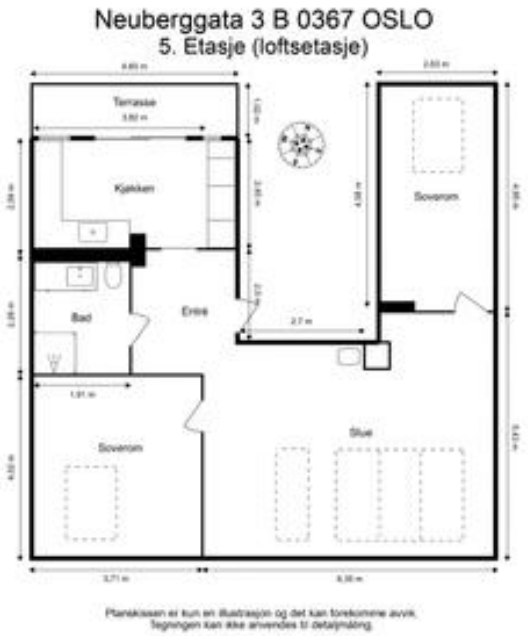
Boligbygg med flere boenheter

Neuberggata 3 B, 0367 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 75, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 20.01.2026	**Rapportdato:** 27.01.2026	**Oppdragsnr.:** 22638-1045	**Referansenummer:** MX6875
Foretak: Holtet takst AS	**Takstingeniør:** Nikolai Norr		**Vår ref:** Torstein Amundsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i byggets femte etasje i et etablert boligsameie på Frogner i Oslo. Området består av klassisk bygårdsbebyggelse og har nærhet til et bredt tilbud av servicefunksjoner, handel og kollektivtransport. Det er gangavstand til Vestkanttorget, Bogstadveien og Majorstuen, samt kort avstand til flere parker og grøntområder, herunder Uranienborgparken, Slottsparken og Frognerparken. Leiligheten ligger skjermet til mot indre gårdsrom.

Leiligheten har en funksjonell planløsning og består av entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad samt to soverom, med utgang fra kjøkken til takbalkong. Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert i perioden 2024–2025. Gulvflater er belagt med parkett, vegger har malte plater og himlinger er utført med malte flater og innfelte downlights. Leiligheten har skråhimlinger og stedvis stor takhøyde, noe som gir god romfølelse. Takhøyden er tidligere målt til ca. 3,58 meter på det høyeste punktet i stue.

Kjøkkenet er oppgradert i perioden 2024–2025 og har innredning med glatte fronter, benkeplate i quarts og integrerte hvitevarer. Det er etablert komfyrvakt og vannstoppsystem, samt mekanisk avtrekk over kokeplass. Badet er totalrenovert i samme periode og har flislagte overflater på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjløsning og vegghengt toalett. Badet har mekanisk avtrekk.

Bygningen er opprinnelig oppført i 1898, og konstruksjoner, materialbruk og tekniske løsninger må ses i sammenheng med byggeår og byggeskikk for perioden. Etasjeskillere er antatt utført som trebjelkelag med stubbloftsleire. Leiligheten er en loftsleilighet, og konstruksjonsløsninger er tilpasset loftsutbygging.

Ventilasjonen i boligen skjer i hovedsak via naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vindusventiler og vinduer. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekk på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg for bygningen. Det elektriske anlegget er oppgradert i nyere tid og er utført med automatsikringer, med sikringsskap plassert i kjøkkeninnredning. Oppvarming skjer hovedsakelig via elektrisk oppvarming, med varmefolie i gulv i oppholdsrom og entré samt elektriske varmekabler i gulv på bad. Peisovn i stue fungerer som tilleggsoppvarming.

Tomten er eiet og disponeres av sameiet. Felles uteareraler består av opparbeidet indre gårdsrom med gangarealer frem til inngang. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Adkomst skjer via offentlig gate og felles gårdsrom.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en objektiv og overordnet beskrivelse av boligens tekniske tilstand, vurdert opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med beskrivelsen av konstruksjoner og øvrige forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en klassisk bygård med murkonstruksjoner og saltak. Leiligheten har vinduer i tre med isolerglass, herunder takvinduer tilpasset loftsløsningen. Balkong er etablert mot indre gårdsrom og fremstår som en integrert del av leilighetens bruksareal, med flislagt overflate og tekniske løsninger tilpasset utendørs bruk. Utvendige bygningsdeler inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med moderne materialvalg og helhetlig utførelse. Gulvflater er belagt med parkett, vegger har malte plater og himlinger er utført med malte flater og innfelte downlights. Planløsningen gir åpne og funksjonelle rom med god romfølelse, forsterket av skråhimlinger og stor takhøyde i deler av leiligheten. Leiligheten har vært gjenstand for omfattende oppgraderinger i nyere tid, noe som gjenspeiles i overflatevalg og tekniske løsninger.

VÅTROM Gå til side

Badet er totalrenovert i perioden 2024–2025. Rommet har flislagte overflater på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og moderne sanitærutstyr. Våtrommet er oppbygd med løsninger som er vanlig etter dagens byggeskikk, og dokumentasjon på utførte arbeider er opplyst fremlagt av eier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er oppgradert i perioden 2024–2025 og fremstår med ny innredning. Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stue og har glatte fronter, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Det er installert komfyrvakt og vannstoppsystem. Avtrekk er etablert over kokeplass. Kjøkkenløsningen er funksjonell og tilpasset dagens bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med rehabilitering og ferdigstillelse i 2025 og er utført med automatsikringer. Oppvarming skjer hovedsakelig via elektrisk oppvarming, med varmefolie i gulv i oppholdsrom og entré samt elektriske varmekabler i gulv på bad. Peisovn i stue fungerer som tilleggsoppvarming. Varmtvann leveres via sentralt anlegg for bygningen. Ventilasjon skjer i hovedsak ved naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vindusventiler, supplert med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er oppført på eiet tomt som disponeres av sameiet. Tomten er i hovedsak bebygd med bygård og tilhørende felles gårdsrom. Gårdsrommet er opparbeidet og gir et skjermet uteareal for beboerne. Drift og vedlikehold av tomt og felles uteareraler

Beskrivelse av eiendommen

ivaretas gjennom sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

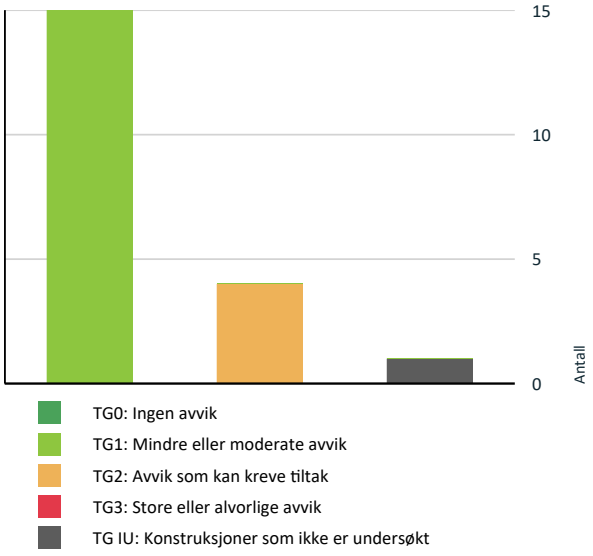
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger og ferdigattest er mottatt og stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner,sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2025	Renovering	Leiligheten er vesentlig oppgradert og ferdigstilt i 2025. Arbeidene omfatter blant annet nytt kjøkken med kvarts benkeplate, nytt bad, nye gulvoverflater, oppgradering av innvendige overflater samt oppgraderte tekniske installasjoner. Balkongen er ferdig rehabilitert i 2025 med nye beslag, sluk, varmekabler og overflater.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Leiligheten har takvinduer av typen Velux. Disse er i hovedsak fra 2005. Vinduer ved balkong er fra 2001. Ett takvindu i stue ble skiftet av sameiet i februar 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstanden er vurdert med bakgrunn i vinduenes alder. Vinduer fra 2001 har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, som normalt anslås til ca. 40 år. Det er ikke registrert avvik utover dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer over tid. Videre oppfølging anbefales som del av normalt vedlikehold, basert på funksjon og utvikling. Vinduer regnes som felles bygningsdeler og vedlikeholdes i henhold til sameiets vedtekter.

TG 2 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt skyvebalkongdør i malt tre med glassfelt. Entrédøren er opplyst å være brannklassifisert B30/bs30s. Skyvebalkongdøren er visuelt kontrollert ved stikkprøver. Det er ikke utført funksjonstesting utover visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder på skyvebalkongdør. Skyvebalkongdøren er antatt å være fra samme periode som vinduer på samme fasade, opplyst til rundt 2001. Døren har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid, som normalt anslås til ca. 40 år. Alder på brann- og lydklassifisert entrédør er ikke kjent, og denne omfattes ikke av avviket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av skyvebalkongdør over tid, basert på funksjon og videre utvikling. Videre oppfølging anbefales som del av normalt vedlikehold. Brann- og lydklassifisert entrédør vurderes å fungere som forutsatt.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. Balkongen er flislagt og er omlagt med nye beslag. Arbeidene ble utført i 2025 og omfatter etablering av varmekabler og nytt sluk. Varmekablene er tilkoblet styringssystem. Det er observert noe saltutslag i flisfuger.

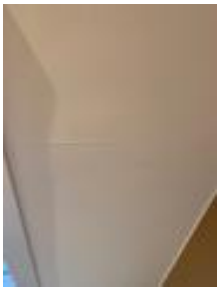
Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

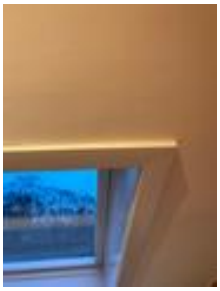
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betong på vegger samt malte plater i himlinger. Det er observert mindre knirk i enkelte gulvflater samt en mindre strimmel og overgangslist ved vegg ved vindu på soverom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med stubbloftsleire

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 5mm fra hjørne til hjørne.
Ca 3mm innenfor 2 meter.

Stue.
Ca 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 3 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilhørende vedovn samt sotluke og feieluke. Pipe og ildsted er tilgjengelig for visuell kontroll fra rommet. Det er ikke utført funksjonstesting utover visuell befaring.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er observert at avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er mindre enn anbefalt. Videre mangler ubrennbar plate under og bak ildsted. Det er etablert glassplate foran sotluke/feieluke og delvis foran ildsted, men løsning under og bak ildsted er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende avstand til brennbart materiale og manglende ubrennbar plate under og bak ildsted kan medføre økt risiko for varmebelastning ved bruk. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand til brennbart materiale samt montere ubrennbar plate under og bak ildsted i henhold til gjeldende krav. Tiltak bør utføres før videre bruk av ildstedet.







TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, herunder én kompakt dør med speil.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm på 1 meter.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved flis er Ca 32 mm .

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og banemembran. Membranløsningen er dokumentert utført i forbindelse med totalrehabilitering av våtrommet, ferdigstilt i 2025. Det er benyttet godkjent membransystem med foliemembran på gulv og våtromsplater på vegger, med mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer. Banemembran er av typen duk, synlig i klemring rundt sluk. Utførelsen er dokumentert gjennom ferdigattest og FDV-dokumentasjon fra utførende entreprenør

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Flis som benkeplate

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot fast innredning, og tilstøtende konstruksjoner har derfor ikke vært tilgjengelige for destruktive undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av quarts. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk direkte ut. Avtrekksløsningen er visuelt kontrollert ved befaring. Det er ikke etablert faste vegg- eller vindusventiler i rommet, og tilluft skjer ved manuell lufting gjennom åpning av balkongdør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke etablert styrt eller permanent tilluftsløsning til kjøkkenet. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, særlig ved lukket balkongdør. Forholdet vurderes opp mot dagens krav og forventninger til ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og mindre effektiv fjerning av fukt og matos ved bruk av kjøkkenet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel i form av luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Eventuelle tiltak bør avklares med sameiet før gjennomføring, da vedtekter kan legge føringer for endringer som berører bygningskonstruksjon eller fasade.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og besiktiget i tilgjengelig rørskap. Ved befaring ble det observert at varerør under kjøkkenbenk avsluttes uten synlige tettemuffer før videre føring til rørskap.

Eier opplyser å ha vært i dialog med rørlegger, som har vurdert at føringen er del av felles installasjon og at eventuell lekkasje vil ledes videre ned i konstruksjon, og ikke ut i kjøkkenskap. Denne vurderingen er ikke verifisert som del av befaringen.

Som et forebyggende tiltak kan det vurderes å montere tettemuffer der varerør avsluttes, for å øke lekkasjesikkerheten i systemet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via vindusventiler og manuell åpning av vinduer

TG 1 Varmesentral

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er etablert varmefolie i gulv i oppholdsrom, med unntak av soverom. Badet har elektriske varmekabler i gulv. Anlegget er etablert i forbindelse med oppgradering i 2025. Synlige deler av installasjonen er visuelt kontrollert ved befaring.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er lokalisert inni skap på kjøkken. Utført med automatsikringer (alt av lys, og varmekabler på balkong er pleid styrt

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Anlegget er oppgradert i 2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja De Lilla

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   De lilla

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei ikke i vårt eierskap

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke i vårt eierskap

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei ikke i vårt eierskap

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

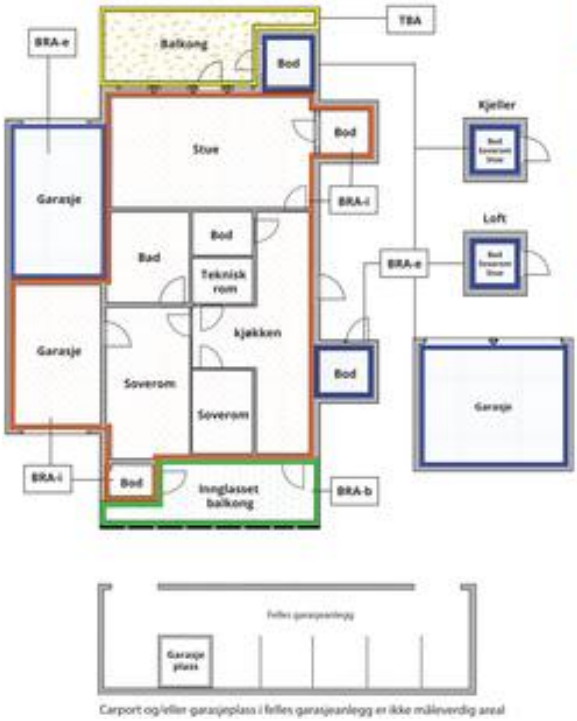
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	72			72	5	13	85
Kjeller		8		8			8
SUM	**72**	**8**			**5**	**13**	**93**
SUM BRA	**80**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen ligger i loftsetasje med skråtak og varierende takhøyder, noe som gjør nøyaktig avgrensning av måleverdige arealer mer krevende enn i boliger med rette himlinger. Areal er fastsatt i henhold til NS 3940, basert på oppmåling på stedet, plantegning og vurdering av soner med fri høyde over og mellom 1,90 m og 0,60 m. Beregnet areal samsvarer med arealangivelse i tidligere takstrapport for boligen. Eventuelle mindre avvik knytter seg til skjønnsmessig avgrensning av soner under skråtak og vurderes å ligge innenfor normal måleusikkerhet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger og ferdigattest er mottatt og stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Bente Hvistendahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	75		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Neuberggata 3 B

Hjemmelshaver
Hvistendahl Bente, Lid Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Neuberggata 3B på Frogner i Oslo kommune. Eiendommen ligger skjermet til i indre gårdsrom, med begrenset gjennomgangstrafikk og lite støy fra omkringliggende gater. Beliggenheten gir kort gangavstand til Vestkanttorget, Bogstadveien og Majorstuen, med et bredt tilbud av dagligvarebutikker, serveringssteder, servicetilbud og kollektivtransport. Området har også nærhet til flere etablerte grøntområder og parker, herunder Frognerparken, Uranienborgparken og Slottsparken. Beliggenheten vurderes som sentral, samtidig som plasseringen i indre gård gir en roligere situasjon enn mange tilsvarende bygårder langs trafikkerte gater.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Adkomst til leiligheten skjer gjennom felles inngangsparti fra gårdsrom, med videre adkomst via felles trappeoppgang. Det er ikke heis i bygningen. Området har tilrettelagt offentlig infrastruktur, og gangforbindelser til nærliggende kollektivknutepunkter er gode.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, som omfatter bolig, forretning og kontor. Reguleringen åpner for sammensatt bruk i tråd med sentral bystruktur. Det foreligger ingen opplysninger om reguleringsmessige forhold som direkte berører den aktuelle boenheten. Eventuelle pågående eller fremtidige reguleringssaker i nærområdet håndteres av plan og bygningsmyndighetene i Oslo kommune, og interessenter anbefales å gjøre egne undersøkelser ved behov.

Om tomten

Eiendommen er oppført på eiet tomt som disponeres i fellesskap av sameiet. Tomten er i hovedsak bebygd med bygård og tilhørende felles gårdsrom. Gårdsrommet er opparbeidet med faste dekker, grøntarealer og beplantning, og fungerer som et felles uteoppholdsareal for beboerne. Tomten er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vedlikehold av felles utearealer og tomteforhold ivaretas gjennom sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som f.eks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hvistendahl, Bente	9578-5998-4-2096750	2026-01-27 16:04:33
Lid, Helge	9578-5999-4-3757603	2026-01-27 16:05:09

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
23-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 3B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Helge Lid, Bente Hvistendahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla AS Totalrenovering i 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla AS Totalrenovering i 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: DeLilla AS Totalrenovering i 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble renovert i 2025 i forbindelse med utetthet ved sluk. Arbeidet ble utført av Ocab AS, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring. Pipe ble feiet i 2025 av Feiemester Alf Pettersen. Tidligere ildsted ble fjernet og pipeløp tettet i forbindelse med innvendig renovering av leiligheten i 2025. Arbeidet ble utført av en underleverandør av De Lilla. Ny peisovn ble montert av Peishuset AS i 2025. Det midterste Velux-vinduet i stuen (av tre vinduer plassert ved siden av hverandre) ble byttet i 2025 på grunn av lekkasje. Arbeidet ble utført av Norges Tak og Blikk, og kostnaden ble dekket av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i leiligheten i 2025 i forbindelse med innvendig renovering. Arbeidet ble utført av Vestre Aker Elektro AS som underleverandør for De Lilla. Arbeidene omfattet blant annet installasjon av belysning, lysbrytere, stikkontakter og ekstra downlights på kjøkken. Det ble også installert fire jordfeilautomater i sikringsskapet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på vann- og avløpsinstallasjoner i leiligheten i 2025 i forbindelse med innvendig renovering. Rørføringer til bad og kjøkken er byttet av De Lilla. Vertikale stigerør tilhører sameiet og er ikke skiftet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byggeår 1898, men ble først solgt som leiligheter i 2001

---

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

Eventuell kommentar: De Lilla gir tetthets garanti på 12 år.

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere forekommet noe røykutslag fra feieluke i leiligheten. I den forbindelse ble det etablert et midlertidig fyringsforbud. Fyringsforbudet ble opphevet etter feiing av pipen. Det er i tillegg benyttet ovnskitt for å tette mindre utettheter. Vi opplever at forholdet er forbedret etter dette.

---

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

Ja

Beskriv: Vi har hørt noe om at det tidligere har forekommet soppdannelse i kjeller, knyttet til lagring av organisk materiale direkte mot murvegger som grenser mot terreng. Forholdet er utbedret. Vi er ikke kjent med at dette har vært et problem i egen eiertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I vår eiertid har det vært en lekkasje knyttet til et vindu. Vindu og tilhørende beslag ble skiftet, og forholdet er utbedret.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Bygget er oppført i 1898, og det forekommer enkelte skjevheter som er normalt for bygninger av denne alderen etter vår forståelse. Gulv i leiligheten ble avrettet i forbindelse med innvendig renovering. Det forekommer enkelte mindre sprekker og ujevnheter i vegger, herunder synlige skjøter i gips på gjesterom, mindre sprekker rundt enkelte vinduer, samt en sprekk nederst i vegg i stue mot naboleilighet.

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?

Ja

Beskriv: Den ene platen på platetoppen fungerer tidvis ikke som forutsatt. Vi har ikke rettet reklamasjon overfor leverandør.

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? Tdligere salgsoppgave, Aktuell Salgsoppgave, 2026.

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet er i prosess med planlegging av vedlikeholdsarbeider som omfatter nytt tak samt utbedring/vask/maling av fasade. Arbeidene er planlagt gjennomført våren 2026. Finansiering og eventuell fordeling av kostnader er per dags dato ikke endelig vedtatt, og skal behandles på sameiermøte. Det foreligger derfor per i dag ingen vedtak om økning av fellesutgifter eller fellesgjeld.

---

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: 23-0026/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lid, Helge	**2026-01-27**	**Hvistendahl, Bente**	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Lid, Helge

Identifikasjon

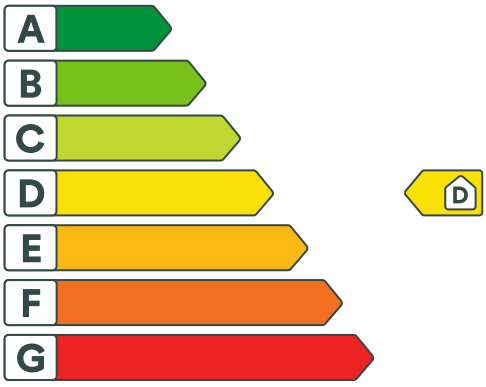
bankID Hvistendahl, Bente

Signicat

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



Adresse	
Neuberggata 3B, 0367 OSLO	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251164**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80654596**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
179,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
179,34 kWh/m²	**15 105 kWh**



Neuberggata 3B, 0367 OSLO

Detaljering

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



Neuberggata 3B, 0367 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no/energimerking

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

https://www.enova.no

OAE
FORRETNINGSFØRSEL

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Nordvik & Partners Eiendomsmegling Ullevål
Sognsveien 70 B
0605OSLO

Dato: 19.01.2026

Deres ref.:
Vår ref.: 019-1-14 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 19.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 14 i Sameiet Neuberggaten 3B er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Neuberggaten 3B
Org.nr.:	983666507
Seksjonsnr.:	14
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polise nr.:	3958373
Selger(e):	Hvistendahl, Bente Lid, Helge
Adresse:	Neuberggt. 3 B, 0367 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	5 496
Andel formue pr 31.12.2024	20 898

Månedlige kostnader:

Trappevask	305,00
Felleskostnader	6 576,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 881,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har 1 lån med til rest kr 31.796,- Se vedlagte nedbetalingsplan.
Sameiet planlegger opptak av lån i forbindelse med rehabilitering/rørutskifting så her anbefaler jeg at dere kontakter styret.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

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

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

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

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

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

Våre gebyrer:

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

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

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

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

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

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

Styrets leder:

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

Diverse informasjon:

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

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

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

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Neuberg gata 3B ble avholdt
20. mars 2025 kl. 18.00 elektronisk via Teams

Følgende seksjoner møtte: 01, 02, 03, 05, 06, 07, 09, 10, 12 og 14
Det ble levert fullmakt fra snr. 04 tilsammen 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**

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

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

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Beretningen ble foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
Kr. 130.303,- i overskudd som styret foreslår overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 60.000,- + aga. for perioden 2024-2025 bla. stor arbeidsmengde.
Vedtak: vedtatt med tilføyelse fra årsmøtet om at det for neste periode skal tilbake til samme beløp som tidligere år på kr. 35.000,-

SAK 5 **BUDSJETT 2025**

Vedtak: vedtatt inkl. økning av FK med 15% fra 1/7

SAK 6 **A) Avstemming for fasadeendring – mulighet for bygging av balkonger**

Vedtak: Vedtatt mot 2 stemmer.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Helge Lid
Vedtak: Valgt

B) Valg av styremedlem for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble foreslått David Jensen, da Magnus Arneberg-Bauer
Valgte å trekke seg som styremedlem.
Vedtak: Valgt

C) Valg av styremedlem
Som varamedlem ble foreslått og valgt Magnus Arneberg-Bauer

Styret består da av følgende personer neste periode:

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

Årsmøtet ble hevet kl. 19.20

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

David Jensen/s/
protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 3B
20. mars 2025 kl. 18.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

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

2. **ÅRSBERETNING**
   Se vedlegg. Kun til orientering

3. **ÅRSOPPGJØRET 2024**
   Se vedlegg.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 60.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. **BUDSJETT 2025**
   Inkl. økning av FK med 15% fra 1/7 samt ekstraordinær innkalling av kr. 100.000,-

6. **SAKER TIL BEHANDLING**

7. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av 1 styremedlem
   B) Valg av varamedlem

EIERMØTE

RUD, 9. MARS 2025

FOR STYRET I
NEUBERGGATEN 3B

Kate Gry Røed

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

SAMEIET NEUBERGGATEN 3 B

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

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

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

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

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

Styreleder:	Peder Bratz	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Magnus Arneberg-Bauer	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	David Jensen	valgt i 2023 for 2 år

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

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

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Årsberetning 2024:

Sprinkleranlegg: Sprekk og vannskade oppganger utbedring:
Januar2024 – Januar 2025+
Sprinkel anlegg sprakk i boder oppgang venstre, pga. frost. Arbeid blir utført av forsikring. Selve jobben er snart ferdig, tokk evig tid pga. tørking. Arbeid er ferdig og boder er tilgjengelige igjen.

Kjeller vegg, må utbedres (rapport fra IF):
Januar 2024 – Januar 2025+:
Skade ble funnet i Januar. Utbedring har tatt tid, da utvikling har ført til utsettelser. Har innhentet tilbud og vil utføre denne jobben så fort vi har kapital sammen med Pipe problemet. Håper å utføre ila mars 2025.

Vannlekkasje fra 5 etasje til 4 etasje, kjøkken. Høyre og Venstre oppgang:
Januar 2024 – Januar 2025+
Vannlekkasje fra begge innebygde balkonger i januar. Forsikringen har heldigvis tatt dette, etter VELDIG mye frem og tilbake og krangling. Har tatt utrolig mye tid og svette, men vi HÅPER det skal bli ferdig ila februar/mars i år. Både balkonger og følgeskader blir dekket av forsikring. Har tatt utrolig mye tid for styret.

Addsecure, kobling av brannalarm - 2G blir borte: Mars
Byttet til 5G på brann alarm og varslings metoder, grunnet 2G fjernes snart.

Gressklipping - Robot gressklipper: Mars
Anskaffet robot gressklipper, anskaffet internettoppsett for robot gressklipper i hagen. Dette vil bli testet på våren 2025.

Avtale om ny internettleverandør: Juni
Anskaffet ny avtale på internett, som vil redusere sameiet kost over tid. Leverandør og info vil komme. Endring skjer i 2026 etter avtale med Telia utløper. Leverandør vi da levere internett som basis, uten tv. Tv vil kunnes bestilles gjennom leverandør. Bytter til fiber nett, som er mye bedre basis linje.

Calling anlegg, sameiet: Mai 2024 – Januar 2025+'
Innhentet tilbud, avgjort leverandør og skulle vært utført i 2024, men ble utsatt grunnet utfordrende prosjekt og strøm føring. Siste info vi har er at det skal utføres i mars. Leverandør utsetter.

Vindu lekkasje, 5 etasje høyre oppgang: November
Oppdaget vannlekkasje fra vindu i 5 etasje. Følge skader ble dekket av forsikring, men utbedring må sameiet betale for. Vi har innhentet tilbud fra blikkenslagere, utførelsen ble utsatt grunnet manglende oppmøte fra valgt leverandør. Vi har nå anskaffet nye og håper dette blir utført snart.

Varme i oppganger: November
Som krevd grunnet sprinkler i oppganger og frysing. Styret har derfor fått satt inn varme i oppganger og boder i begge oppganger. Samt nye lys og varme i kjeller, plus lys i boder i oppgangene. Samtidig oppgradert kabel system og koblet bod lys av tidsstyring og endret til bevegelsessensor i boder.

Vannlekkasje fra varmtvanns tanker: November
Vannlekkasje oppdaget fra en Varmtvanns tank. Fått inn rørlegger for å fikse problem.

Skade/feil på Pipe: November
Høyre oppgang, inspeksjon av piper og feil. Det er en feil i sjakt systemet i pipen på høyre side av bygget. Grunnet dette har vi måttet begrense bruken av peiser på denne siden. Vi har funnet løsning, i samarbeid med BRE og inspeksjons folk. Arbeid vil bli utført når vi har utfører tilgjengelig.

Brann i leilighet: Desember
Det var brann i leilighet i 4 etasje. Brann ble stoppet. Brannvesen gjorde full kontroll. Og forsikring har fulgt opp med eier. Brann info ble sendt ut i generell melding til alle beboere.

Generell info/planer 2025:

Kommunale avgifter, 2025:
Etter styrets forståelse (Hjemmesiden til kommunen og OAE) vil kommunale avgifter øke igjen i år, med ca. 20%. Ca. 175 000 NOK.

Brannsikring, ferdigstillelse, Utsatt til 2025
Brannsikrings krav som er på sameiet, har vi klart å utsette frem til nå. Styret fikk utsettelse til 2025. Og vil utføre dette ila året og det vil bli innkalt penger for dette, som avtalt i sameiermøte 2021/22. Styret anslår at siste bit anslås i pris til 100,000 NOK.

Utbedring, sprinkler anlegg, utsatt til 2025:
Sprinkler utbedring etter krav fra forsikring, vil bli utført når løsning er klar. Dette vil gå under brannsikrings tiltak, som vil bli kalt inn penger fra eiere i 2025.

Rense lufteanlegg:
Dette har vi ikke gjort mens jeg har bodd her, så planlegger å få det gjort ila 2025 så lenge økonomien tillater det.

Vannmåler – Kost reduksjon
Kontrollert mot kommunen at vi ikke har dette. Styret mener dette er noe som vil redusere vår kommunale avgift vesentlig. Det er derfor planen å få dette installert. Antatt kost ca 50.000.

Nytt nøkkelsystem:
Styret vurderer om vi skal oppdatere nøkkelsystemet. Det vi har er gammelt og mange nøkler på avveie. Uavklart om det blir direkte nøkkelsystem eller en form for brikke etc.

Styret, prioritet saker (i grove trekk, utfører lavhengende frukter forløpende):

1. Tak – Tak er gammelt og må erstattes. Styre mål, 2026/27/28. Anslår pris til 1 – 2 millioner NOK. Utføres ved kombinasjon av lån, innkalling og likviditet.
2. Vinduer styre mål, 2027/28/29 (etter tak) – Vinduene er gamle og må byttes ut, dette skal utføres på samme måte som takvinduer når vi byttet de, på fellesregning og fordeles på eierbrøkdel. Anslår pris til 1 – 1,5 millioner NOK.
3. Grunnmur / bygg fasade / kjeller – kontroll, vedlikehold – Utbedres fortløpende ved behov
4. Oppussing Oppganger – Styret har avgjort å utsette dette, da andre mer kritisk saker/hendelser krever innkalling av penger først. Mål når sameiet godkjenner innkalling av penger for dette. - Lett renovering anslås til ca 300,000 (begge oppganger).
5. Elektrisk anlegg - Oppgradering av sikringer og system, kjeller lys, ute lys, lys generelt. Ikke for individuelle leiligheter, dette på hver eier stå for.
6. Dører (ytter- og indredør, dørpumper) – Grønne ytterdører har slitasje og låssystemet sliter en del. Vil bli vurdert forløpende etter behov.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 2 eierskifter, snr. 03 med overtagelse 02.02.2024 og snr. 14 med overtagelse 01.08.2024

OSLO, 4. MARS 2025

FOR STYRET I
SAMEIET NEUBERGGATEN 3 B

Peder A Bratz/s/ Magnus Arneberg-Bauer /s/ David Jensen/s/

SAMEIET NEUBERGT. 3 B

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		727 746	727 713	661 536
Trappevask		44 268	48 360	40 152
Andel forsikring		5 000	0	0
Ekstra felleskostn +innbet vedl h gjerde		139 375	0	90 002
Viderefakturering		28 875	0	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**945 264**	**776 073**	**793 690**
DRIFTSUTGIFTER				
Lønn og honorarer	2	39 935	39 935	39 935
Strøm		48 690	75 000	47 483
Drift/Vedlikehold	3	267 376	220 000	367 558
Fellesanlegg TV/nett		66 156	74 535	71 177
Forretningsførsel		35 544	34 508	33 424
Vaktmester		37 700		
Renhold		48 360	48 360	46 152
Forsikring - ink egenandel 20 000		110 361	81 060	96 960
Kommunale avgifter		145 679	147 133	122 611
Andre driftskostnader	4	10 095	10 000	8 877
SUM DRIFTSUTGIFTER		**809 896**	**730 531**	**834 176**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**135 368**	**45 542**	**-40 486**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		2 438	0	1 671
Rentekostnader		-7 503	-7 335	-8 155
SUM FINANSPOSTER		**-5 065**	**-7 335**	**-6 484**
ÅRETS RESULTAT	5	**130 303**	**38 207**	**-46 970**
Avdrag		-33 337	-26 913	-18 992

Transaksjon 09222115557540658858 Signert DFA PAB, Dr. MA

SAMEIET NEUBERGGT. 3 B

BALANSE	NOTE	2024	2023
OMLØPSMIDLER:			
Restanse felleskostnader		4 340	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 050	56 671
Bankinnskudd		283 845	211 309
SUM EIENDELER		**322 234**	**267 980**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	168 098	37 796
SUM EGENKAPITAL		**168 098**	**37 796**
GJELD			
Lån	6	**61 070**	**94 407**
SUM LANGSIKTIG GJELD		**61 070**	**94 407**
Forskuddsbetalt leie		34 258	14 434
Leverandørgjeld		55 780	119 376
Påløpte renter		28	1 969
Påløpt kostnad		3 000	
SUM KORTS.GJELD		**93 066**	**135 779**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**322 234**	**267 980**

Sted: Dato:

Peder A. Bratz
Styreleder

Magnus Arneberg-Bauer
Styremedlem

David Jensen
Styremedlem

Transaksjon 09222115557540550859 Signert DFA PAB, DFJ, MA

SAMEIET NEUBERGGT. 3 B

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Note 2 LØNN/HONORARER

Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
SUM LØNN/HONORARER	**39 935**

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

Note 3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gada Byggeteknikk AS - Byggteknisk bistand		15 750
Oslo kommune BRE - Brannalarm		24 380
Addsecure AS - brannvarsel		4 354
Addsecure AS - Oppgradering av 2G alarmsender		15 000
Addsecure AS - Endring i konfigurasjon		500
Segway - Navimow		19 154
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Elok 301M el.sl.stk u stolpe		10778
Utlegg Bratz - Diverse utlegg		12452,18
Lekkasjesøk AS - Lekkasjesøk på balkong, fasade, sluk		19100
IF Skadeforsikring - Refusjon lekkasjes If: 24.38026 WP0004138569		-19100
Tandbergs Elektr AS - Opplegg stikk til robotklipper og wifi i bakgården		13910
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten - Førstegangsvedtak		1400
Tandbergs Elektriske AS - Arbeid iht tilbud		109270
Miljøgebyr		3000
Serviceavtaler:		
Siemens AS - Årskontroll brannalarmanlegg	10823,1	
Addsecure AS - Vedlikeholdsavtale brann	5 025	
Rørlegger-Sentralen AS - Årlig rammeavtale	2 077	
Anticimex, gnagersikring	19 503	37 428
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**267 376**

Note 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre honorarer OAE	3 175
Bankgebyrer	6 920
SUM ANDRE DRFITSKOSTNADER	**10 095**

Note 5 ANNEN EGENKAPITAL

Saldo 01.01	37 796
Årest resultat	130 303
Saldo 31.12	**168 098**

Note 6 LÅN i HANDELSBANKEN

	Lån 21254
Saldo 01.01	94 407
Betalt avdrag	-33 337
Saldo 31.12	**61 070**

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

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540658858

Dokument

019 Regnskap 20241
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-04 11:00:46 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-06 08:39:44 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-03-04 11:00:49 CET (+0100)

Peder A. Bratz (PAB)
Sameiet Neuberggaten 3B
pederbratz@gmail.com
+4798861977
Signert 2025-03-04 11:51:44 CET (+0100)

David Jensen (DJ)
Sameiet Neuberggaten 3B
davidanjensen@gmail.com
+4747324906
Signert 2025-03-06 08:39:44 CET (+0100)

Magnus Arneberg-Bauer (MA)
Sameiet Neuberggaten 3B
magnus.a.bauer@gmail.com
+4797470446
Signert 2025-03-04 11:20:07 CET (+0100)

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

SAMEIET NEUBERGT. 3 B

BUDSJETT	2025	
DRIFTSINNTEKTER		
Ordinære FK	819 615	*
Trappevask	51 000	
Eks. ord. innkalling	100 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**970 615**	
DRIFTSUTGIFTER		
Styrehonorar inkl. aga	68 460	
Strøm	70 000	
Drift/Vedlikehold	427 500	
Fellesanlegg TV/Internett	72 000	
Forretningsførsel	37 500	
Vaktmester	40 000	
Renhold	51 000	
Andre driftskostnader	10 000	
Forsikring	97 000	
Kommunale avgifter	175 000	**
SUM DRIFTSUTGIFTER	**1 048 460**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**-77 845**	
Renter lån	-4 991	
SUM FINANSPOSTER	**-4 991**	
ÅRETS RESULTAT	**-82 836**	
Avdrag lån	29 257	

* økt med 15% fra 1/7
** økt med ca. 20%

OAE

FULLMAKT

Navn: .....

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

dato.....

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

A)

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NEUBERGGATA 3B

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSER

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

B)

HUSORDENSREGLER

1. GENERELT

1.1 Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
1.2 Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
1.3 Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
1.4 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Husordensregler som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og §6 i Vedtektene for Sameiet Neuberggata 3B (Mislighold og fravikelser).
1.5 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens §27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1 Ifølge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

3.1 Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
3.2 Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjoene. Er alle containere fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere, i sammenbrettet stand. Annet avfall skal i leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
3.3 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER, ANTENNER

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

5. DYREHOLD

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

6. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

7. GASSPEISER

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

21.02.2022

Handelsbanken

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

9057

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

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

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.21254

LÅNEVILKÅR

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

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

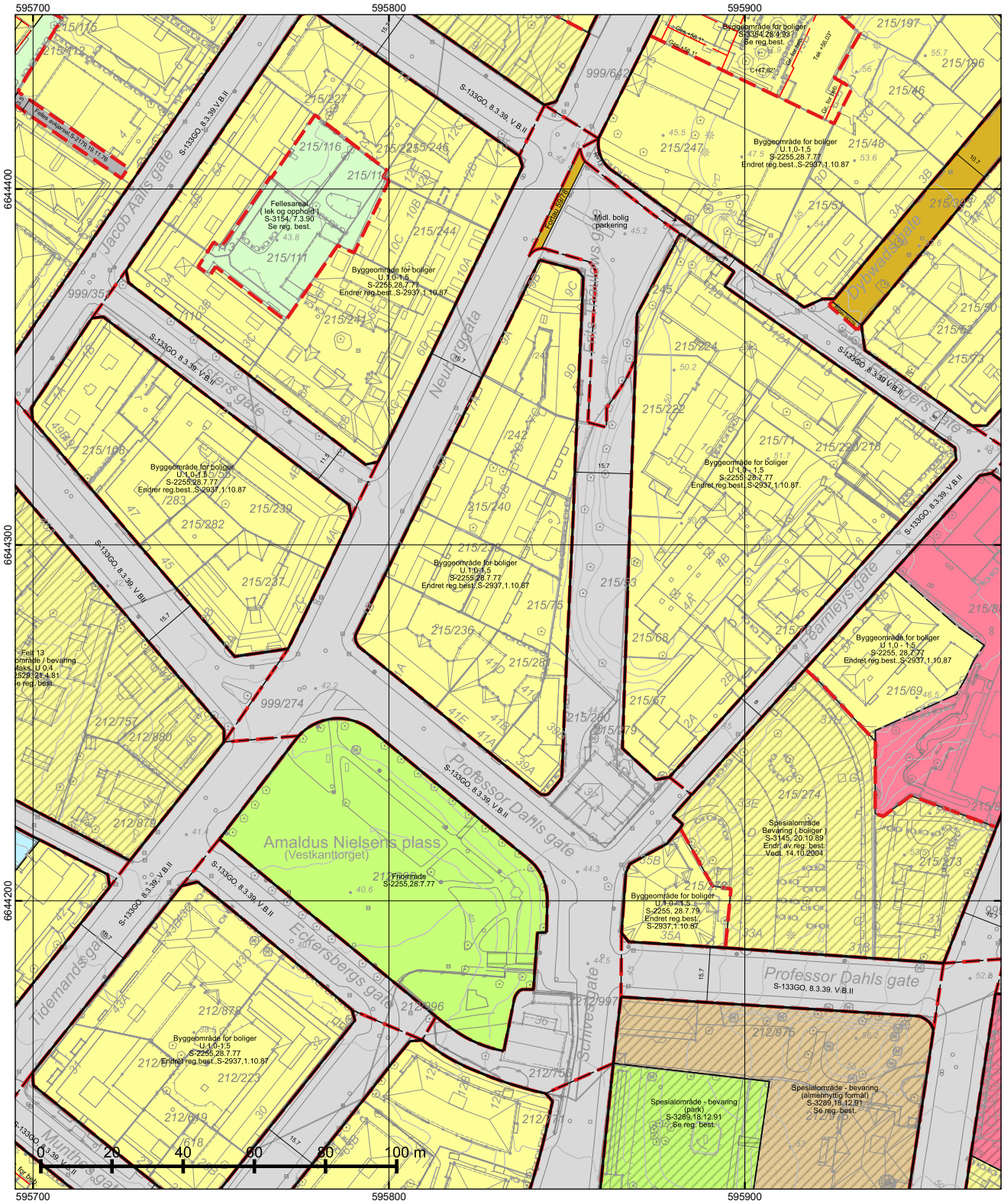
Svenska Handelsbanken AB NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

KV006

LÅNEFORLØP

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

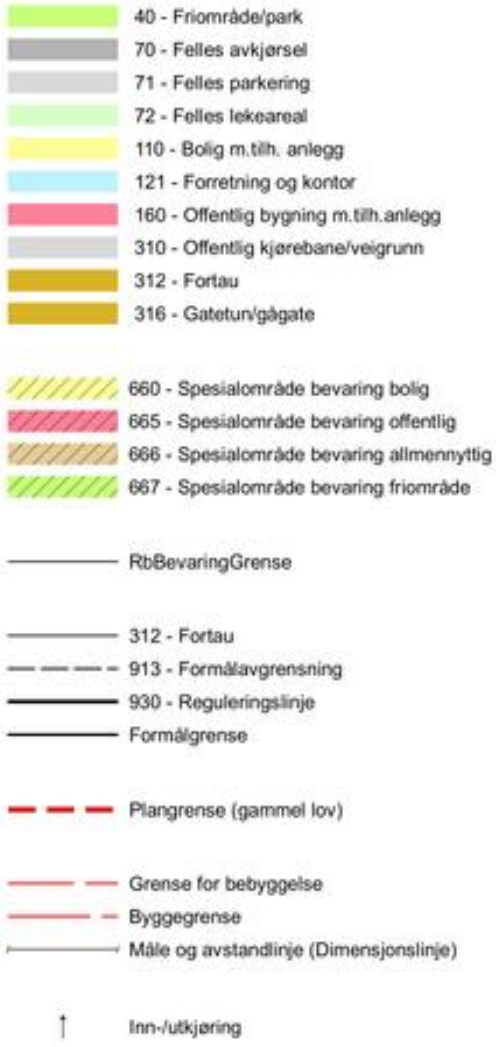
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

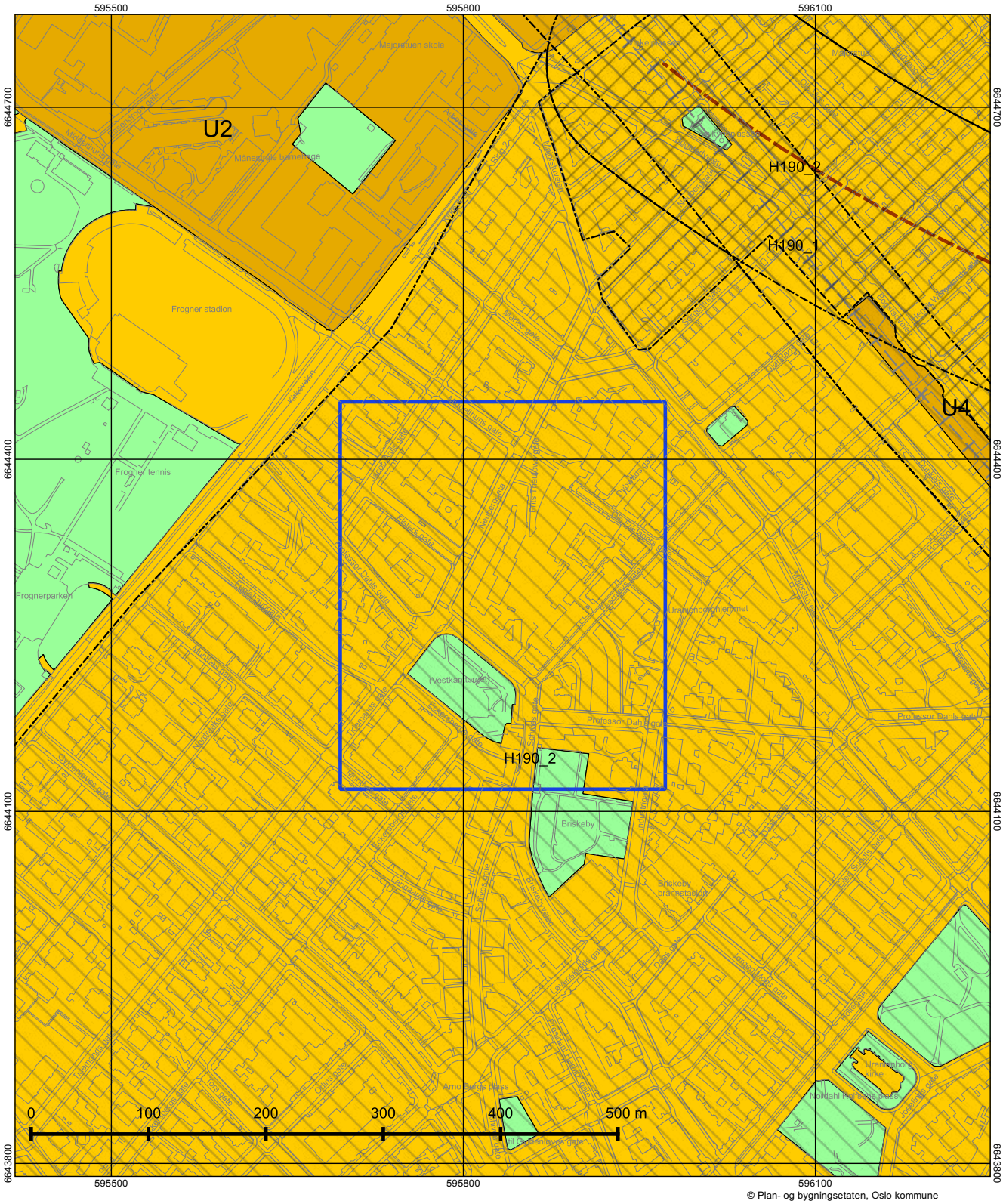
PlottID/Best.nr: 151821/ 86525177
Deres ref.:
Adresse: Neuberggata 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/75

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151821/86525177
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
NEUBERGGATA 3B

Dato: 19.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525177
8938836

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 75

Vi viser til bestilling av 20260119 for NEUBERGGATA 3B.

GNR. 215 BNR. 75

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.12.1967.

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

499 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

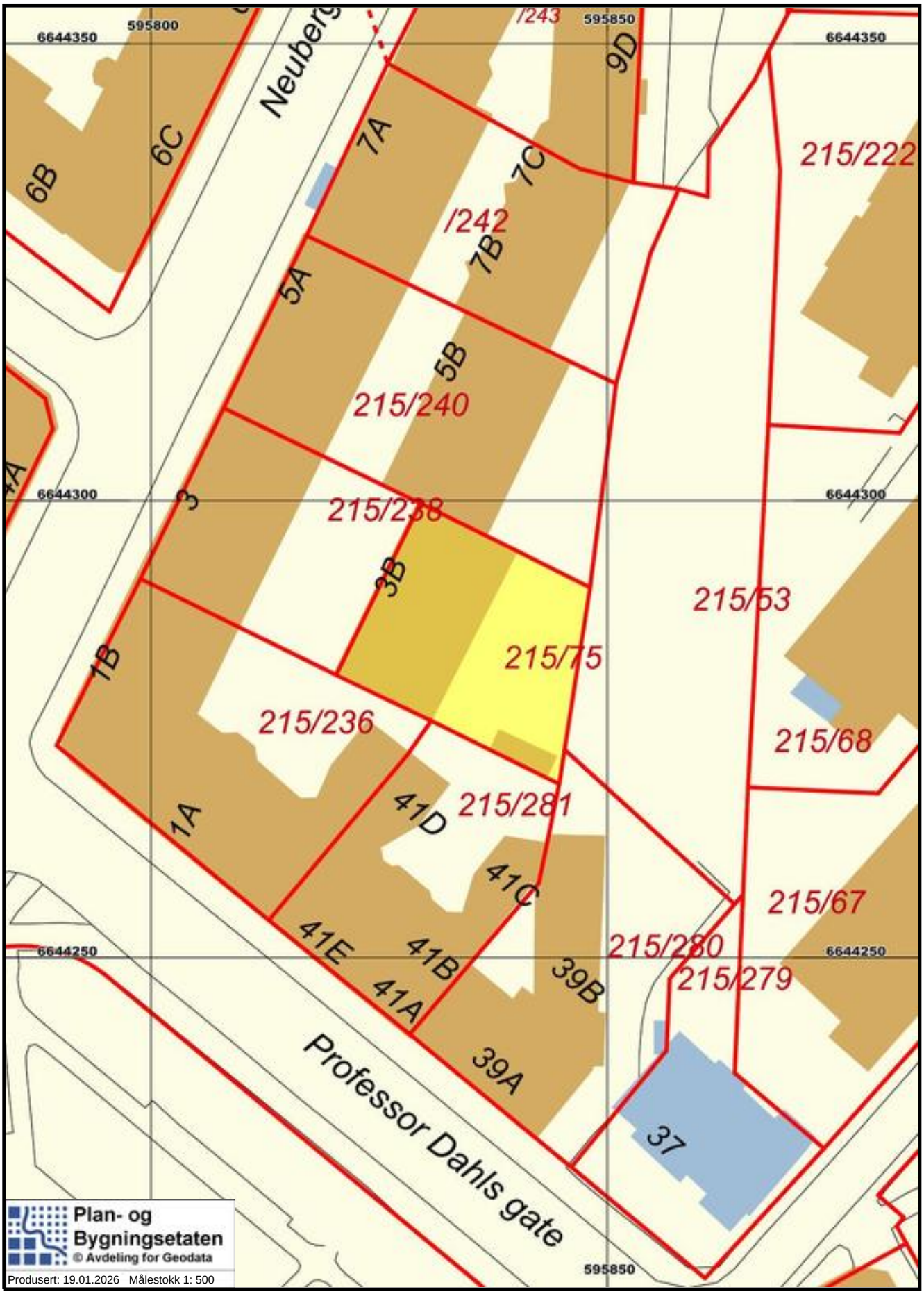
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595800
595850
6644350
6644300
6644250
Neuberg
/243
/242
215/240
215/238
215/222
215/53
215/75
215/236
215/68
215/281
215/67
215/280
215/279
6B
6C
7A
7B
7C
9D
5A
5B
3
3B
1B
1A
41D
41C
41E
41B
41A
39B
39A
37
Professor Dahls gate
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

200002607 25

Eiendomspartnere AS
Trondheimsveien 17
0560 OSLO

Dato: 27 NOV. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200002607-23 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elin Anita Hansen	Arkivkode: 531

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

GODKJENNING AV SLUTTRAPPORT

Plan- og bygningsetaten viser til godkjent avfallsplan med vedtak datert 07.12.00. Innsendte sluttrapport datert 29.05.01 med redegjørelse av 23.10.01 er behandlet i henhold til nevnte vedtak og godkjennes.

Sluttrapporten skal være en tilbakemelding / bekreftelse på at betingelsene som kom frem i den godkjente avfallsplanen er overholdt. Det skal komme frem om mengdene, krav til behandling og godkjente avfallsanlegg stemmer i henhold til den godkjente avfallsplanen.

Krav til kildesortering er ikke overholdt i denne saken, da andel restavfall overskrider tillatt andel på 40 vektprosent med 23,5 %. Forurensningsgebyr pålydende kr 20.120,- er betalt 22.11.01.

Vedtak : Sluttrapport datert 29.05.01 med redegjørelse av 23.10.01 godkjennes.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Turid Bye
spesialingeniør

Elin Anita Hansen
saksbehandler

Kopi til: Eiendomspartnere AS v/Ronny Thom, Holmenkollvn 97, 0784 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

200002607 25

Ole Daniel Bruun Arkitekt
Odins gate 3
0266 OSLO

Dato: 06 SEPT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002607-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erlend P. Volden | Arkivkode:

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

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter innredning av loft til bolig samt ominnredning av 1 til og med 4 etasje. Det etableres to 3-roms leiligheter på loftet med samlet BRA på 180 m2. 2 til og med 4 etasje ominnredes med tre 2-roms leiligheter i hver etasje, i 1 etasje med to 2-roms leiligheter og en 1 roms leilighet. Kjeller ominnredes med bodløsning.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a, b, e og 95 nr. 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 6, 8, 9 og 10, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 vedrørende overskredet U-grad.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro 0800.10 41300
Org nr.: 971 040 823

200002607 25

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft til bolig samt ominnredning av 1 til og med 4 etasje. Det etableres to 3-roms leiligheter på loftet med samlet BRA på 180 m2. 2 til og med 4 etasje ominnredes med tre 2-roms leiligheter i hver etasje, i 1 etasje med to 2-roms leiligheter og en roms leilighet. Kjeller ominnredes med bodløsning.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2937, stadfestet 01.10.87.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Bevaring:
Eiendommen kommer inn under Kgl. res. 20.11.1992.
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 92 vedrørende bevaring av bebyggelsens historiske-, arkitektoniske-, og kulturelle verdi.

Ansvar og kontroll:
Tiltaket skal prosjekteres i; Risikoklasse: 4, Brannklasse: 3, Pålitelighetsklasse: 2.

Kontroll med brann- og statikk prosjektering skal utføres som uavhengig kontroll. Øvrig kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll ved sidemannskontroll.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Følgende funksjon er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett; SØK.040.2.
Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Innsendt kontrollplan for prosjektering må endres som følger: Lydprosjektering må inkluderes, kontroll av brann- og statikkprosjektering må endres til uavhengig kontroll, kontrollen av annen prosjektering må endres til egenkontroll ved sidemannskontroll. Dvs. at hvis firmaet er et enkeltmannsforetak må et annet firma inn og forestå kontroll.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Byantikvaren sier i sin uttalelse datert 12.05.00 at de ikke anbefaler balkongløsningen slik den ble foreslått. Det poengteres at takterasser vil være en bedre løsning. Se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Byantikvarens anbefaling er fulgt ved at utearealet er endret til terasser på loftsnivå i takflaten der takgesimsene ikke berøres.

Dispensasjoner:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 5 vedrørende overskredet U-grad. U-grad endres fra 1,4 før tiltaket gjennomføres til 1,7. Reguleringsbestemmelsen oppgir en maksimal U-grad på 1,5.
Plan- og bygningsetaten begrunner dispensasjonen med at det i området er et betydelig antall tilsvarende eiendommer der bygningene har et tilsvarende volum og der loft er tilsvarende innredet. Det er kun små

200002607 25

utvendige endringer på bygningen; vinduer etableres i takflate samt takterasse mot gård. Det et kvartal til større offentlig parkareal som kompenserer for noe større belastning på utearealet.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Kontrollplan for prosjektering og oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker.
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro Taugbøl
seksjonsleder

Erland P. Volden
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg:

Byantikvarens brev
Oppgave over prosjekteringsansvar og kontrollplan,
Godkjente tegninger
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

200002607 25

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ole Daniel Bruun Arkitekt
Odins gate 3
0266 OSLO

Dato: 07 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002607-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland P. Volden | Arkivkode:

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 16.10.00.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som beskrevet i rammetillatelse datert 06.09.00.

Igangsettingstillatelsen omfatter samtlige arbeider som de er beskrevet i rammetillatelsen.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b,98 godkjennes oppdelingen av prosjekteringen, kontrollplan for utførelse samt omsøkte ansvarsretter.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Tiltaket tillates først igangsatt etter at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Igangsatt uten tillatelse

Tiltaket som ble godkjent i rammetillatelsen datert 06.09.00 er igangsatt før igangsettingstillatelse forelå, ref. fax. fra Ronny Thom AS datert 24.11.00 som bekrefter dette.
Dette er ulovlig jfr. plan- og bygningslovens § 10 og medfører tilleggsgebyr på 50 % av fullt saksbehandlingsgebyr. Dette ihht. Plan- og bygningsetatens gebyrregulativ § 23.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro. 6003.05 58920
Org nr.: 971 040 823

200002607 25

Ansvar:
Samtlige tiltaksrelaterte ansvarsområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Endringer på innsendt søknadsdokumentasjon:
Plan- og bygningsetaten har etter avtale med ansvarlig søker gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:
-ansvarsrettsøknad fra Frode Soløy AS er endret ved at KPR.131.2 er tatt ut.
Det anmodes om at ansvarlig søker/ samordner kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker/ samordner er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Erland P. Volden
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (NBRnr. 5167) m/ veiledninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002607 25

Ronny Thom AS
Holmenkollveien 97
0784 OSLO

Dato: - 7 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200002607-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Dahl | Arkivkode: 531

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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

Iflg. vedlagte tilsynsrapport om stikkkontroll av prosjektering og stedlig tilsyn av utførelsen ble det registrert enkelte mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for brukstillatelse. Gjenstående arbeider i hht denne rapporten skal være utført innen 01.08.01.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggekontroll

Leif O. Solheim
Avd. ing

Bjørn Dahl
Avd. ing

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 / 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002607 25

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

Dato: 04 DES. 2001

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

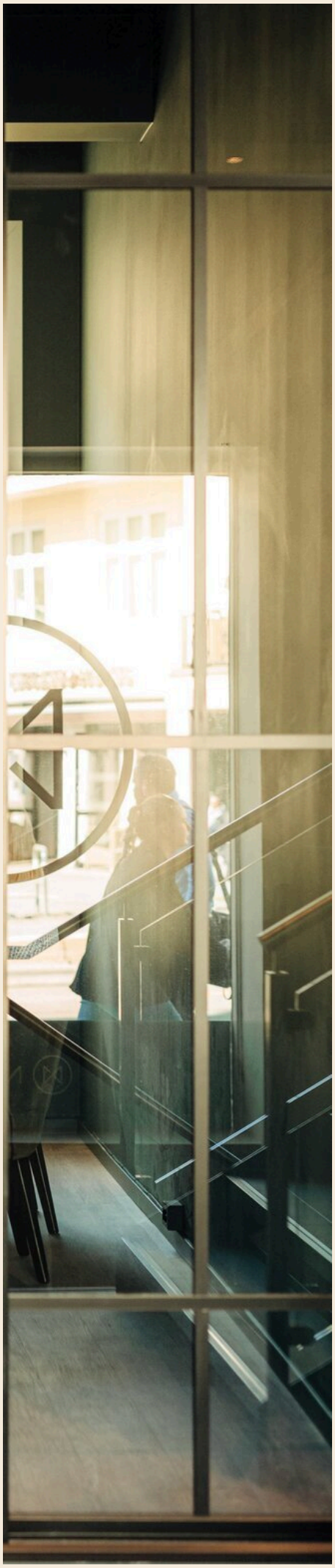
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

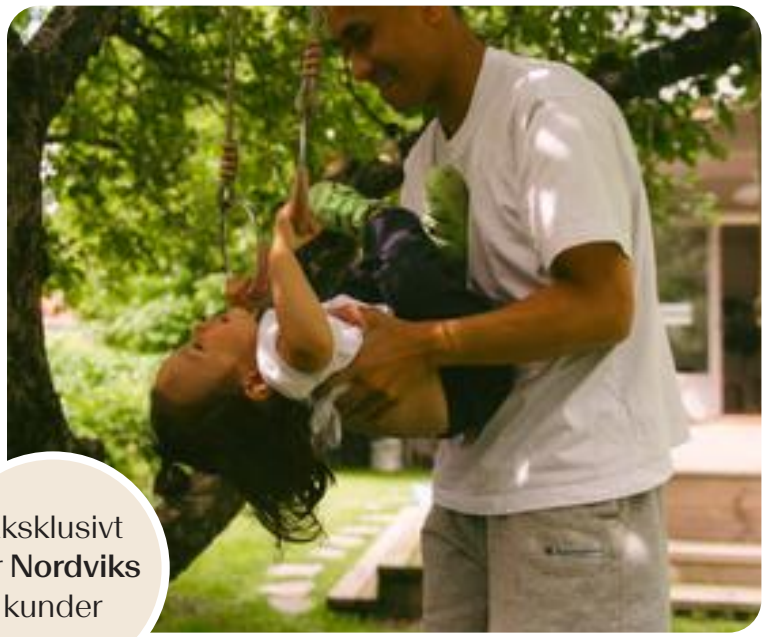


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0026/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neuberggata 3B 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 75, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432