

Neuberggata 5B



Velkommen til

Neuberggata 5B



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Majorstuen

Særdeles tiltalende og klassisk 4-roms med fantastisk beliggenhet.
Balkong. Peis. 3 sov. Idyllisk & rolig i indre gård.

Prisantydning	12 000 000,-
Fellesgjeld	78 332,-
Omkostninger	303 330,-
Totalpris	12 381 662,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 144,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Særdeles tiltalende, klassisk og gjennomgående 4-roms selveierleilighet beliggende rolig og tilbaketrukket til i indre gård uten sjenerende innsyn, vendt mot hyggelig grøntdrag og bort fra vei, i en klassisk og velholdt bygård.

- Leiligheten har en balkong med et flott utsyn mot grøntdrag, bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en god standard med fokus på fine farge- og materialvalg, samt klassiske detaljer som rosett og stukkatur.

- Peis
- Balkong
- Tilbaketrukket og stille
- God takhøyde på 2,86m i stue
- Pipeløp og soilrør er rehabilitert
- To boder på til sammen ca. 21 kvm
- Tre soverom vendt mot rolig bakgård
- Flott kjøkken med innredning fra Epoq
- Kort vei til Vestkanttorget, Frognerparken, Majorstuen, Bogstadveien og Frogner

Arealer og innhold

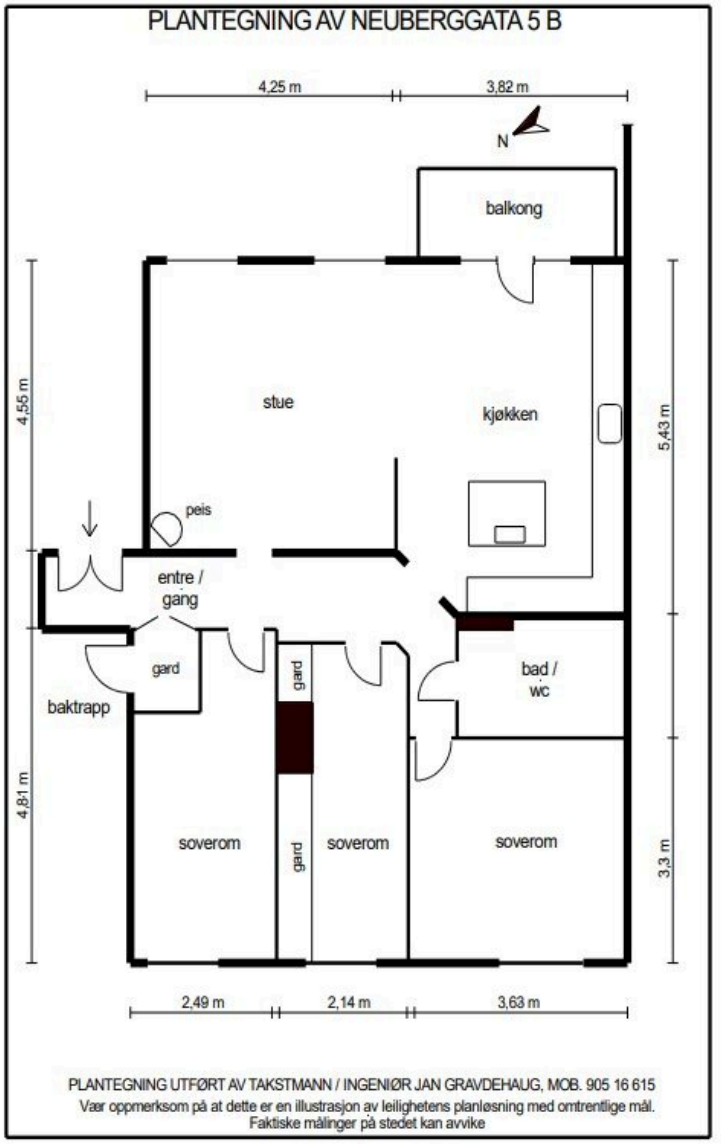
BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	21 kvm
Totalt BRA:	118 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, garderobe, kjøkken, stue, bad / wc og 3 soverom.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 16 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV NEUBERGGATA 5 B
4,25 m
3,82 m
N
balkong
stue
kjøkken
peis
entre / gang
gard
gard
gard
bad / wc
baktrapp
soverom
soverom
soverom
4,55 m
4,81 m
5,43 m
3,3 m
2,49 m
2,14 m
3,63 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike

























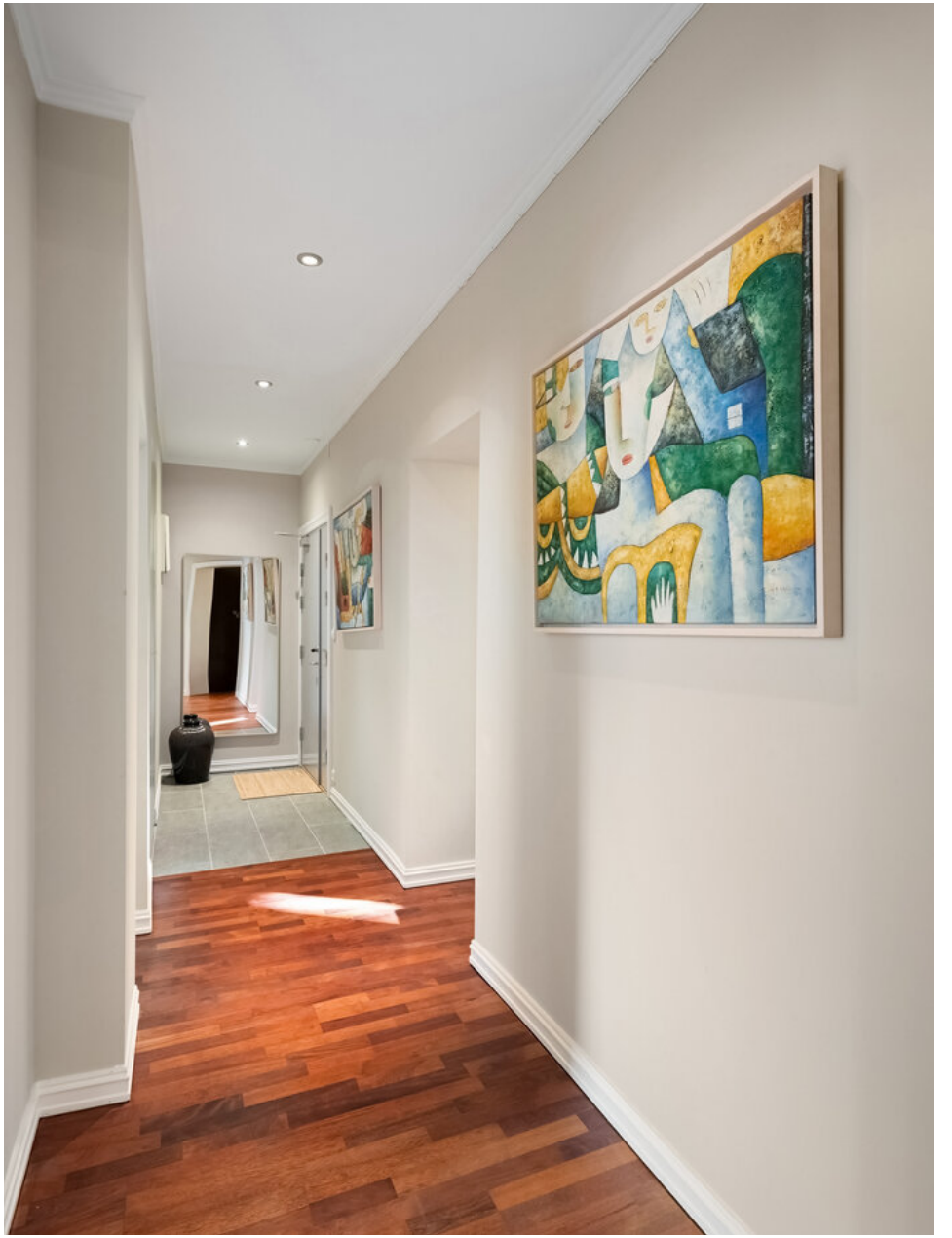


































Informasjon

Neuberggata 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0606/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 5B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 240, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Knut Marius Bakke Moen

Kjøpesum og omkostninger
12 000 000,- (Prisantydning)
78 332,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 078 332,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
301 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
303 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
316 030,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
12 381 662,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 394 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 118 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, garderobe, kjøkken, stue, bad / wc og 3 soverom.
Total BRA: 97 kvm.

TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 16 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Entré/gang, garderobe, kjøkken, stue, bad / wc og 3 soverom. Balkong på ca.4,8 m^2 med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 16,3 m^2 og 1 loftsbod på ca. 4,6 m^2.

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

Kjøkken:
Velutstyrt Epoq kjøkken med svarte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med granitt benkeplate med induksjon platetopp. Integrert kullfilter ventilator i platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap. Waterguard. Komfyrvakt. Gaggenau hvitevarer. Cava vinskap. Komfyr og kokeplate fra 2017, kjøleskap fra 2023 og oppvaskmaskin fra 2023.

Bad/wc:
Bad med nedsenket dusjhørne med dører i herdet glass. Regn og håndusj. Servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Benkeplate med hyller. Tilpasset for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett. El. vifte i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Det er lagt "flis på flis" i 2025.

Fultmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Varmtvannstank:
V. bereder 198 l fra 2008. Bereder plassert på loft.

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med utgang fra kjøkken. Gulv med tregulv. Rekkverk i behandlet stål. Årstall: 2011.

Pipe og ildsted:
Peisovn i stue fra 2025. Montert av fagmann fra Proff Peis AS.

Innvendige dører:
Malte fyllingsdører fra Harmonie.

Garderober:
Tilpasset garderobeskap i et soverom.
Garderobe i gang med adkomst baktrapp.

Overflater:
Gulvflater består av: Fliser i entre. Marbau parkett. Teppe i hovedsoverom. Parkett slipt og oljet 2024.
Veggflater: Malte flater.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.

Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 2,86 m.

Dører:
Balkongdør med 2 lag isolerglass og sidevindu fra 2011.
Leiligheten har tofløyet entredør B30 (branndør).
B30 (branndør) til baktrapp.

Vinduer:
Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduer pusset og malt innv. og utv. 2022.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i gang.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 16 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:
• Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

2) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Sprekk i glass i et soverom og stue.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.
Generelt vedlikehold må påregnes.

4) Etasjeskille har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

5) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler. Fliser fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Nivåforskjell topp slukrist i dusjhjørne er målt til 27 mm (krav minimum 25 mm) fra topp flis ved dør til topp sluk.
Hovedsluk har høyere nivå, men lekkasjevann vil gå til sluk i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Badet har plastsluk med synlig klemring og vannlås under baderomsmøbel.
Plast hjelpesluk i dusjhjørne.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll.
Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Parkering

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

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

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

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Klassisk bygård fra 1899.
Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn. Naturstein grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater.
Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak trolig tekket med takplater. Besiktiget fra bakkeplan.
Hovedtrapp i smijern. Inntrinn tekket med belegg.
Baktrapp, malt tretrapp.
Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduer pusset og malt innv. og utv. 2022.
Balkongdør med 2 lag isolerglass og sidevindu fra 2011.
Leiligheten har tofløyet entredør B30 (branndør).
B30 (branndør) til baktrapp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper.
-String garderobe gang
-String bokhylle kontor og nattbord

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk med panelovner.
Vedfyring med peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Strømkostnad for 2024 var på ca kr 18 000,- ifl. opplysninger fra eier.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 144,- pr. mnd.
Inkluderer: kabel-TV/internett, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, forsikring av bygget, betjening av fellesgjeld og andre driftsutgifter.

Kabel-tv/internett 526,00
Fellesutgifter 4 618

Eiendomsskatt

Kr 1 984,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 980 158,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 920 633,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Neuberggaten 5, orgnr. 983923089

Om sameiet

Sameiet består av 19 seksjoner hvorav 2 næringsseksjoner.

Styrets arbeid i 2023:
- Enkel rehabilitering av felles toalett i kjeller i A-oppgangen
- Gjennomføring av rehabilitering av soil og bunnrør.
-Vi har rehabilitert piperør, alle bunnledninger og soilrør (2023) er oppgradert med rør i rør.
- Prosjektering og oppfølgning av Avavi

- Bygging av sykkelparkering i mellomgang
- Prosjektering og oppfølgning av arbeidet
- Generelt vedlikehold av gården
- Vask og rydding i fellesarealer
- Brev til kommunen ang. trimming av trær i bakgården
- Brev til kommunen ang. parkering foran gården. Vi har nedfelt fortau foran porten slik at den denne parkeringen skal fjernes
- Brannsikring av gården.
- Anbud på fellesalarm for gården (fellesarealer og leiligheter)
- Prosjektering og anbud på dobbelt gipslag i kjeller

Hva skjer i gården, ref. styreleder:
- Vi har gjennomført første del av brannsikringen. Seriekoblet varsling av alle leiligheter og fellesareal. Vi jobber med en entreprenør av fase 2. Brannsikring av kjeller tak og loft, samt bytte til branndører i kjeller.
- Vi har ikke gjennomført sikring av varmtvannsberedere ennå. Jeg skal ta opp denne saken.
- Vi har ingen oppgraderingsplaner fremover. Kun ordinært vedlikehold.
- Mulig det blir en ekstra innbetaling på 25 000,- pr. enhet. Men dette er ikke avklart ennå.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 78 332,-pr. 30.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Sparebanken Øst
Lånenr.: 22238602673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 1 414 789,17
Innfrielsesdato: 20.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må påregne dugnad.

Dyrehold

Ifølge styreleder er dyrehold lov så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i vedtektene (2.1) kan bruker av seksjonen holde dyr dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerke av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 60614997

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 866 kvm (Eiertomt)
Opparbeidede fellesarealer i indre avskjermet gårdstun med plen, singel, div. beplantning, sittebenker og sykkelparkering.

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

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Barrys Bootcamp ved Colosseum, Fresh Fitness i Bogstadveien 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, Extra og Rema 1000 med 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.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Majorstua skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1901. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 01.02.2018.

Følgende endringer er gjort på leilighetens planløsning uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Mellomgang er integrert i leilighetens soverom.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Neuberggata 7 A - Fasadeendring
Saksnummer: 202213696
Siste dok. 02.06.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/240/13:
12.02.1898 - Dokumentnr: 903317 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.1899 - Dokumentnr: 900799 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:240
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2025 - Dokumentnr: 1184532 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.02.1898 - Dokumentnr: 900058 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:215 Bnr:240
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

27.08.1987 - Dokumentnr: 55263 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/1770
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 19 SEKSJONER

06.08.2008 - Dokumentnr: 636581 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/1822

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 120 783,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke uten trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. dag og kveldsbilder kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 229 981,- 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 20. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Neuberggata 5B

Neuberggata 5B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	19 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
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	16 min 1.3 km

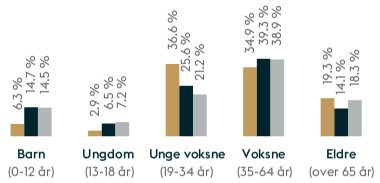
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12	4 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12N, 20	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	10 min 3.6 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	5 min
Barry's Colosseum	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 240, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 07.10.2025 **Rapportdato:** 09.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1886 **Referansenummer:** CA2111

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Sydøstvendt balkong ut fra kjøkken.

Leiligheten løpende vedlikeholdt.
Nytt kjøkken 2017. Ny platehimling med spotter på bad 2023.
Parkett slipt og oljet 2024. Bad med flis på flis på gulv og vegger 2025. Ny peis i stue 2025.

Rørfornying av soilrør med innv. strømpeforing i perioden 2022/23.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård fra 1899.
Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn. Naturstein grunnmur. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater.
Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak trolig tekket med takplater.
Besiktiget fra bakkeplan.
Hovedtrapp i smijern. Inntrinn tekket med belegg.
Baktrapp, malt tretrapp.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduer pusset og malt innv. og utv. 2022.

Balkongdør med 2 lag isolerglass og sidevindu fra 2011.
Leiligheten har tofløyet entredør B30 (branndør).
B30 (branndør) til baktrapp.

Balkong i stålkonstruksjon med utgang fra kjøkken. Gulv med tregulv. Rekkverk i behandlet stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Fliser i entre. Marbau parkett. Teppe i hovedsoverom.

Parkett slipt og oljet 2024.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 2,86 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peisovn i stue fra 2025. Montert av fagmann fra Proff Peis AS.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Malte fyllingsdører fra Harmonie.

Tilpasset garderobeskap i et soverom.
Garderobe i entre/gang. Adkomst baktrapp fra garderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Badet opplyst pusset opp 2007, og det foreligger ikke dokumentasjon på
utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte (flis på flis) vegger.
Ny platehimling og LED belysning fra 2023. Fliser fra 2025.

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.
Fliser fra 2025.

Badet har plastsluk med synlig klemring og vannlås under baderomsmøbel.
Plast hjelpesluk i dusjhjørne.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Bad/wc med innmurt flislagt badekar og nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer.
Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte fra 2023. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med svarte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum.
Kjøkkenøy med granitt benkeplate med induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl / frys og vinskap.
Waterguard.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2011.
Epoq kjøkken.
Gaggenau hvitevarer.
Cava vinskap.

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på bad. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Stoppekran på bad.
Avløpsrør av støpejern. Rørfornying av soilrør med innv. strømpeforing i perioden 2022/23. I regi av sameiet.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift.

Elektrisk med panelovner.
Vedfyring med peis.

V. bereder 198 l fra 2008. Bereder plassert på loft.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i gang.
Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 15.11.2024.
Eier innehar dokumentasjon på tilsyn.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

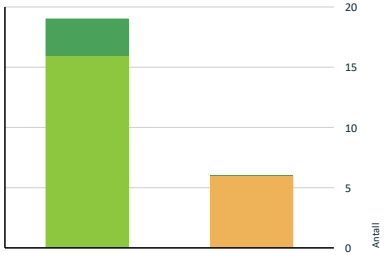
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1899

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Klassisk bygård fra 1899.
Byggegrunnen antas å være ensartet fjellgrunn. Naturstein grunnmur.
Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende teglsteinsvanger med pussede og malte flater.
Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak trolig tekket med takplater. Besiktiget fra bakkeplan.
Hovedtrapp i smijern. Inntrinn tekket med belegg.
Baktrapp, malt tretrapp.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med koblet glass.
Vinduer pusset og malt innv. og utv. 2022.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Sprekk i glass i et soverom og stue.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2 lag isolerglass og sidevindu fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Leiligheten har tofløyet entredør B30 (branndør).
B30 (branndør) til baktrapp.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon med utgang fra kjøkken. Gulv med tregulv. Rekkverk i behandlet stål.

Årstall: 2011

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
Fliser i entre. Marbau parkett. Teppe i hovedsoverom.

Parkett slipt og oljet 2024.

Veggflater:
Malte flater.

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og nedsenket malte plater.
Stukkatur og rosetter i himling i stue, kjøkken og hovedsoverom.
Takhøyde i stue = 2,86 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskillere i trebjelkelag. Antatt isolert med stubbloftsleire som er helt normalt for byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i gang over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

Tilstandsrapport



Foto viser nivellering med krysslaser i stue

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn i stue fra 2025. Montert av fagmann fra Proff Peis AS.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra Harmonie.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilpasset garderobeskap i et soverom.
Garderobe i entre/gang. Adkomst baktrapp fra garderobe.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Badet opplyst pusset opp 2007, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010.
Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner
vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte (flis på flis) vegger.
Ny platehimling og LED belysning fra 2023. Fliser fra 2025.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt (flis på flis) gulv med varmekabler.
Fliser fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Nivåforskjell topp slukrist i dusjhjørne er målt til 27 mm (krav minimum 25 mm) fra topp flis ved dør til topp sluk.
Hovedsluk har høyere nivå, men lekkasjevann vil gå til sluk i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med synlig klemring og vannlås under baderomsmøbel.
Plast hjelpesluk i dusjhjørne.
Tettesjikt/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for totall kontroll. Vurderingen av tettesjikt er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av hovedsluk (under servant)



Kontroll av hjelpesluk i dusjhjørne.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc med innmurt flislagt badekar og nedsenket dusjhjørne med dører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer.
Speil over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte fra 2023. Tilluft via dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med svarte fronter. Granitt benkeplate med underlimt vaskekum.
Kjøkkenøy med granitt benkeplate med induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl / frys og vinskap.
Waterguard.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2011.
Epoq kjøkken.
Gaggenau hvitevarer.
Cava vinskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap for rør i rør plassert på bad. Pvc rør under kjøkkenbenk.
Stoppekran på bad.



Fordelerskap for rør i rør



Fortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern. Rørfornying av soilrør med innv. strømpeforing i perioden 2022/23. I regi av sameiet.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Oppvarming

Elektrisk med panelovner.
Vedfyring med peis.

TG 1 Varmtvannstank

V. bereder 198 l fra 2008. Bereder plassert på loft.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i gang.

Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 15.11.2024.
Eier innehar dokumentasjon på tilsyn.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montering av nye LED spotter i himling på bad samt el. vifte 2023.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

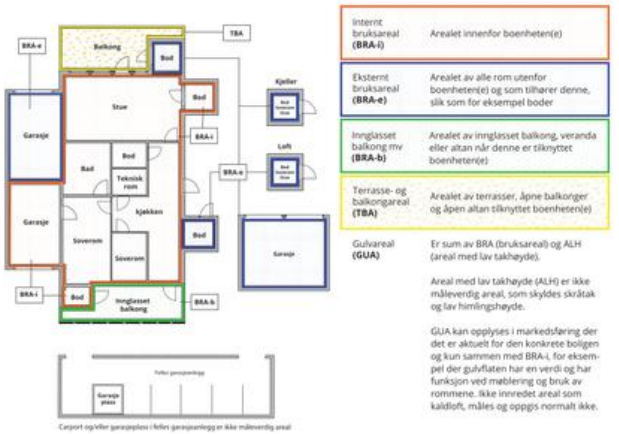
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		16		16	
3. etasje	97			97	5
Loft		5		5	
SUM	**97**	**21**			**5**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
3. etasje	Entré/gang, garderobe, kjøkken, stue, bad / wc, 3 soverom		
Loft	Bod		

Kommentar

Balkong ca.4,8 m² med utgang fra kjøkken.
Leiligheten disp. 1 bod ca. 16,3 m² i kjeller og 1 bod ca. 4,6 m² på loft.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Knut Marius Bakke Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	240		13	866.5 m²	Ambita Infoland	Eiet

Adresse
Neuberggata 5 B

Hjemmelshaver
Moen Knut Marius Bakke

Boligselskap
Sameiet Neuberggata 5

Eierandel
98 / 1822

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 02333

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse ved Vestkanttorget / Majorstuen. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger, restauranter og servicetilbud.
Gangavstand til Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer i indre avskjermet gårdstun med plen, singel, div. beplantning, sittebenker og sykkelparkering.
2 separate bygninger i sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	60614997			

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Div. opplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2025	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 240
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CA2111

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Knut Marius Bakke	9578-5998-4-829548	2025-10-07 12:16:59

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
14-0606/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 5B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Knut Marius Bakke Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2017

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: 60614997
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flis på flis. Jeg ordnet materialer og Acis Adam Ciecwierz Ingeniør Service utførte arbeidet

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Peis AS, byttet peis april 2025

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Boligen ble totalrenovert i 2007. Det elektriske anlegget ble oppgradert og sikringskap byttet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 5.11.2024 Rejlers Elsikkerhet AS

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: Rørfornying av soilrør og bunnledning til hovednett. Arbeidet blr utført av Avavi as

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Jeg hadde en lekkasje fra 4 etasje sitt bad september 2023. Dette ble utbedret av forsikringsselskapet Gjensidige

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Lekkasje fra bad 4 etasje september 2023. Gjensidige forsikring har papirer

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? Takst fra 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det er innstallert felles seriekoblet brannvarsling

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0606/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moen, Knut Marius Bakke	**2025-10-07**

Identifikasjon

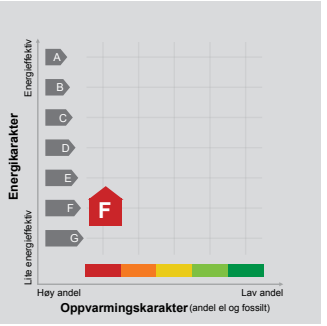
bankID Moen, Knut Marius Bakke

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 5B
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523408
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-178764
Dato	10.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	118
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0606/25 . Vår ref.: 1825-1-18 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Neuberggaten 5
Organisasjonsnr:	983923089
Seksjonseier:	Moen, Knut Marius Bakke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Neuberggaten 5 B, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	215
Bnr.	240

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 60614997.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

På ordinært årsmøte 2022 ble det vedtatt lånopptak med ramme på 1,5 millioner for rørfornying.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238602673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 414 789,17
Innfrielsesdato:	20.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 143,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv/internett	526,00	
Fellesutgifter	4 617,80	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 548,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 120,-
Annen formue:	16 025,-
Gjeld:	79 416,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238602673
Restsaldo:	78 332,97
Kapitalkostnader:	603,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 332,96,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Marius Bakke Moen, e-post: neuberggaten-5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NEUBERGGATEN 5

Organisasjonsnummer: 983923089
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Hos styreleder.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ali Sheik Munir er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Sobia Sarwar foreslått. Som protokollvitner ble Hans Melchior Haram foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 95 000
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om budsjettert styrehonorar / lønn til Marius Bakke-Moen

Jeg viser til punkt 7 i protokoll/referat fra årsmøte 2024 med forslag om etterskuddsvis honorar på kroner 60 000 til styreleder Marius Bakke-Moen for hans betydelige innsats i sameiet. Dette ble vedtatt. Etter mitt forslag ble dette bevilget i tillegg til hans faste honorar på kroner 10 000 per år. Endelig avstod Anne Lundgren og undertegnede sitt honorar til Marius, slik at han skulle tilgodeses med til sammen 80 000 kroner.

Som bakgrunn for saken viser jeg til min redegjørelse under punkt 7 i referat/protokoll for årsmøtet 2024 samt mitt brev adressert til årsmøte i 2023 datert 9.mars 2023 med samme anliggende, også da med støtte fra årsmøtet. Begge disse redegjørelsene kan blåkopieres hva angår Marius Bakke-Moens betydelige innsats for sameiet – en innsats som kommer alle til gode.

Ved nærmere undersøkelse viser det seg at Marius av hensyn til sameiets økonomi har avventet med å ta ut sitt tilgodehavende fra i fjor. Typisk nok for Marius sin tilsidesettelse av seg selv, men etter mitt syn pinlig på sameiets vegne. Vi har ingen rett til å utnytte hans godhet på dette vis. I denne sak har ikke Marius kommet med noen krav.

I anstendighetens navn foreslår jeg for å unngå noe lignende for fremtiden at hans tilgodehavende fastsettes i budsjettet fremfor å utbetales etterskuddsvis. Jeg foreslår en årlig sum på 95.000 kroner. Hvordan dette organiseres revisjonsteknisk overlater jeg til årsmøtet å ta stilling til.

Jeg takker på forhånd for all velvilje og forståelse.

Paal HH Lindenskov

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Knut Marius Bakke Moen

Følgende stilte til valg:
Knut Marius Bakke Moen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Haram
Paal HH Lindenskov

Følgende stilte til valg:
Hans Haram
Paal HH Lindenskov

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Bostad Borg

Følgende stilte til valg:
Anders Bostad Borg

Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Kongshaug
Anne-Marie Hjertaas Lundgren

Følgende stilte til valg:
Marie Kongshaug
Anne-Marie Hjertaas Lundgren

9. Behov for avklaring vedrørende sak 9 i referat/protokoll for årsmøte 2024:

Saken gjelder salg av fellesareal i kjeller til seksjon 4 ved Line og Paal HH Lindenskov. Saken har versert som sak på årsmøte i flere år. Det er redegjort for saken i dokumentet «Kjøp av fellesareal til seksjons 4» av 9.mars 2023 ført i pennen av Nicolai Nissen-Lie og Erlend Gitsø. Grunnet arbeid i England var ikke Line og Paal HH Lindenskov på årsmøtet i 20243 , og jeg viser til referat av årsmøtet punkt 9: «Salg av fellesareal til seksjon 4. Under forutsetning av vedtekter endres. Vedtatt».

Vi har et behov for å få dette kortfattede referat spesifisert. Forslagsvis velger jeg å tolke det slik at vi gir fra oss retten til loftsbod i bytte mot areal tilkoblet vår kjellerbod. Sistnevnte kjøpes med tilsvarende reduksjon i areal som kjellerbod og inkluderes i vårt boareal. Rett til kjellerbod på linje med andre beboere opprettholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> Det lages en spesifikasjon av vedtaket
>
> ✓ **Vedtatt.**



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet **Neuberggaten 5**

Tid: Onsdag 07.06.2023, kl. 18:00

Sted: Hos styreleder

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 5.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt følger vedlagt og sendes på mail til forvalter på forhånd.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret for 2022

3. Årsregnskapet for 2022

4. Godkjennelse av styrehonorar

5. Styret orienterer

6. Saker for votering

7. Valg

Oslo, 26.05.2023
Styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjennelse av styrehonorar

Styret legger fram forslag til styrehonorar for perioden 2022/2023.

Sak 5: Styret orienterer:

- **Rørfornying**
- **Tv/internett**
- **Brannsikring**
- **Oslo murgårdforening**
- **Postkasseskilt**

Sak 6: Votering:

6.1 Sak fra Christina Pletten

Behov for regler om omdisponering/salg av fellesarealer

Det er behov for å klargjøre regler for omdisponering eller salg av fellesarealer. Dette ønsket kommer som følge av flere forhold.
Det siste året har det vært to prosjekter / omdisponering av fellesareal som er blitt behandlet på to ulike måter. Det ene dreier seg om redskapsbod som ble gjort om til vedbod. Her orienterte deler av styret på Facebook om omdisponeringen etter at det var skjedd, Det var to av styrets medlemmer som selv hadde tatt i bruk redskapsboden som vedbod.
Det andre dreier seg om salg av areal i kjeller i bygg B til et av styrets medlemmer.
FORSLAG: Regler for omdisponering/salg av fellesarealer bør følge en fast prosedyre som årsmøtet har vedtatt gjennom avstemning. Det minimerer risikoen for konflikt i sameiet, er god forvaltningsskikk og sikrer at alt blir gjort i riktig rekkefølge i fremtidige saker.

Forslag til punkter i prosedyre som kan innlemmes i sameiets vedtekter:
● Styremedlemmer som ønsker å omdisponere eller kjøpe del av fellesareal er inhabile og skal ikke selv delta i behandlingen av slike saker. Varamedlem må her tre inn.
● Ved salg av fellesareal skal kjøper forholde seg til en fast prismodell. (Et utvalg bør settes ned som legger frem forslag om hvordan en slik modell kan utarbeides).
● Det skal leveres skriftlig søknad til årsmøtet i begge tilfeller. Ved salg må kjøper dessuten følge plan- og bygningslovens krav.
mvh
Christina Pletten
H501

6.2 Sak fra styret - Salg av kjellerareal til Lindenskov

1) Lindenskov overtar sin eksisterende kjellerbod vederlagsfritt,
Lindenskov kjøper 3 kvm fellesareal for kr 10 000 pr kvm og frasier seg rett til loftsbod.
Hvis Lindenskov frasier seg retten til loftsbod vil dette føre til en betydelig verdiforringelse av eiendommen, dette kompenseres ved en redusert pris på arealet.

2) 15kvm selges til 15 000 pr kvm. Lindenskov har rett til kjeller og loftsbod.
   a) Lindenskov får tilbake sin loftsbod ref. info på årsmøtet 2019
   b) Kjellerbod areal må fremskaffes

6.3 Sak fra styret - Oppgradering av sykkelparkering

- Kostnad 125 000,-
- Innbetaling pr. enhet kr 7 000,-
- Oppstart: Sommer 2023
- Anleggsfirma legger belegningsstein. Bruker samme selskap som la i bakgård og portrom
- Paal og Marius m.fl bygger sykkelskur og boder
- Ferdigstillelse: Høst 2023

Sak 7: Valg:

Følgende poster står for valg. Begge har sagt seg villig til gjenvalg.

- Knut Marius Bakke Moen – **styreleder** til 2023
- Paal HH Lindenskov – **styremedlem** til 2023

STYRETS ÅRSBERETNING 2022

Sameiet Neuberggaten 5

Tillitsvalgte

På sameiermøte/generalforsamling 2021 fikk styret følgende styresammensetning:

Knut Marius Bakke Moen – styreleder til mars 2023

Paal HH Lindenskov – styremedlem til mars 2023

Anne Lundgren – Styremedlem til 2024

Likestilling

Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styretsleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er : BDO

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Neuberggaten 5 gnr. 215, bnr. 240. Virksomheten drives i Oslo Kommune og har foretaksnummer: 983 923 089. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringssummer: 60614997

Møtevirksomhet

Styret har avholdet jevnlige møter gjennom året. Vi har hatt møter pr. mail og fysiske møter

Styret har i perioden arbeidet med saker:

- Prosjektering og arbeid med rehabilitering av bunnledning og soilrør fase 1
- Alminnelig vedlikehold
- Brannsikring av bygget
- Brannteknisk gjennomgang med Oslo Brannkonsult
- Brann inspeksjon fra Oslo brann og redning
- Årlig kontroll Norsk brannvernforening
- Malt trapper i oppgang A & B
- Befaring med Oslo murgårdforening
- Forsikringssaker – vannlekkasje A og B oppgang
- Økonomistyring slik at vi på sikt opparbeider en buffer til å håndtere uforutsette kostnader.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameieren. Sameiet består av adressen Neuberggaten 5 i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 240. Virksomheten drives i Oslo kommune og har foretaksnummer: 983 923 089.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har foruten styret ingen øvrige ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for å være veldig bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for boligselskap.

Forskning- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FoU

Økonomi

Forutsetningene for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er svekket etter økning av vedlikeholdskostnader. Resultatregnskapet viser et underskudd på kr – 506 919

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling

Sameiet Neuberggaten 5
2022

Hammersborg Eiendomsforvaltning

Resultatregnskap 2022

Sameiet Neuberggaten 5
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	759 324	723 096	759 000	809 000
Andre leieinntekter	3	90 060	90 060	90 000	96 000
Sum driftsinntekter		849 384	813 156	849 000	905 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	53 091	56 863	34 000	34 000
Revisjonshonorar	5	0	6 301	0	0
Forretningsførerhonorar		50 140	44 323	48 000	61 000
Andre honorarer		90 650	1 821	0	0
Forsikringspremier		205 959	189 383	205 000	236 000
Energikostnader		31 407	22 389	20 000	40 000
Kommunale avgifter	6	190 505	182 344	191 000	217 000
Andre driftskostn. eiendom	7	115 290	120 798	118 000	124 000
Driftskostnader administrasjon	8	7 257	7 318	10 000	10 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	602 246	90 863	60 000	60 000
Andre kostnader	10	4 356	5 753	5 000	5 000
Sum driftskostnader		1 350 900	728 155	691 000	787 000
Driftsresultat		-501 516	85 001	158 000	118 000
Finansinntekter	11	29 294	22 800	21 000	21 000
Finanskostnader	12	34 698	14 029	13 000	77 000
Resultat av finansposter		-5 404	8 771	8 000	-56 000
Årsresultat		-506 919	93 772	166 000	62 000

Hammersborg Eiendomsforvaltning

Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Neuberggaten 5
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	13	164 940	143 537
Bankinnskudd og kontanter	14	931 763	66 377
Sum omløpsmidler		1 096 703	209 914
Sum eiendeler		1 096 703	209 914
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-183 956	-183 956
Årets resultat		-506 919	0
Sum egenkapital / (- udekket tap)	15	-690 876	-183 956
Langsiktig gjeld			
Lån		1 738 812	373 890
Sum langsiktig gjeld	16	1 738 812	373 890
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		25 393	3 251
Påløpte rentekostnader		3 611	979
Leverandørgjeld		15 907	8 618
Annen kortsiktig gjeld	17	3 855	7 132
Sum kortsiktig gjeld		48 766	19 980
Sum gjeld		1 787 579	393 870
Sum egenkapital og gjeld		1 096 703	209 914

OSLO,
Styret for Sameiet Neuberggaten 5

Knut Marius Bakke Moen	Paal Helge Haakonsen Lindenskov	Anne-Marie Hjertaas Lundgren
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.
Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.
Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter
Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	759 324	723 096
Sum fellesutgifter	759 324	723 096

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Kabel TV	90 060	90 060
Sum andre leieinntekter	90 060	90 060

Note 4 Lønnskostnader m.m

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 768
Arbeidsgiveravgift feriepenger	216	259
Lønn	15 000	18 000
Påløpte feriepenger	1 530	1 836
Styre- og møtehonorar	30 000	30 000
Sum lønnskostnader	53 091	56 863

Selskapet har i perioden januar – oktober hatt 1 deltids ansatt, stillingen størrelse utløste ingen obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 5 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 301
Sum revisjonshonorar	0	6 301

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil revisjonshonorar 2022 bli regnskapsført i 2023.

Note 6 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	61 895	0
Feieravgift	3 634	3 634
Renovasjonsavgift	62 949	62 326
Vannavgift	62 027	116 385
Sum kommunal avgifter	190 505	182 344

Note 7 Andre driftskostnader

	2022	2021
Brannalarm	14 531	13 803
Driftsmateriell	5 578	18 170
Kabel-tv/internett	95 180	87 995
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	711
Renholdsmidler	0	119
Sum andre driftskostnader eiendom	115 290	120 798

Note 8 Driftskostnader Adm.

	2022	2021
Datakommunikasjon	1 113	1 083
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	3 104	2 998
IT kostnader	2 180	2 409
Porto	860	829
Sum driftskostnader administrasjon	7 257	7 318

Note 9 Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	13 837	0
Egenandel forsikring	10 000	30 000
Gartnerarbeid - grøntanlegg	5 989	10 867
Rørleggerarbeid	572 420	0
Vedlikehold og rep. bygning	0	49 996
Sum reparasjoner og vedlikehold	602 246	90 863

Note 10 Andre Kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	85	1 000
Bank og kortgebyr	4 271	4 332
Omkostninger ifm. inkasso	0	420
Øre-/kroneavrunding	0	1
Sum andre kostnader	4 356	5 753

Note 11 Finansinntekter

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	21 773	22 671
Renteinntekter av bankinnskudd	7 328	66
Renter kundefordringer	193	62
Sum finansinntekter	29 294	22 800

Note 12 Finanskostnader

	2022	2021
Morarenter	69	10
Rentekostnader Nordea 00233	13 466	14 019
Rentekostnader Sparebanken Øst 02673	21 163	0
Sum finanskostnader	34 698	14 029

Note 13 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-21 305	345
Kunderestanse	25 393	3 251
Kundefordringer	4 088	3 596
Periodisering forsikring	54 137	48 841
Periodisering kabel TV	106 714	91 100
Andre kortsiktige fordringer	160 851	139 941
Sum kortsiktige fordringer	164 940	143 537

Note 14 Bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd Nordea	931 763	66 377
Sum kontanter og bankinnskudd	931 763	66 377

Note 15 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-183 956	-183 956
Sum egenkapital 01.01	-183 956	-183 956
Årets resultat	-506 919	0
Sum egenkapital 31.12	-690 876	-183 956

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Note 16 Langsiktig Gjeld

	2022	2021
Lån Nordea 00233	242 228	373 890
Lån Sparebanken Øst 02673	1 496 584	0
Sum langsiktig gjeld	1 738 812	373 890

Sameiet har 2 lån. Lånene gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Lån 00233, långiver er Nordea. Pr. 11.01.2023 er lånets rentesats lik 5,75 % og lånet betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2024.

Lån 02673 er et nytt lån i 2022, långiver er Sparebanken Øst. Pr. 05.01.2023 er lånets rentesats lik 5,45 % og lånet betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2047.
Kr 1 327 230, pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 17 Kortsiktig Gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	2 110	4 618
Påløpt aga av ferielønn	216	259
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	419
Skyldige feriepenger	1 530	1 836
Sum annen kortsiktig gjeld	3 855	7 132

FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT
Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ... er eier av seksjon nr. ..... i sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... – 20...., og gir med dette

.....fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

_____
Underskrift

Husordensregler for sameiet Neuberggaten 5

Vedtatt på sameiermøte 27. april 2000

Følgende husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i Neuberggaten 5, enten de er sameiere eller leietakere. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leietakere gjøres kjent med reglene. Eier av seksjonen er ansvarlig overfor sameie for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

Alminnelige bestemmelser

1. Ingen seksjon skal disponeres slik at den er til sjenanse eller ulempe for andre seksjoner i sameie. Sameiets bygning er av eldre dato, med dårlig isolasjon mellom seksjonene; eiere og beboere/leietakere skal derfor vise ekstra aktsomhet, m.h.t musikkbruk, matos, lukt, støy m.m for at naboer ikke skal sjeneres.

2. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboer vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboers nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale eller musikk kan forstyrre beboere i stor omkrets. Det skal derfor ved fester eller sammenkomster som vil kunne medføre musikk og støy utover de nevnte klokkeslett sendes varsel til omkringliggende seksjoner med minimum 3 dagers varsel.

3. Alle ringetablåene ved utgangsdør/port samt postkassene skal ha standardiserte navneskilt. Det er **ikke** tillatt med påklistret papirlapper. Navneskilt bestilles gjennom styret ved å levere skriftlig beskjed til styre med de ønskede navn.

4. Styre har anledning til å innkalle til dugnad ved behov. De seksjonseiere/beboere som ikke møter på dugnaden, skal betale en avgift, oppad begrenset til kr 400,- per seksjon.

5. Hundehold er **ikke** tillatt, men dispensasjon kan gis av styret. Der det er gitt dispensasjon må ikke hund være til sjenanse for andre beboere, hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. Det er ikke tillatt å lufte hund på gårdens grønt område.

6. Søppel/husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og kastes i søppeldunk. Det er **ikke** tillatt å sette søppel/husholdningsavfall fra seg i trappeoppganger for å kaste det senere eller den påfølgende dag. Papir kastes i papirdunken under trappen i ytre gård.

Ytre orden

7. Utgangsdør og port skal til enhver tid være låst. Det samme gjelder for inngangsdører til loft og kjeller.

8. Det må **ikke** legges ut mat til fugler, katter o.l. i gårdsrommet. Dette er viktig for å unngå rotter o.l. i gården.

9. Sykler skal kun parkeres på de anviste plasser i mellomgården. Sykler som ikke er i bruk må oppbevares i den enkelte beboers bod.

Indre orden

10. Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgang eller loft, plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør.
    Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.

11. Med unntak av barnevogner skal ingen gjenstander hensettes i trappeoppgangene eller i fellesarealene for kjeller, loft og bakgård. Gjenstander plassert på gårdens fellesareal og trappeoppganger vil bli fjernet for eiers regning.

12. Røyking og bruk av ild er forbudt på loft, kjeller og i trappeoppganger.

13. Det må ikke bankes eller ristes tepper eller annet fra vinduer, balkonger eller oppgangene, gårdsplassen benyttes til dette.

14. Beboere er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand, herunder sørge for at vannkraner og -avløp er i orden, og at pakninger/kraner blir skiftet når dette er påkrevet. I hver leilighet skal det forefinnes godkjent brannslokningsapparat og røykvarsler i henhold til myndighetenes bestemmelser.

15. Seksjonseiere/beboere plikter å holde sin leilighet tilstrekkelig oppvarmet, også ved bortreise, slik at vannledninger og avløpsrør ikke fryser.

16. Større skader i leiligheten, f.eks. vannskader, må straks meldes til styret og forretningsfører.

17. Om sommeren plikter beboerne å la lukene i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting. I den kalde årstid må alle kjellerluker og dører være forsvarlig lukker. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen når temperaturen viser kuldegrader.

Mislighold

18. Mindre brudd på husordensreglene løses oftest best ved at naboen som sjeneres tar direkte kontakt med den som er årsak til sjenansen. Hjelper ikke dette, meldes skriftlig fra til styret.

Forøvrig henvises det til sameies vedtekter av 27. april 2000 og gjeldende lov om boligsameier.

SAMEIET NEUBERGGATEN 5
VEDTEKTER

Vedtatt i ordinært sameiermøte den. 27. april 2000.

1.1 Eiendommen Neuberggaten 5, gnr: 215, bnr: 240 i Oslo er i følge oppdelingsbegjæring tinglyst den 27. august 1987 oppdelt i 2 næringsseksjoner og 17 boligseksjoner.
I overensstemmelse med skjøte til respektive seksjonseiere inngår disse i et sameie som er gitt navnet

SAMEIET NEUBERGGATEN 5

Så lenge det er pliktig eller mulig skal sameiet være registrert i offentlige registere.

Om ikke annet er anført i disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, med senere endringer.

2.1. Rett til bruk. (Eierseksjonslovens § 19)
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet (seksjon) og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet (lovens § 6 sjette ledd) Endring av bruksenheten fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter Eierseksjonslovens § 13 annet ledd.
Dog gjelder at eierne av seksjonsnummer (snr.) 8, 11 og 15 har eksklusiv bruksrett til garasje-/parkeringsanlegget i bakhaven, inkluderende kjørerett til samme gjennom bygningsportene fra gaten. Det påligger de samme seksjonseierne å vedlikeholde garasjeanlegget, slik at anlegget til en hver tid harmoniserer med omgivelsene. Et hvert bygningsmessig påbud fra bygningsmyndighetene er de samme seksjonseieres ansvar, og pliktes utført, - om aktuelt i regi av sameiet for seksjonseiernes ansvar.
Hver boligseksjon har en lofts- og en kjellerbod, anvist av Sameiet. Disse er merket med leilighetens seksjonsnummer. Dog har snr. 8, 11 og 15 to kjellerboder med eksklusiv bruksrett.
Sameiermøtet har fastsatt Huseierforeningens vanlige regler om husorden som ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

2.2. Vedlikehold. (Eierseksjonslovens § 20).
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. (Se nærmere i lovens § 20)

2.3. Installasjoner m.m. (Eierseksjonslovens § 21)
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3.1. Rettslig rådighet. (Eierseksjonslovens § 22)
Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen.
Lovens § 22 gir mulighet for å nedfelle i vedtektene begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
Erverver eller leier av bruksenhet skal godkjennes av styret, eller den styret bemyndiger. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Lovens § 22 gir nærmere regler om visse unntak fra denne bestemmelse.

3.2 Fordeling av felleskostnader og -inntekter (Eierseksjonslovens § 23)
Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken. Lovens § 23 gir mulighet for annen fordeling.
Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.
Den enkelte sameier skal betale à konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt en slik avsetning.
Utgifter forbundet med kabel-TV, fordeles likt på antall abonnenter.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal tillegges sameiets egenkapital.

3.3. Heftelsesform (Eierseksjonslovens § 24)
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

4.1. Panterett for sameiernes forpliktelser. (Eierseksjonslovens § 25)
De andre sameierene har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.
Panteretten omhandlet i dette punkt kan gjøres gjeldende av styret.

4.2 Pålegg om salg. (Eierseksjonslovens § 26).
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter pkt. 4.3. Advarsel skal gis skriftlig og opplyses om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måned fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt det passer.
Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen 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 i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter dette punkt

4.3. Fravikelse. (Eierseksjonslovens § 27).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter pkt 4.2 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-16 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæring om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i dette punkt kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

4.4. Vedtekter (Eierseksjonslovens § 28).

Alle sameier skal ha vedtekter, som for å være lovlige minst skal angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styrets skal ha.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtak om endringer bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

5.1 Sameiermøtets myndighet. (Eierseksjonslovens § 29).

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

5.2 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet. (Eierseksjonslovens § 30).

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitt stemmer.

Det kreves to tredjedeler av de avgitt stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

5.3. Styrets beslutningsmyndighet. (Eierseksjonslovens § 31).

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

5.4. Mindretallsvern. (Eierseksjonslovens § 32).

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6.1. Sameiermøtet. (Eierseksjonslovens § 33).

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte 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 sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

6.2. Innkalling til sameiermøte. (Eierseksjonslovens § 34).

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst ått og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel må være på minst tre dager.

Innkalling skjer skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallelsen om styret har mottatt krav før fristen etter forrige punkt.

6.3. Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle. (Eierseksjonslovens § 35).

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets resultat- og balanseregnskap med noter for foregående kalenderår
c) revisjonsberetning og
d) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisors beretning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er nevnt i innkallingen til møtet, og eventuelt i saker anført under bokstav a) til d) i annet ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

6.4. Møteledelse. Protokoll (Eierseksjonslovens § 36).

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tide holdes tilgjengelig for sameierne.

6.5. Sameiermøtets vedtak. (Eierseksjonslovens § 37).

I sameiermøtet gir hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter lovens §§ 26 og 27.

7.1. Styre. (Eierseksjonslovens § 38).

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer med ett varamedlem. Et styremedlem behøver ikke være eier av seksjon i sameiet, men må være en myndig, fysisk person.

Styret velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitt stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Et styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet bestemmes av sameiermøtet.

Eierseksjonsloven gir mulighet for å ta inn i vedtektene andre regler om styrets sammensetning m.m.

7.2. Styremøter. Styrets oppgaver. Forretningsfører. Ugildhet. (Eierseksjonslovens § 39 m.fl.).

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

Styrets har oppgaver og skal arbeide etter regler anført i eierseksjonslovens §§ 39, 40, og 42. Styret skal utarbeide instruks for sitt arbeid, som skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Sameiet skal ha en forretningsfører, og det hører inn under styret å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer etter reglene i eierseksjonslovens § 41.

7.3. Representasjon. (Eierseksjonslovens § 43).

Styret representerer sameierene og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter.

8.1. Regnskap (Eierseksjonslovens § 44).

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap og årsoppgjør skal settes opp i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.m. med senere endringer.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

8.2. Revisjon. (Eierseksjonslovens § 45).

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

---------ooooooooo00000000ooooooooo---------

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 01.02.2018

Deres ref.: Isabell Sunde Budde | Vår ref.: 201105710-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Langemyhr | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 5B	Eiendom:	215/240/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggaten 5 B v/ Karianne Skaug Ankerstrand	Adresse:	Neuberggata 5 B, 0367 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Neuberggata 5 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 27.11.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201105710			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	15.02.2011	1/6
Plan	B1105-01	22.02.2011	1/9
Snitt	B1105-03	22.02.2011	1/11
Fasade	B1105-02	22.02.2011	1/12

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.02.2018 av:

Guro Langemyhr - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til: Sameiet Neuberggaten 5 B v/ Karianne Skaug Ankerstrand, Neuberggata 5 B, 0367 OSLO, kari_annes20@hotmail.com

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



V. D. J. No. 605.98

5427/98 – 5568/25 – 5611/26

Anmeldelse
Bergmo & Kirkaune g.
– Tøyenga
24/20 Skjelsen
Besigtning.
2 Tegninger

J 108/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 5 Seilmakergaden

Indleveret 29de Nov. 98. Attesteret 20 Oktober 1901.

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

Kristiania den 29 de November 98

Lem. Linthoe

1119/98

Tuler se bemerkn
Kra. 1/12-98.
Hjalmar Poppe

116/98 Regnleringen for Christiania

Gadens Bredde er 15,92 m. Intet at bemærke.
d. 3/12 1898.
Thrap-Meyer.

Overrundes den anden Sundhedskommission.
Kra. 6. 12 98.
Lem. Linthoe

Entrin og bad bør skaffes adgang til tilstrækkelig lys og luftvarme
Kristiania sundhedskommission, 8de Januar 1898
P. N. Benzen

1848/98

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	215	240		1-19

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
983 923 089	Sameiet Neuberggaten 5	1-19	

Doknr: 636581 Tinglyst: 06.08.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egenerklæring med advarsel signert 04.08.08 ERE

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	XB	98		11	B	101		21				31			
2	N	28		12	B	93		22				32			
3	B	73		13	B	98		23				33			
4	B	149		14	B	98		24				34			
5	B	84		15	B	101		25				35			
6	B	98		16	B	93		26				36			
7	B	101		17	B	98		27				37			
8	B	93		18	B	110		28				38			
9	B	98		19	B	110		29				39			
10	B	98		20				30				40			
SUM BRØK		920		SUM BRØK		902		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1822 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Egenerklæring med advarsel signert 03.07.08 ERE 09.09.08

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Deler av fellesareal i kjeller tillegges seksjon nummer 4. Seks nevner endres.
Salgssum for kjellerareal er 344000.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Morten Langerud

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
Oslo 10/12-07	Morten Langerud	M. Langerud	
Oslo 12/12-07		M. Olsen	
Oslo 12/12-07	Tom Eirik Brekke	T.E. Brekke	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 10/12-07	Morten Langerud	MORTEN LANGERUD
Oslo 12/12-07	Marius Olsen	MARIUS OLSEN
Oslo 14/12-07	Tom Erik Brekke	TOM ERIK BREKKE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

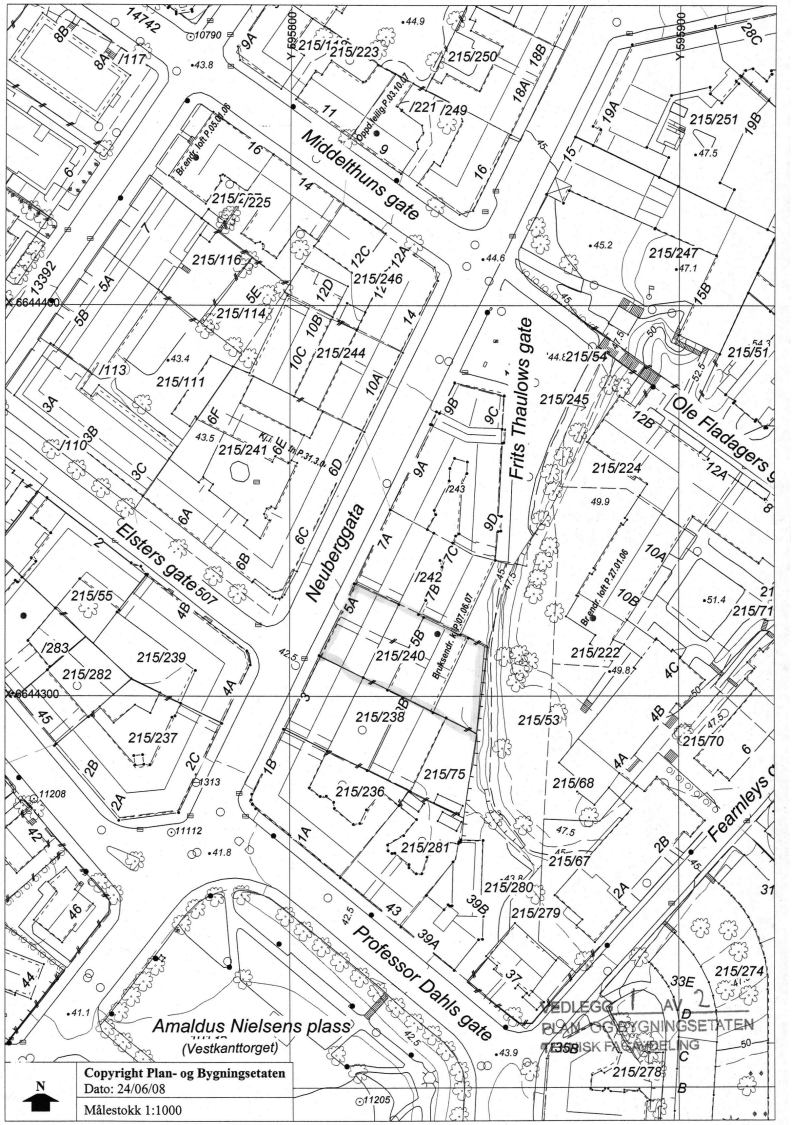
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	240		1-19	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
7/7-2008	Bent Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

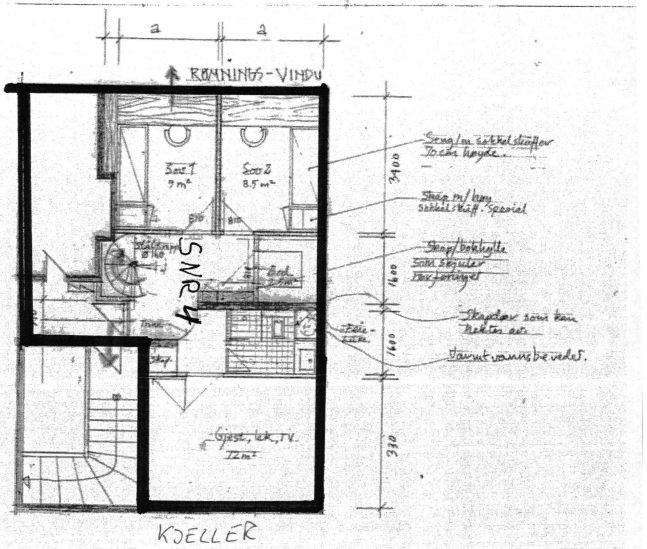
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/636581/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 08:09



Takhøyde 236 cm

Rømningsveier

43 m² BRA

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

NUBERGGT. 5B – OMBYGGING. KJELLER
MÅL 1:100 – 11.09.2007

HILLE • STRANDSKOGEN
ARKITEKTER M.N.A.L. ST.OLAVS PLASS 2 0165 OSLO
TLF 22364500 FAX 22364501 e-post:post@hsark.no

DAGBOKFØRT

27.AUG.87 055263

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Kjell Strand	Øvre Slottsgt. 21 0157 Oslo 1	414145

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
215	240		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Evy Langerud	290417-[redacted]
Arne Grennes	10 12 30-[redacted]
Einar Grennes	17 02 25-[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Avskriftens riktighet bekreftes

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1770	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	98	forb.	21				41			
2	N	28	-"-	22				42			
3	B	73	-"-	23				43			
4	B	97	Bakb.	24				44			
5	B	84	-"-	25				45			
6	B	98	Forb.	26				46			
7	B	101	-"-	27				47			
8	B	93	Bakb.	28				48			
9	B	98	-"-	29				49			
10	B	98	Forb.	30				50			
11	B	101	-"-	31				51			
12	B	93	Bakb.	32				52			
13	B	98	-"-	33				53			
14	B	98	Forb.	34				54			
15	B	101	-"-	35				55			
16	B	93	Bakb.	36				56			
17	B	98	-"-	37				57			
18	B	110	Forb.	38				58			
19	B	110	Bakb.	39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1770		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

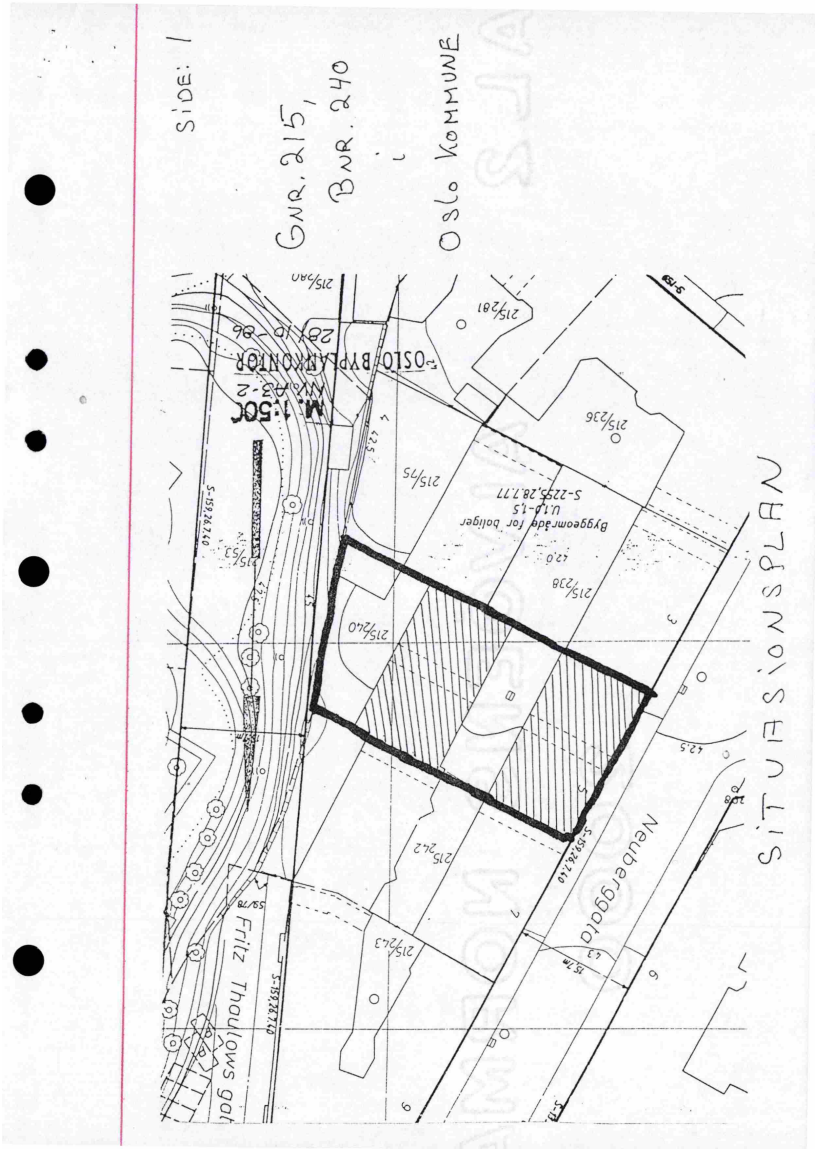
7. Supplerende tekst

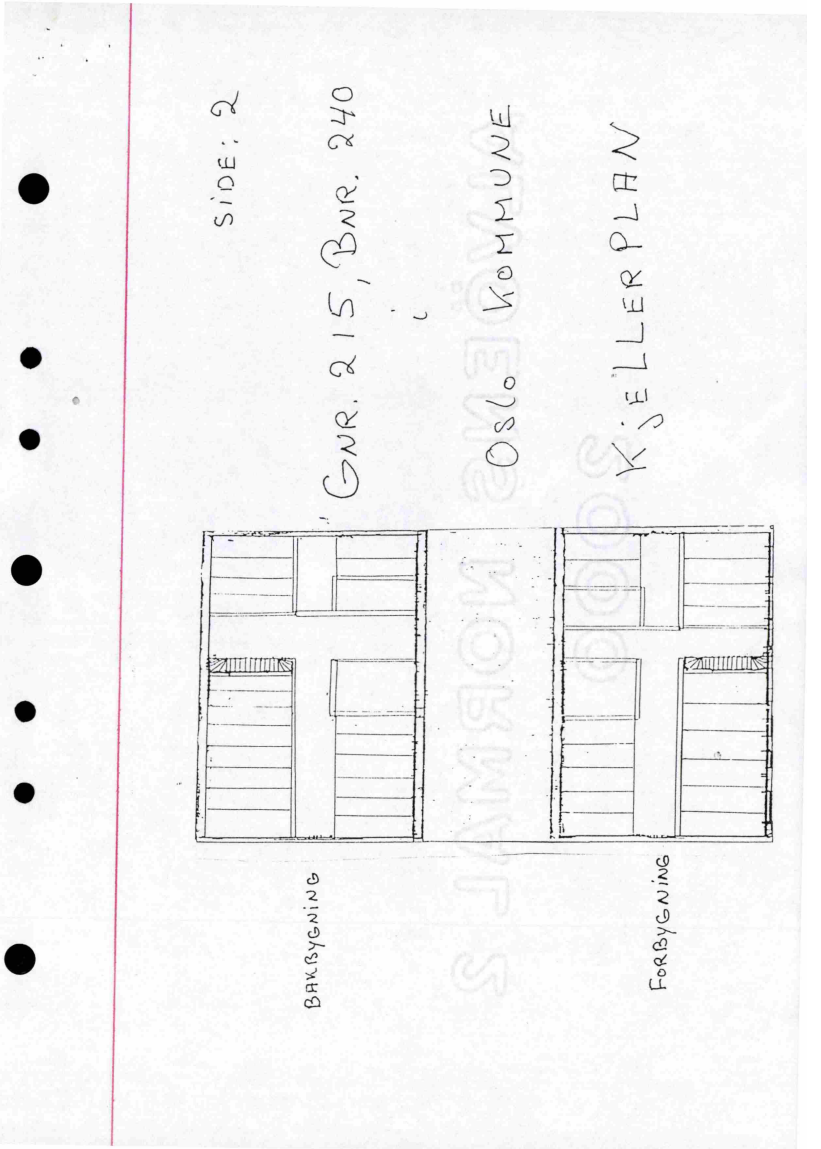
Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte seksjonseier har overfor sameiet, har sameiet pantesikkerhet i hver seksjon med kr. 10.000,-.

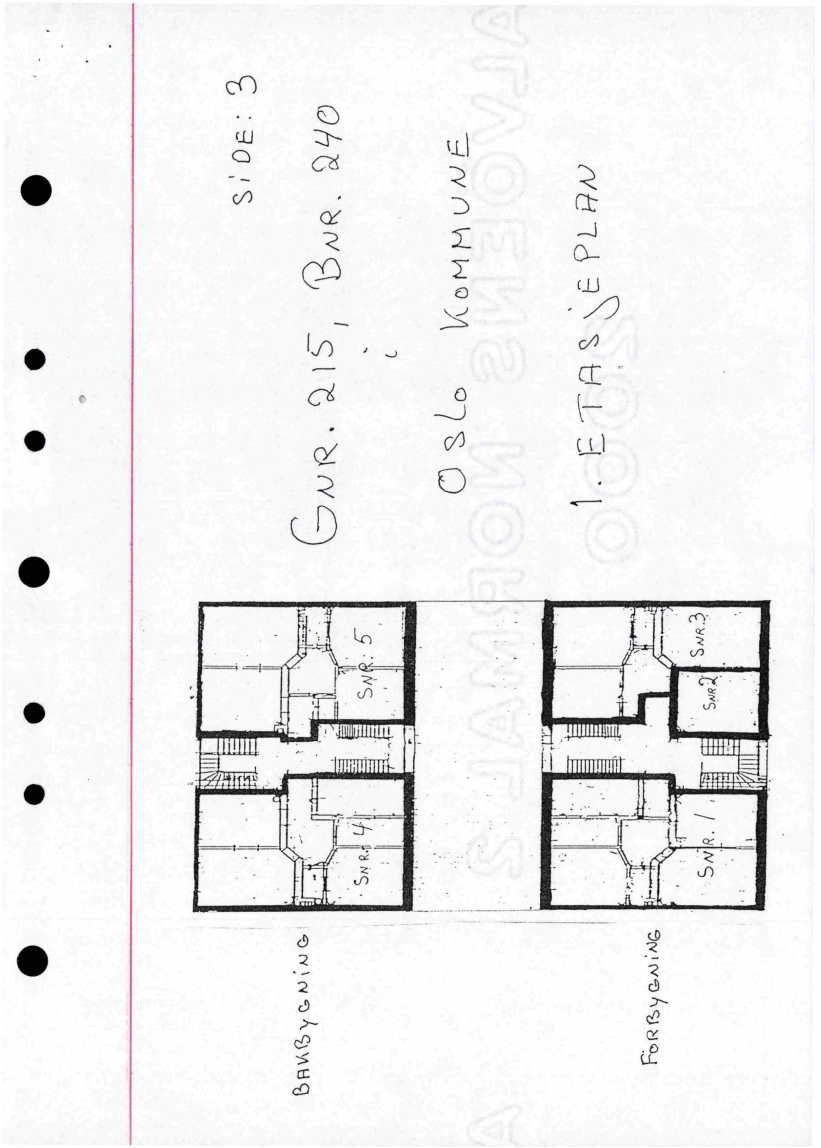
Panteretten skal ha prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid for seksjonen.

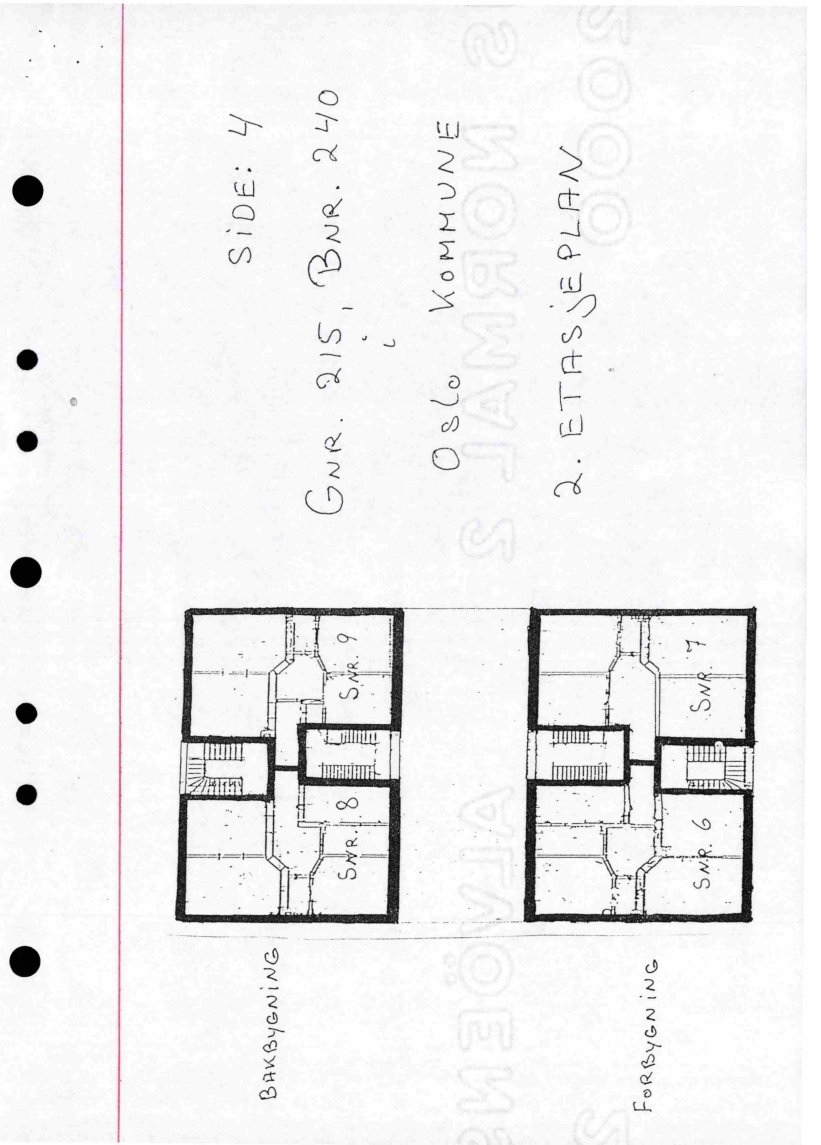
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	Evy Langerud Arne Grennes Einar Grennes
Sted	Evy Langerud Arne Grennes Einar Grennes

Tinglysingsstempel

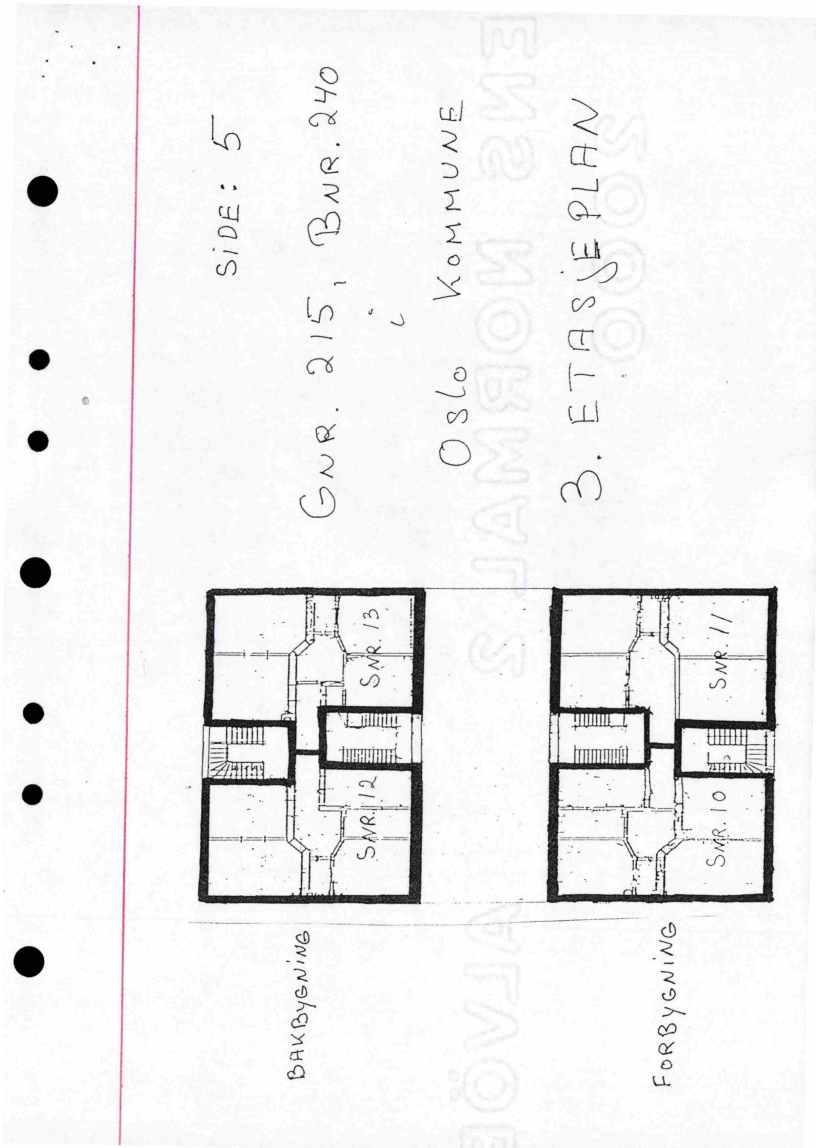

SIDE: 1
GNR. 215, BNR. 240
Oslo KOMMUNE
SITUASJONSPLAN
Neubergata
Fritz Thoulows gate
OSLO BYPLANKONTOR
M. 1:500
Byggeområde for boliger
U.P.-15
S-2255.28.177
215/240
215/238
215/75
215/236
215/241
215/243
215/244


SIDE: 2
GNR. 215, BNR. 240
Oslo KOMMUNE
KJELLERPLAN
BAKBYGNING
FORBYGNING

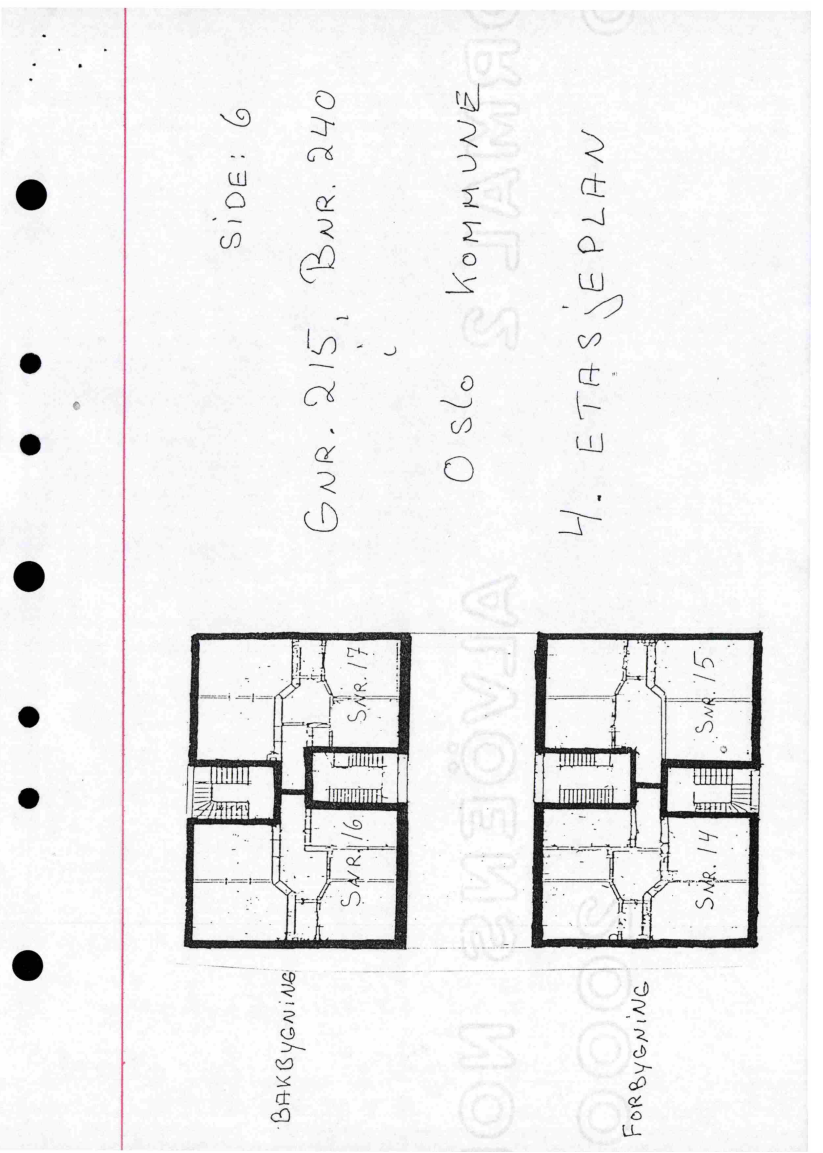

SIDE: 3
GNR. 215, BNR. 240
OSLO KOMMUNE
1. ETASJEPLAN
SNR. 5
SNR. 4
SNR. 3
SNR. 2
SNR. 1
BAKBYGNING
FORBYGNING


SIDE: 4
GNR. 215, BNR. 240
OSLO KOMMUNE
2. ETASJEPLAN
SNR. 9
SNR. 8
SNR. 7
SNR. 6
BAKBYGNING
FORBYGNING

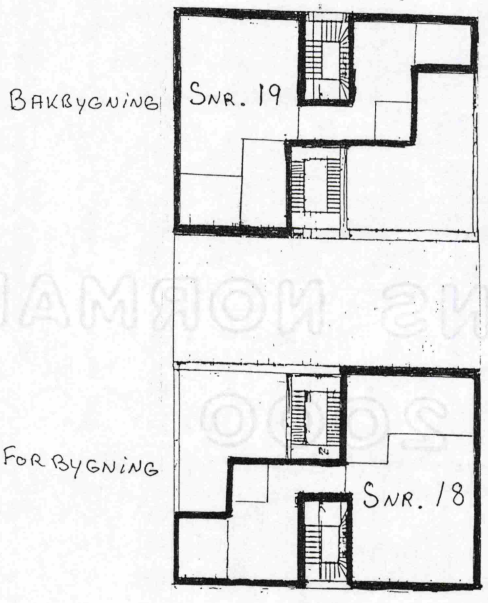
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/55263/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 13:49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/55263/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 13:49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/55263/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 13:49



SIDE: 7

GNR. 215, BNR. 240

i

OSLO KOMMUNE

LOFTSPLAN

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0606/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Neuberggata 5B 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 240, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no