

Neuberggata 9B



Velkommen til

Neuberggata 9B



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Majorstuen/Vestkanttorget

3-roms toppleilighet med svært attraktiv beliggenhet. Heis. Peis.
Balkong og brannbalkong. Sol fra morgen til kveld.

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	179 030,-
Omkostninger	153 320,-
Totalpris	6 232 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 238,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	65 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1932

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

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Neuberggata 9B - 3-roms toppleilighet med svært attraktiv beliggenhet på Majorstuen, rett ved Vestkanttorget, i bygårdens 6. etasje, med heisadkomst fra inngangspartiet.

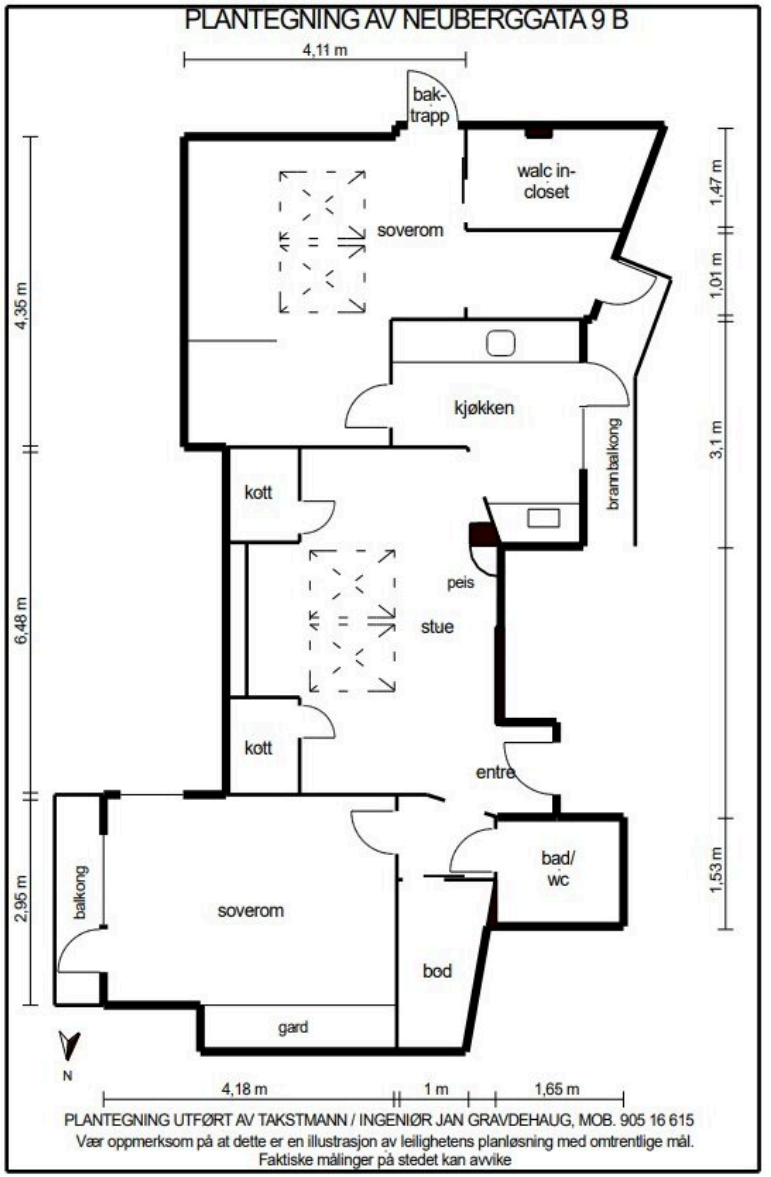
- Heis
- Peis
- Østvendt balkong og vestvendt brannbalkong. Sol fra morgen til kveld på sommeren
- Leiligheten ligger utelukkende vendt inn mot rolig grøntområde og bakgård, bort fra veien
- Bad fra 2015 og svært praktisk bod med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
- To romslige soverom, hvorav et har eget walk-in closet. Begge med utgang til balkong
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene
- Kjøkken fra 2013
- Leiligheten har behov for noe overflateoppussing
- Kort gange til kollektivt som t-bane, trikk og buss

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
Totalt BRA:	65 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom og hovedsoverom med walk-in closet.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.


PLANTEGNING AV NEUBERGGATA 9 B
4,11 m
bak-
trapp
walc in-
closet
soverom
1,47 m
1,01 m
3,1 m
1,53 m
4,35 m
6,48 m
2,95 m
kjøkken
brannbalkong
kott
peis
stue
kott
entre
bad/
wc
balkong
soverom
bod
gard
N
4,18 m
1 m
1,65 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




















































SIEMENS









Informasjon

Neuberggata 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0549/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 9B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 243, snr 57 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marie Helene Eikemo
Anna Eikemo

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
179 030,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 079 030,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
151 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 232 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 245 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
Totalt BRA: 65 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom og hovedsoverom med walk-in closet.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Innhold

Entré, gang, bod, bad/wc, kjøkken, stue, soverom og hovedsoverom - walk-in closet. 2 stk. kott bak knevegg i stue. Balkong på ca.2,3 m^2 med utgang fra gjestesoverom og brannbalkong ut fra hovedsoverom og kjøkken.

Leiligheten har ikke eksternbod. Lagring og oppbevaring må gjøres i leilighetens internboder.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen med sorte profilerte fronter. Glassfronter i overskap med belysning. Benkeplate i eikefiner med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Bad/wc:
Bad/wc pusset opp 2015 i regi av sameiet. Bad med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant. Vegghengt høyskap. Vegghengt toalett. Rullesten på gulv. Elektriske varmekabler. Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger. Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bod:
Opplegg for vaskemaskin i bod. Waterguard montert.

Garderober:
Walk in closet med oppheng og kurver med adkomst fra hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med en speilfronter i gjestesoverom.
2 stk. kott bak knevegg i stue med oppbevaring.
Hems med oppbevaring mot brannbalkong i hovedsoverom.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett i entre, stue og kjøkken. Sisalteppe i hovedsoverom, walk-in closet og gjestesoverom. 1 stavs eikeparkett fra 2024.
Veggflater: Malte flater, malt strie, teglsten og malt pussflater.
Himlinger består av: Malt betong, malte plater. Dels skråhimling. Største takhøyde i stue = 2,49 m

Innvendige dører:
Malte glatte dører. Skyvedør til walk-in closet og bod.

Pipe og ildsted:
Murte teglstenspiper i bygning.
Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Peis ikke brukt av eier.

Balkong:
Balkong i betong. Malt betongdekke. Avrenning fra gulv i hjørne.

Pusset og malt rekkverk. Rekkverk avsluttet med beslag i metall.

Brannbalkong:
Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

Dører:
Entre- og dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør). Nyere dører.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 1987 i gjestesoverom.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 2004 i hovedsoverom.
Malt balkongdør i tre med glassfelt på kjøkken.

Vinduer:
Leiligheten har vinduer med varierende alder.
Leiligheten har malt trevindu med koblede glass på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1988/89.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass. 2. stk i stue og 2 stk. i soverom.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter/overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 20 amp, en kurs på 13 amp, en kurs på 10 amp og 3 kurser på 16 amp.
Hovedsikring 40 amp.

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 14 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 7 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Pipe og ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Murte teglstenspiper i bygning.
Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Peis ikke brukt av eier.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak:
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

2) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei.

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

3) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiator tilknyttet sentralvarmeanlegg.
Nyere radiator i hovedsoverom.

Rekvirent opplyser at det jevnlig er utført service på anlegget av fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

4) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventiler i enkelte rom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.
Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

5) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rør i rør system på bad og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

6) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

7) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Skade på benkeplate ved vaskekum.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

8) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

9) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rullesten på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Fall mot sluk er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp hjelpesluk i dusjhjørne.
Fall mot sluk er målt til 2 mm fra topp flis ved dør til topp hovedsluk ved servant.

Konsekvens/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.

10) Andre innvendige forhold har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Fronter til skyvedørsgarderobe i gjestesoverom må justeres.

11) Etasjeskille har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i betong.

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. 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i walk-in closet 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.

12) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak:
• Overflater må utbedres eller skiftes.

13) Balkonger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong i betong. Malt betongdekke. Avrenning fra gulv i hjørne.
Pusset og malt rekkverk. Rekkverk avsluttet med beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe maling på betongdekket er flasset av.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dekke bør overflatebehandels for å unngå frostsprengning.

14) Balkongdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 1987 i gjestesoverom.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 2004 i hovedsoverom.
Malt balkongdør i tre med glassfelt på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Balkongdør tar mot karm i gjestesoverom.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Justere balkongdør i gjestesoverom.

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Bygård fra 1932.
Heis til etasjene.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning fundamentert til faste masser/ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur.
Støpt kjellergulv på grunn.
Yttervegger i armert betong med pusset og malte fasader.
Tak dels med oppforet betongdekke og dels i saltak utført i betong.
Utvendig tekket med asfaltpapp/takpapp og korrugerte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.
Leiligheten har vinduer med varierende alder.
Leiligheten har malt trevindu med koblede glass på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1988/89.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass. 2. stk i stue og 2 stk. i soverom.
Entre- og dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Nyere dører.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Sentralfyranlegget med biobrensel. Varmekabler på bad. Peis. Nåværende eier har kun brukt stearinlys i peisen. Kjøper må selv sjekke med styret/fagmann om peisen kan brukes eller om det må gjøres endringer/rehabilitering av pipeløp før den kan brukes. Dette er kjøpers risiko.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 238,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, trappevask, felles forsikring for bygget, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Adm. lån 1 - Akonto renter 884,44
Adm. lån 1 - Akonto avdrag 494,75
Leietillegg påbygg 1 090,00
Felleskostnader 3 768,00

Eiendomsskatt

Kr 714,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 787 125,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 148 498,- 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 9, orgnr. 883598202

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 51 boligseksjoner og 6n æringsseksjoner på eiendommen gnr. 215, bnr. 243 i Oslo kommune. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet, registrert som «leilighetsnummer 108» på grunnkort og i oppdelingsbegjæringen fra 12.05.1976. Tjenesteleiligheten har i dag leilighetsnummer 58, men er ikke seksjonert.

Informasjon fra styret:
Hele sameiet vil bli reseksjonert (inkl. seksjonering av vaktmesterleilighet fra fellesareal til selvstendig eierseksjon). Felleskostnadene for alle eierseksjonene vil dermed endres på bakgrunn av ny sameiebrøk. Når denne eeseksjoneringen er ferdig, blir tidligst om et halvt år. Seksjoneringen av vaktmesterleiligheten er vedtatt for å kun pantes, slik at deler av sameiets lånerente kan reduseres fra 6,9% til omtrent 5%

Ventilasjonsanlegget vil trolig bli oppgradert, men styret kommuniserte under sist årsmøte at dette er ikke er prioritert tiltak. Ingen planer om økning i fellesgjeld eller -kostnader. Tiltak dekkes gjennom overskudd opparbeidet fra tidligere eller kommende år, ellers eksterne finansieringskilder (Enova, Klimaetaten, osv.) Dette vil være siste år med biooljefyr da sameiet ønsker å se på muligheter for

fjernvarme dersom vi mottar Enova-støtte for dette.

Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering:

2025 Fiberbredbånd operativt fra 1. Februar
2025 Reparasjon og rensing av tørketrommel i vaskeriet (pågående)
2025 Betalings- og reservasjonsløsning via AirWallet-appen for maskineri i vaskeriet
2025 Total rehabilitering av sameiets største pipe (pågående)
2024 Sensorstyrt belysning i storkjelleren (under oppgang A – B)
2024 Utarbeidet byggfaglig rapport med tilstandsgrad utført at bygginspektør
2024 Oppgradert fjernpeiler for biooljetanker fra 2G- til 4G nett
2024 Rørleggerbistand for å øke effekten til radiatorer og kompetanseoverføring
2024 Fri vedlikehold av heis i oppgang 9B etter tvist og advokatbistand
2024 Anbudsprosess og avtaleinngåelse om fiberbredbånd
2024 Tilsagnsbrev fra ENOVA og Klimaetaten (underkant av 400 TNOK) til tverrfaglig energikartlegging med OBOS Prosjekt som prosjektleder m/ underleverandøre
2023 Ny vannledning fra sameiets inntak med kobling til kommunalt nett
2023 4 nye oljetanker i fyrrom
2022 Malt sokkel rundt fasade
2021 Nye nødlys/ledelys i kjellere
2021 Nye nummerskilt til fasade
2020 Beplanting og belysning med lamper i bakgård
2020 Skiftet effektbryter på hovedtavle el-rom
2020 Installasjon av automatisk temperaturregulator på oljefyr
2020 Flekkmaling av oppganger, maling av dør til portrom, nye inngangsrister
2019 Ny heis og belysning oppgang B
2019 Ny belegningsstein i bakgård, skifer på trapper, ny sykkelparkering etc.
2019 Oppsett av blomsterkrukker ved oppgang C og D mot parkeringsplass
2019 Installasjon av vifte til pipeløp oppgang B for forhindring av nedslag av røyk
2019 Maling av inngangsdører og oppussing av sykkelrom
2018 Montering av seriekoblede røykvarslere i fellesarealer med SMS tilknytning
2018 Oppussing av 2 rom tilknyttet vaskeri i kjeller, nytt vindu og lufteventil vaskeri
2018 Sikring av tak mot snøras over oppgang C og D
2018 Vedlikehold av fasade og underside balkonger
2018 Tilpasning av oljefyr til overgang fra fossil brensel til biologisk brensel
2017 Forbedring og tetting av sluk i fellesarealer
2017 Oppussing av sameiets redskapsbod
2017 Nye branndører til søppelsjaktrom og redskapsbod
2017 Nye postkasser
2017 Oppussing trapperom x 4. Nedsliping av terazzogulv, maling av vegger og tak.
2017 Oppussing vaskeri i kjeller
2017 Nye branndører kjeller oppgang 9 A
2016 Nye branndører loft oppgang 9A
2016 Forsterket kapasitet på strøminntak og nye kabler fra trafo til inntakssikring.
2016 Nye varmtvannstanker i fyrrom.
2015 Rehabilitering vann- og avløpsrør + våtrom inkludert sameiets utleieleilighet.
2015 Videokontroll og rengjøring av bunnledninger til Neuberggata 9.
2015 Rens av ventilasjonsanlegget
2015 Nye branndører til kjeller oppgang 9C og 9D.
2015 Ny branndør fra bakgård til sykkelbod/hageredskapsbod.
2015 Asbestsanering i forbindelse med nye stengeventiler + rehabilitering avløp.
2015 Nye stengeventiler til radiator /kjeller + vannrør til radiator /kjeller
2015 Ny hovedtavle i el-rom.
2014 Rehabiliterte pipeløp x 4

2014 Nytt Ringepanel i nr A, B, C, og D
2014 Branndører på loft i nr. C og D
2013 Branndører i kjeller oppgang B.
2013 El-kontroll, avvik rettet
2013 Nye avfallskasser
2013 Nye feieluker til pipeløp og videkontroll av pipeløp
2008 Oppussing av fasader
2006 Rehabilitering av kjøkkenstammer
2004 Utskifting ekspansjontanker
2003 Nødlys kjeller
2003 Jording soilrør og hovedvannkran
2003 Hovedtavlerom oppdatert til branncelle
2003 Reparert defekt sluk i vaskerom
2002 Brannslukningsutstyr oppganger
2002 Stigeledning skiftet
1997 Callinganlegget
1996 Totalrehabilitering av heis
1995 Totalrehabilitering av fasadebalkongene
1993 Utbedring av ventilasjonsanlegget
1993 Asfaltering fortau og rep. grunnmur
1992 Oppussing av gårdens fasade
1991 Oppussing av vaktmesterleilighet
1989 Byttet vinduer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 179 030,-pr. 01.09.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207509566
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 9 077 478,10
Innfrielsesdato: 30.01.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207819891
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,70%
Restsaldo 1 512 185,00
Innfrielsesdato: 30.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 10 517,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 115 792 ,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Seksjon 57 har kjøpt loftsarealer uten reseksjonering.
Ved innkreving av felleskostnader betaler denne seksjonen tillegg for påbygg. Ved endring av felleskostnader justeres/endres tilleggsbetalingen tilsvarende. Se note i regnskapet.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 6334869

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 823 kvm (Eiertomt)
Opparbeidede fellesarealer i indre avskjermet gårdsrom med belegningsstein, div. beplantning 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, 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.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1937. I eldre saker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet, kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten. Det foreligge ferdigattest på utvidelse av leiligheten på loft fra 2005 og ferdigattest på takvinduer fra 2010.

To seksjoner har kjøpt loftarealer uten reseksjonering. Dette er seksjon 54 og 57(denne leiligheten). Ved innkreving av felleskostnader betaler disse seksjoner tillegg for påbygg. Ved endring av felleskostnader justeres/endres tilleggsbetalingen tilsvarende. Se note i regnskapet. Utbyggingen er godkjent, men ikke seksjonert inn. Sameiet ble i 2019 reseksjonert slik at seksjon 54 fikk innlemmet sitt nye areal i seksjonen. Det ble ikke gjort for seksjon 57 (denne leiligheten). Styreleder opplyser om følgende september 2025: Hele sameiet vil bli reseksjonert (inkl. seksjonering av vaktmesterleilighet fra fellesareal til selvstendig eierseksjon). Felleskostnadene for alle eierseksjonene vil dermed endres på bakgrunn av ny sameiebrøk. Når denne reseksjoneringen er ferdig, blir tidligst om et halvt år. Dette ble vedtatt på årsmøte i mai 2025. Det vil si at sameiet vil reseksjoneres slik at arealet som er innlemmet i seksjon 57 (byggemeldt og godkjent) også vil bli en del av seksjonen.

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

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.

5978:
Midlertidig boligparkering for 36 biler mellom Neuberggata 9 og 15.

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:

301/215/243/57:
11.09.1934 - Dokumentnr: 910767 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:243
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1976 - Dokumentnr: 509613 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 145/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 57 SEKSJONER

21.06.2019 - Dokumentnr: 708962 - Reseksjonering
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 145/10010
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke eksl trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 12. september 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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Neuberggata 9B

Neuberggata 9B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	16 min 1.3 km

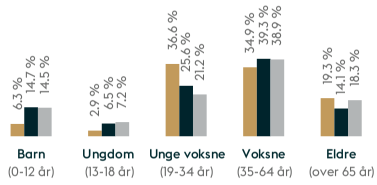
Offentlig transport

Frogner stadion Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 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	5 min 0.4 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	5 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry's Colosseum	6 min

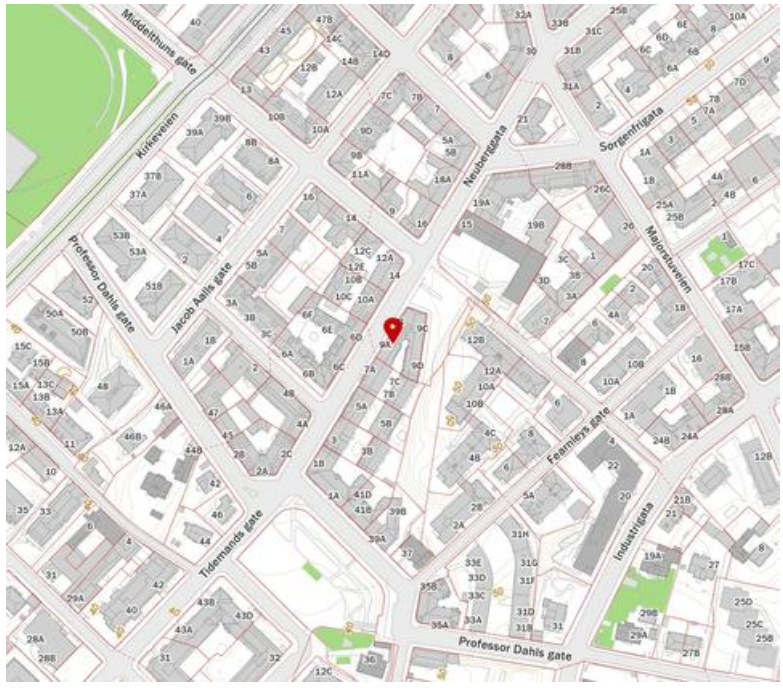
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— 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 9 B, 0367 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 243, snr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1880 **Referansenummer:** IP2080

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

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

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

Lys gjennomgående leilighet beliggende i byggets 6. etasje / toppetasje.
Balkong ut fra gjestesoverom.
Brannbalkonger mot indre gårdsrom med utgang fra kjøkken og hovedsoverom.

Bad pusset opp i regi av sameiet 2015.
Nytt 1 stavs eikeparkett i entre, stue og kjøkken 2024.

Leilighetens overflater og utstyr er i stor grad eldre. Leiligheten trenger noe oppgraderinger.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Bygård fra 1932.
Heis til etasjene.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur.
Støpt kjellergulv på grunn.
Yttervegger i armert betong med pusset og malte fasader.
Tak dels med oppforet betongdekke og dels i saltak utført i betong.
Utvendig tekket med asfaltpapp/takpapp og korrugerte metallplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har vinduer med varierende alder.
Leiligheten har malt trevindu med koblede glass på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1988/89.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass. 2. stk i stue og 2 stk. i soverom.

Entre- og dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Nyere dører.

Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 1987 i gjestesoverom.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 2004 i hovedsoverom.
Malt balkongdør i tre med glassfelt på kjøkken.
Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

Balkong i betong. Malt betongdekke. Avrenning fra gulv i hjørne.
Pusset og malt rekkverk. Rekkverk avsluttet med beslag i metall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i entre, stue og kjøkken. Sisalteppe i hovedsoverom, walk-in closet og gjestesoverom.
1 stavs eikeparkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater, malt strie, teglsten og malt pussflater.

Himlinger består av:
Malt betong, malte plater. Dels skråhimling.
Største takhøyde i stue = 2,49 m.

Etasjeskillere i betong.

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

Murte teglstenspiper i bygning.
Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Peis ikke brukt av eier.
Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Malte glatte dører. Skyvedør til walk-in closet og bod.

Walk in closet med oppheng og kurver med adkomst fra hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med en speilfronter i gjestesoverom.
2 stk. kott bak knevegg i stue med oppbevaring.
Hems med oppbevaring mot brannbalkong i hovedsoverom.

Opplegg for vaskemaskin i bod. Waterguard montert.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2015 i regi av sameiet.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Rullesten på gulv. Elektriske varmekabler.
Hovedsluk ved servant med synlig membran ført til klemring i sluk.
Hjelpesluk i plast i dusjhjørne.
Bad / wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass.
Heldekkende servant med underskuffer.
Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt høyskap.
Vegghengt toalett.
Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert på vegg.
Tilluft fra spalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med sorte profilerte fronter. Glassfronter i overskap med belysning.
Benkeplate i eikefiner med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Waterguard under benk.

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Komfyrvakt.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.
Det er synlige avløpsrør i plast fra 2015 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør).
I forbindelse med våtromsrehabilitering er vann og soilrør nye 2015.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventiler i enkelte rom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Sentralfyranlegget med biobrensel. Fyringsanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

Radiator tilknyttet sentralvarmeanlegg.
Nyere radiator i hovedsoverom.
Rekvirent opplyser at det jevnlig er utført service på anlegget av fagmann.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 20 amp, en kurs på 13 amp, en kurs på 10 amp og 3 kurser på 16 amp.
Hovedsikring 40 amp.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av rekvirent

Røykvarsler med batteri.
2 stk. brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

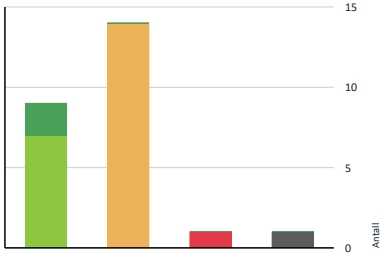
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

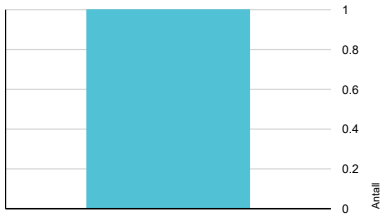
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1932

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Våtromsrehabilitering i gården 2015/2016

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård fra 1932.
Heis til etasjene.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning fundamentert til faste masser / ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur.
Støpt kjellergulv på grunn.
Yttervegger i armert betong med pusset og malte fasader.
Tak dels med oppforet betongdekke og dels i saltak utført i betong.
Utvendig tekket med asfaltpapp/takpapp og korrugerte metallplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper i felles oppgang.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har vinduer med varierende alder.
Leiligheten har malt trevindu med koblede glass på kjøkken.
Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 1988/89.
Velux takvindu med 2 lags isolerglass. 2. stk i stue og 2 stk. i soverom.

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

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Entre- og dør til baktrapp B30, 35 db (brann og lyddør).
Nyere dører.

TG 2 Balkongdører

Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 1987 i gjestesoverom.
Malt balkongdører i tre med 2 lags isolerglass fra 2004 i hovedsoverom.
Malt balkongdør i tre med glassfelt på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør tar mot karm i gjestesoverom.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Justere balkongdør i gjestesoverom.



Balkong ut fra soverom

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i betong. Malt betongdekke. Avrenning fra gulv i hjørne.
Pusset og malt rekkverk. Rekkverk avsluttet med beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe maling på betongdekket er flasset av.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dekke bør overflatebehandels for å unngå frostsprengning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett i entre, stue og kjøkken. Sisalteppe i hovedsoverom, walk-in closet og gjestesoverom.
1 stavs eikeparkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater, malt strie, teglsten og malt pussflater.

Himlinger består av:
Malt betong, malte plater. Dels skråhimling.
Største takhøyde i stue = 2,49 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskillere i betong.

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. 20 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i walk-in closet over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

TG 0 Radon

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

TG 3 Pipe og ildsted

Murte teglstenspiper i bygning.
Plassmurt ildsted med åpen peis i stue.
Peis ikke brukt av eier.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i stue

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedør til walk-in closet og bod.

TG 2 Andre innvendige forhold

Walk in closet med oppheng og kurver med adkomst fra hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med en speilfronter i gjestesoverom.
2 stk. kott bak knevegg i stue med oppbevaring.
Hems med oppbevaring mot brannbalkong i hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trege skyvedørsfronter til garderobe i gjestesoverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fronter til skyvedørsgarderobe i gjestesoverom må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin i bod. Wateguard montert.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2015 i regi av sameiet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

6. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Rullesten på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp hjelpesluk i dusjhjørne.
Fall mot sluk er målt til 2 mm fra topp flis ved dør til topp hovedsluk ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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

6. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Hovedsluk ved servant med synlig membran ført til klemring i sluk.
Hjelpesluk i plast i dusjhjørne.



Kontroll av hjelpesluk på bad.



Kontroll av hovedsluk på bad.

6. ETASJE > BAD / WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad / wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer.
Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt høyskap.
Vegghengt toalett.

6. ETASJE > BAD / WC

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Avtrekksventil er montert på vegg. Tilluft fra spalte i dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

6. ETASJE > BAD / WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen med sorte profilerte fronter. Glassfronter i overskap med belysning.
Benkeplate i eikefiner med nedfelt vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl / frys.
Wateguard under benk.
Komfyrvakt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på benkeplate ved vaskekum.
Front til oppvaskmaskin må justeres / festes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Vannlås under kjøkkenbenk.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Rør i rør system på bad og synlige utenpåliggende forniklet kobberrør på bad.
Fordelerskap for rør i rør plassert over toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap for rør i rør

TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2015 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør).
I forbindelse med våtromsrehabilitering er vann og soilrør nye 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Veggventiler i enkelte rom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon av boligen fra byggeåret som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av innvendig luft.
Tilstandgrad er gitt dels med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

Varmesentral

Sentralfyranlegget med biobrensel. Fyringsanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator tilknyttet sentralvarmeanlegg.
Nyere radiator i hovedsoverom.
Rekvirent opplyser at det jevnlig er utført service på anlegget av fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 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. Jordfeilbryter / overspenningsvern. Sikringskap plassert i entre.
En kurs på 20 amp, en kurs på 13 amp, en kurs på 10 amp og 3 kurser på 16 amp.
Hovedsikring 40 amp.

Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av rekvirent

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Ny kurs til platetopp. Ca. 2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann

    Dimmer ved entre er mangelfull.

Generell kommentar

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

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknikse 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.

Røykvarsler med batteri.
2 stk. 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

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

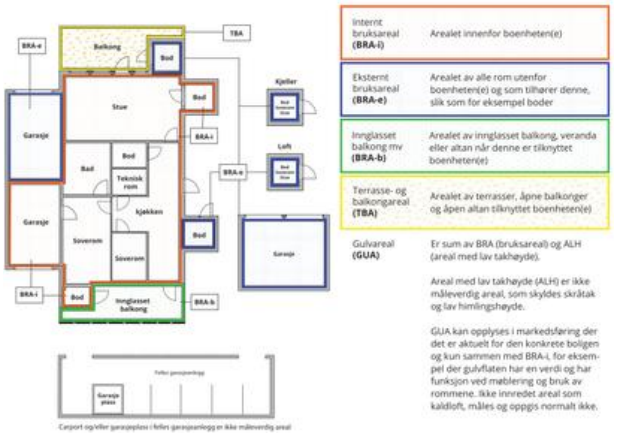
Hva er måleverdig areal?

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.



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 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. etasje	65			65	2
SUM	**65**				**2**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, gang, bod, bad / wc, kjøkken, stue, soverom, hovedsoverom - walk-in closet		

Kommentar

2 stk. kott bak knevegg i stue.

Balkong ca.2,3 m² med utgang fra gjestesoverom.
Brannbalkong ut fra hovedsoverom og kjøkken.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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: Nytt 1 stavs eikeparkett 2024.

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
10.9.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Marie Helene Eikemo	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	243		57	823.5 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
Neuberggata 9 B

Hjemmelshaver
Jon Magne Eikemo dødsbo

Boligselskap
Sameiet Neuberggata 9

Eierandel
145 / 10010

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Majorstuen. Få min. gangavstand til off.kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter. Småbutikker i bygning. 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 gårdsrom med belegningsstein, div. beplantning og sykkelparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 590 000	2019

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
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 brannetekniske 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 9 B, 0367 OSLO
Gnr 215 - Bnr 243
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/IP2080

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eikemo, Marie Helene	9578-5998-4-762324	2025-09-12 08:13:08

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0549/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 9B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Marie Helene Eikemo, Anna Eikemo

Fullmektige
Marie Helene Eikemo for Anna Eikemo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Jon Magne Eikemo

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: OBOS-ID:12049
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av toalettsetet, Juni 2024. Fikk vite av forrige eier gjennom tilstandsrapport at baderom ble totalrenovert i 2015 i forbindelse med bytte av vannrør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eiers egenerklæring ble membran byttet I forbindelse med totalrenovering.

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

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Trolig noe gjennom sameiet, har vært beskjeder angående pipeløp men kan ikke finne igjen noe skriftlig (blitt fortalt)

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tandbergs elektriske 7/10-24: Utskifting av brent kontakt og støpsel. Lagt opp ny krets da det var lav kapasitet.

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

Eventuell kommentar: Elektriker har vurdert tilstanden og anbefalte endringer i kretser, dette ble gjort.

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

Eventuell kommentar: Ligger rett ved en elbil-parkeringsplass

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: Rørlegger-sentralen:Dette er firmaet anbefalt av sameiet. De har fikset to radiatorer og en feil so førte til problemer med varmtvannet på kjøkkenet. Rørservice : renset avløp til vaskemaskin på vaskerom/bod, skiftet toalettsete (juni 2024)

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke opplysninger om dette - det ble gjort og godkjent 2005.

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Det har vært vann på gulvet i boden, men såvidt jeg vet kun kortvarig. Det har også blitt installert en stoppekran der I løpet av de siste årene.

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

Beskriv: Jeg vet ikke akkurat hva, men hørte snakk om fyringsforbud for en stund siden. Usikker på hvor lenge det skulle vare. Det mangler også uansett plage på gulvet foran peisen, så den har kun blitt brukt med stearinlys.

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

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

Ja

Beskriv: Det er noe mugg på ballongen, vinduet på kjøkkenet er veldig gammelt men virker ok.

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

Ja

Beskriv: Det var problemer med at sikringene gikk, men dette ble utbedret med en ekstra krets I 2024. Har ikke oppdaget nye problemer med kapasiteten etter det. Den ene taklampen på rommet med speilskap virker ikke. Usikker på om det er lampe eller uttaket.

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

Ja

Beskriv: Gulvet på soverom med skråtak virker noe ujevnt.

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?

Ja

Beskriv: Radiatorene på begge soverommene og stua har blitt reparert de siste årene. Fungerer fint nå.

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

Ja

Beskriv: Fronten har løsnet fra vaskemaskinen.

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: En rapport fra 2023 om vannlekasje fra denne leiligheten til leiligheten under.

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? Tror det ble målt opp av takstmann i forbindelse med salg da min far kjøpte i 2018. Da var det nevnt at ett rom ikke var seksjonert inn leiligheten, men at ferdigattest og godkjenninger var gitt.

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

Eventuell kommentar: Utvidelse av leiligheten i 2005 er byggemeldt og godkjent, men det ble ikke gjennomført en reseksjonering i forbindelse med dette. Styret opplyser at de skal gjennomføre en reseksjonering av sameiet det neste året for å rydde opp i flere liknende forhold.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0549/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eikemo, Marie Helene	2025-09-12

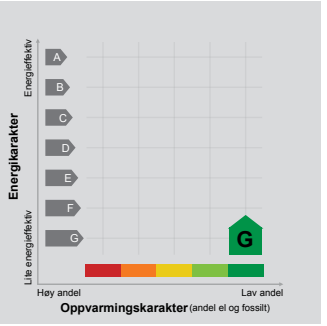
Identifikasjon

bankID Eikemo, Marie Helene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 9B
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	243
Seksjonsnummer	57
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523459
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-167649
Dato	12.09.2025



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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 gløde lamper 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: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

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

Deres ref.: 14-0549/25 . Vår ref.: 6537-1-57 Dato: 01.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Neuberggt 9 S/E
Organisasjonsnr:	883598202
Seksjonseier:	Eikemo (bo), Jon Magne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Neuberggata 9 B, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	57
Gnr.	215
Bnr.	243

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 6334869.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Fellesutgiftene inkluderer varmt vann/fyring. Gateparkering. To seksjoner har kjøpt loftarealer uten reseksjonering. Dette er seksjon 54 og 57. Ved innkreving av felleskostnader betaler disse seksjoner tillegg for påbygg. Ved endring av felleskostnader justeres/endres tilleggsbetalingen tilsvarende. Se note i regnskapet. Det er ikke vedtatt reseksjonert. Boligsameiet Neuberggaten 9 er oppført i GUL LISTE hos Byantikvaren Innfrielse av andel fellesgjeld i dette boligselskapet er mulig to ganger i året, den 30.04.xx og 30.10.xx Mer informasjon her på sameiets hjemmeside: http://neuberggata9.herborvi.no/6537/praktisk-informasjon/vatrom/administrasjonsavtale-for-seksjonseiere-vedrorende-innfrielse-av-andel-fellesgjeld Nytt låneopptak på 1,6 MNOK til innkjøp ny heis 01.05.19. Refinansiert eksisterende lån med 300 000 NOK. Total låneopptak 1,9 millioner. Denne investeringen vil redusere årlige driftskostnader til vedlikehold av gammel heis. Lånet kan ikke slås sammen med eksisterende ""IN-light"" lån (administr

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207509566
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	9 077 478,10
Innfrielsesdato:	30.01.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207819891
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	1 512 185,00
Innfrielsesdato:	30.08.2039
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: 6 237,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820750956; Adm. lån 1 - Akonto renter	884,44	
Lån nr: 9820750956; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	494,75	
Leietillegg påbygg	1 090,00	
Felleskostnader	3 768,00	

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:	250,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 146,-
Annen formue:	10 517,-
Gjeld:	183 288,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207509566
Restsaldo:	157 095,11
Kapitalkostnader:	1 255,88

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207819891
Restsaldo:	21 934,02
Kapitalkostnader:	201,59

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 029,13,-, 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 Andreas Gullesen Mossige pr. e-post: andreas.gullesen.mossige@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/Daniel Camilo Timaran Bloch, e-post: neuberggt9@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

OBOS

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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Organisasjonsnummer: 883598202
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. august kl. 09:00 til 29. august kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

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:**
> Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vegar Teigland og Daniel Camilo Timaran Bloch er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Omgjøring til fjernvarme med manuell styring for biobrensel

Styret ønsker å etablere et fleksibelt hybridsystem der fjernvarme og biobrensel (pellets- eller fliskjel) veksler på å være **hovedlast** (den varmekilden som dekker mesteparten av oppvarmingsbehovet gjennom året) og **spisslast** (en tilleggsvarmekilde som kun brukes ved ekstra høyt varmebehov, f.eks. på de kaldeste dagene).

Tiltaket er basert på energikartleggingsrapport utarbeidet av OBOS Prosjekt (mai 2025, revidert juni 2025), se vedlegg. Forslaget fremgår av rapportens punkt 8.7.

Med løsningen kan styret styre energikilden som gir lavest marginalkostnad, basert på sanntids prissignaler fra Hafslund og oppdaterte priser på biobrensel.
Systemet vil:

- Gi stabile og forutsigbare driftskostnader
- Gi fleksibilitet og redusere sårbarhet for prisendringer
- Redusere CO_2-utslipp ved bruk av kortreist, sertifisert biobrensel
- Opprettholde forsyningssikkerheten

Tiltaket omfatter:

- Installasjon av varmeveksler dimensjonert for hele effektbehovet
- Installasjon av biokjel (pellets/flis) av tilsvarende størrelse
- Tilkobling til fjernvarmenett
- Akkumulatortank for utjevning av effekttopper
- Full integrasjon med styringssystem for automatisk prisbasert veksling
- Opplæring av driftspersonell og serviceavtale

Kostnadsoverslag (inkl. mva.):

- Totalpris: **kr 426 014**
  Herav arbeider: kr 108 827
  Utstyr og øvrige kostnader: kr 317 187

Antatt installeringstid: ca. 3–4 uker.

Finansiering og økonomisk effekt:
Tiltaket vil finansieres fullt ut gjennom sameiets eksisterende oppsparte midler/egenkapital. Det vil ikke bli tatt opp lån eller innhentet ekstra kapital fra seksjonseierne.

Styret vil undersøke og eventuelt søke relevante støtteordninger, som for eksempel Enova eller Oslo kommune. Det gjøres oppmerksom på at sameiet kan være underlagt karantenetid for Enova-støtte, ettersom det mottas en utbetaling i år.

Budsjettposten for oppvarming ligger i dag på ca. kr 950 000 per år. Tiltaket forventes å redusere denne kostnaden, men omfanget av reduksjonen er usikkert. Det er imidlertid kjent at dagens tilbud inkluderer en 5 % strømrabatt knyttet til de tre varmtvannsberederne (á 5 kW) i kjelleren dersom Hafslund leverer varmtvannet, noe som er planlagt. I tillegg ønsker styret å ha mulighet til å bestille nytt basisvann (alkali/basisk) til fellesrørene for radiatorene, da dette har vist seg å forebygge skader på rør.

Vedlegg:
«Energikartlegging Sameiet Neuberggaten 9» (mai 2025, revidert juni 2025) – se side 25 for full beskrivelse.

Document ID 09222115557555580678 Signert AM, DCTB, VT

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å gjennomføre omgjøring til fjernvarme med manuell styring for biobrensel i tråd med vedlagte beskrivelse fra energikartleggingsrapporten. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler, hente inn endelige tilbud og iverksette tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr 450 000 inkl. mva.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Kameraovervåking av fellesareal

Styret har vurdert tiltak for å styrke sikkerheten i sameiet. Som ledd i dette foreslås det å etablere kameraovervåkning i enkelte fellesarealer. Formålet er å forebygge hærverk, innbrudd og uønsket ferdsel, samt å kunne bidra til oppklaring dersom hendelser oppstår.

Aktuelle områder for kameraovervåkning er:

- Kjeller (vaskeri, teknisk rom og bodområde)
- Oppganger
- Bakgård

Krav til vedtak
Kameraovervåkning kan i utgangspunktet besluttes med alminnelig flertall på årsmøtet, da dette regnes som et bomiljøtiltak. For å sikre tydelig forankring og etterlevelse av personvernregelverket anbefales det imidlertid at overvåkningen vedtektsfestes. Endring av vedtektene krever minst to tredjedels flertall på årsmøtet.

Formålet med overvåkningen skal være sikkerhet, forebygging av kriminalitet og vern av sameiets eiendom. Overvåkning kan ikke benyttes til å kontrollere en håndhevelse på husordensregler, kildesortering eller andre mindre tungtveiende forhold.

Datatilsynet stiller videre krav om at overvåkningen skal være nødvendig og forholdsmessig, og at inngrep i personvernet skal reduseres mest mulig. Dette innebærer blant annet tydelig skilting, kort lagringstid for opptak og at beboere har rett til innsyn dersom de selv er identifiserbare.

Forslag til nytt punkt 4 i sameiets vedtekter

4. Kameraovervåking av fellesarealer

(1) *Kameraovervåkning innføres for å ivareta sikkerheten til beboerne, forebygge kriminalitet og beskytte sameiets eiendom.*

(2) Omfang og plassering: *Overvåkning omfatter kjeller (vaskeri, teknisk rom, bodområde), oppganger og bakgård.*

(3) Varsling: *Tydelige skilt som informerer om kameraovervåkning skal være plassert på alle inngangspunkter til overvåkede områder*

(4) Lagring: *Kontrollenheten tar opptak av alle bevegelser foran hvert kamera. Opptakene slettes automatisk etter 7 døgn. Styret laster ikke ned, deler, eller på annen måte arkiverer opptak. Ved mistanke om kriminell handling kan likevel aktuelle opptak lagres i inntil 30 dager.*

(5) Deling: *Opptakene fra kameraovervåkningen kan kun deles med politiet eller andre myndigheter etter skriftlig anmodning, i samsvar med lovgivningen.*

(6) Retten til innsyn: *Beboere har rett til innsyn i opptak der de selv er identifiserbare, i samsvar med gjeldende regler om personvern. Anmodning om innsyn må gjøres skriftlig til styret.*

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å innføre kameraovervåkning i Sameiet Neuberggaten 9 og å vedtektsfeste dette i en ny bestemmelse punkt 4 som angitt ovenfor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Document ID 09222115557555580678 Signert AM, DCTB, VT

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6537
SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. august kl. 17:00 og lukker 29. august kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6537

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Camilo T Bloch og Ingrid Elisabeth P Nørstenæs er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Et sittende styremedlem har dessverre meddelt at vedkommende ikke lenger har tid og anledning til å fortsette i sitt verv i styret. Av den grunn er det nødvendig å velge et nytt styremedlem for å være i tråd med lov og vedtekter, samt for å sikre at styret fortsatt fungerer effektivt og ivaretar styrets ulike oppgaver.

Styret la i forbindelse med dette ekstraordinære digitale årsmøte, ut et skjema for de som kunne tenke seg å stille som styremedlem. Det er to i sameiet som har vist interesse til å bidra som fremkommer under.
Da vedtektene tillater to varamedlemmer, har Anita sagt seg villig til å stille som varamedlem og Åsne som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsne Sveen

  Jeg ønsker å bli styremedlem fordi jeg er engasjert i å bidra til fellesskapet og ønsker å være med på å skape et godt og velfungerende bomiljø. Jeg ser på rollen som kommunikasjonsansvarlig som en spennende mulighet til å styrke informasjonsflyten mellom styret og beboerne, noe jeg mener er essensielt for å sikre at alle føler seg inkludert og informert. Jeg har opparbeidet erfaring med håndtering av komplekse oppgaver, formidling på en forståelig måte, og å bygge relasjoner. I tillegg til forståelse for juridiske og økonomiske aspekter, er dette egenskaper jeg tror vil komme godt med.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Johansen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.08.24
Selskapsnummer: 6537 **Selskapsnavn:** SAMEIET NEUBERGGATEN 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Camilo T Bloch og Ingrid Elisabeth P Nørstenæs er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Åsne Sveen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Anita Johansen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6537
SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 19:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6537

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 19. mai kl. 17:00.

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 17:00 , Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne
7. Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57
8. Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Daniel Bloch er valgt som møteleder for det fysiske årsmøte. Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder for det digitale årsmøte.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 1 115 792 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 6537 Årsrapport 2024.pdf
2. 6537 Årsregnskap 2024.pdf
3. 6537 Neuberggt 9 S E.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000

Sak 6
Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

"Sameiet Neuberggaten 9" er et eierseksjonssameie, og reguleres derfor av eierseksjonsloven. Sameiet består av 51 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. I tillegg finnes det en «vaktmesterbolig», som ikke er seksjonert. Denne er derfor å regne som fellesareal. Denne leiligheten har tidligere blitt brukt som vaktmesterbolig, men brukes i dag som utleiebolig for å bidra til fellesinntekter.

Styret ønsker å kunne stille vaktmesterboligen som sikkerhet for sameiets fellesgjeld og dermed oppnå bedre rentebetingelser på hele eller deler av gjelden. Dette vil redusere sameiets rentebelastning, og bidra med å senke felleskostnader tilsvarende.

Dette er kun mulig dersom det opprettes en egen seksjon for vaktmesterboligen, ettersom fellesarealer ikke kan pantsettes. For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer til nye bruksenheter, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal, jf. Vedtektene 1-3. Opprettelse av nye seksjoner medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.

Styret understreker at forslaget ikke innebærer et salg av vaktmesterboligen.

Forslag til vedtak
Styret søker sameiet reseksjonert for å opprette ny eierseksjon i det vi kaller vaktmesterboligen. Dette innebærer å omgjøre fellesarealer til eierseksjon. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere. Styret gis mandat til å pantsette vaktmesterboligen.

Sak 7
Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har ved to anledninger akseptert overføring av fellesarealer til eierseksjon. Begge tilfeller har vært i 6. etasje, hvor det har blitt overført areal fra loftsboder for å øke størrelsen på seksjoner.

For eierseksjon 54 medførte overføringen av fellesareal til eierseksjon at sameiet ble reseksjonert (2019). Dette ble imidlertid ikke gjennomført for seksjon 57 da den fikk innlemmet fellesarealer til sin eierseksjon (2004). Seksjon 57 behandles i dag særskilt i regnskapet, med et tillegg for beregnet økt del av felleskostnader.

Når fellesarealer blir gjort om til arealer som kun kan brukes eksklusivt av en seksjon, er reseksjonering vanligvis nødvendig.

For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer for å utvide bruksenhet, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal, jf. Vedtektene 1-3. Overføring av fellesarealer til eksisterende bruksenhet medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.

Forslag til vedtak
Styret skal søke sameiet reseksjonert for å overføre fellesarealer til bruksenhet 57 i tråd med dagens eksklusive bruk. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere.

Sak 8
Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottar jevnlig tilbakemeldinger om utfordringer knyttet til luktspredning mellom seksjonene, spesielt relatert til matlukt. Nåværende ventilasjonssystem synes utilstrekkelig for å hindre dette. For å ivareta bomiljø og bokvalitet ønsker styret mandat til å utrede og foreslå løsninger for et bedre ventilasjonsanlegg.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede og foreslå løsninger for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styret skal komme tilbake til årsmøtet eller ekstraordinært sameiemøte med eventuelle kostnadsestimater og finansieringsløsninger. Igangsetting skal kreve nytt vedtak fra årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges ved benkeforslag
- Velges ved benkeforslag

ÅRSRAPPORT FOR 2024/2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Daniel Camilo Timaran Bloch	Neuberggata 9 B
Styremedlem	Jakob Andreas Rosenblad Steina	Ekraveien 57
Styremedlem	Åsne Sveen	Neuberggata 9 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post neuberggt9@styrerommet.no. Se Neuberggt 9 S/Es hjemmeside på www.vibbo.no/6537 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Neuberggt 9 S/E
Sameiet består av 57 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Neuberggt 9 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 883598202, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 243

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Neuberggt 9 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning

Styrets sammensetning i 2024/2025

- Styreleder: Daniel Camilo Timaran Bloch
- Styremedlem 1: Jakob Andreas Rosenblad Steina
- Styremedlem 2: Åsne Sveen
- Varamedlemmer: Ingrid Petersson Nørstenæs, Anita Johansen

Kontakt med styret og øvrig praktisk informasjon
All kommunikasjon med styret skal normalt gå gjennom Vibbo eller styrets e-post: neuberggt9@styrerommet.no. E-poster og meldinger kontrolleres og besvares flere ganger ukentlig for å besørge god tilgjengelighet til styret for sameiets seksjonseiere og beboere.

Ved akutte saker som strømbrudd, lekkasjer, heisstans og lignende kan styret kontaktes på telefon.

Ved spørsmål om felleskostnader, sameiets forsikring eller nedbetaling av fellesgjeld gjennom individuell nedbetalingsordning skal sameiets forretningsfører kontaktes:
Spørsmål tilknyttet felleskostnader: innbetalingsservice@obos.no
Sameiets forsikring: forsikring@obos.no
Nedbetaling av andel fellesgjeld: oef@obos.no

Nøkler til fellesinnganger bestilles her: post@akerlas.no (neuberggt9@styrerommet.no legges på kopi, slik at styret kan bekrefte/avkrefte bestillingen)

Nye navnelapper på ringeklokken utgår til fordel for seksjonsnummer.

Postkassenøkler og **nye navneskilt til postkasser** er beboers eget ansvar, typisk kan navneskilt bestilles på hjørnet ved **Aker Lås** (rett over gata fra Coop Extra Neuberggaten). Navneskilt til postkasser skal følge angitt standard. Bestillingsinformasjon ligger også på Vibbo.

Hjemmesiden til Neuberggata 9 er en informasjonskanal for sameiets seksjonseiere og beboere. Tidligere årsberetninger og annen nyttig informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no.

Styremøter denne perioden
Styret har gjennomført 6 styremøter og 2 budsjett/regnskapsmøter. På styremøtene deltar styreleder og styremedlemmer. Styremøtene planlegges med agenda over saker som skal behandles og referatføres.

Styrets arbeid
Styrearbeidet i sameiet Neuberggata 9 krever kontinuerlig og systematisk innsats. Styrets medlemmer jobber under dokumenterte arbeidsinstrukser, der hvert styremedlem har en definert rolle. Styret har klare prioriteringer der god økonomisk styring, HMS ansvar, modernisering, vedlikehold og orden står sentralt.

Sameiets vaktmestertjeneste er i hovedsak en kontrollfunksjon for å sikre rapportering om eventuelle innbrudd, knuste ruter og lignende. Utover dette besørger vaktmester at rømningsveier holdes frie for gjenstander og at lyspærer erstattes ved behov.

Øvrig driftsoppfølging håndteres av styret. Vedlikehold på heis, oljefyr, varmtvannstanker, dugnader og lignende ligger under styrets driftsansvar og utføres i samarbeid med sameiets leverandører.

Utover dette håndterer styret administrative oppgaver som kontroll av e-post, fakturagodkjenning, dialog med seksjonseiere, oppdateringer på sameiets hjemmeside og HMS dokumentering.

Velfungerende drift av sameiet opprettholdes gjennom styrets engasjement og innsats. Målet er å skape trygge og hyggelige boforhold i sameiet.

De siste årene har vært utenom normalen med generell høy prisvekst og økte kostnader til blant annet renter, strøm og energi. Til tross for dette sikter styret mot å holde kontroll på sameiets kostnadsbase, slik at seksjonseiere ikke blir pålagt økninger i felleskostnader som ikke anses som nødvendig.

Styret har i skrivende stund ingen konkrete planer om økninger i felleskostnader, men kan ikke utelukke dette.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Avtaler og bestemmelser

Heis
Sameiet har avtale om heis med Orona Norway AS. Det fremgår av avtalen at leverandøren blant annet forplikter seg til funksjonskontroll og feilretting. Etterlevelse er bedret etter styrets internkontroll av avtaler.

Husleie
Sameiets økonomi fordrer at husleie betales til rett tid. Sameiet har avtale med OBOS forvaltning for håndtering av manglende innbetaling. Avtalen gir anledning til å benytte inkassotjenester.

Forsikring
Sameiets eiendom er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 6334869.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller ved å sende en e-post til forsikring@obos.no. OBOS administrerer forsikring på sameiets vegne.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker møbler og eiendeler.

Kabel-TV og bredbånd
GlobalConnect (GC) er sameiets leverandør av fiberbredbåndstjenester. Styret holdt et anbud etter årsmøtevedtaket fra 2024 og landet på internettspesialisten GC på grunn av lave kostnader og høy oppetid. Spørsmål knyttet til dette rettes til GlobalConnect sin kundestøtteavdeling på telefon, eller via deres hjemmeside www.GlobalConnect.no

Boder i kjeller og på loft
Sameiets boder er definert som fellesareal. Boder disponeres av seksjonseiere, men er ikke seksjonseiers eiendom.

Seksjonseier skal ha rett til bruk av bod(er) etter styrets anvisning. Dette fremkommer av tinglyst dokument. Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/forretning.

Boder som disponeres skal holdes låst. Boder som ikke er avlåst av disponent vil bli avlåst av styret uten forvarsel.

Det ble i 2017 utarbeidet en totaloversikt av sameiets boder med tilhørende disponent, samt utført merking av boder med bod- og seksjonsnummer.

Styret oppfordrer til begrenset oppbevaring av kostbare eiendeler i bodene grunnet risiko for tyveri.

Loftsareal - seksjon 57
To seksjoner kjøpte i 2007 loftarealer av sameiet uten reseksjonering. En av disse seksjonene ble reseksjonert i 2019, og dermed er det i år 2024 kun seksjon 57 som behandles spesielt i regnskapet. Ved innkreving av felleskostnader betaler denne seksjonen tillegg for påbygg. Ved endring av felleskostnader justeres/endres tilleggsbetalingen tilsvarende. Se note i regnskapet.

Personlige eiendeler
Styret gjør oppmerksom på at personlige eiendeler som sko, stoler og annet ikke skal oppbevares i fellesarealer/oppganger eller på brannbalkonger.

Drift

Vaktmester
Vaktmester befarer bygning og gård 1 gang pr. uke med et beregnet tidsforbruk på 2 timer.

Vaktmesterens arbeidsoppgaver består blant annet av å rapportere behov for vedlikehold, etterse dører for skade/innbrudd og lukkemekanisme, skifte defekte lyskilder, sjekke for vannskader i fellesområder og fjerne hensatte gjenstander fra sameiets fellesområder.

Renhold
Styret har i skrivende stund innhentet tilbud fra tre ulike firmaer angående renholdstjenester for sameiet. Det gjøres en behovsvurdering rundt omfang og frekvens, med hensikt om besparelser i driftskostnader.

Dugnader
Styret vil ikke avholde dugnad våren 2025. Tømming av søppel og kildesortering kan gjøres enkelt hver torsdag mellom 16:00 – 19:30 (Vestkanttorvet mobile gjenvinningsstasjon).

Hovedrengjøring av brannbalkongene blir utført i løpet av 2025/2026. Gårdsplassen i indre gårdsrom blir spylt og vasket.

Brannbalkongene skal være et hyggelig skue for alle gjennom hele året og beboere oppfordres til å bidra i dette arbeidet. Brannbalkongene er hverken en lagringsplass for løsøre eller lufteplass for hunder og katter. Det refereres her til sameiets husordensregler og sanksjoner ved gjentatte brudd.

Vedlikehold
Større vedlikeholdsarbeider er notert i egen oversikt senere i dokumentet.

VVS, strøm og oppvarming

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Å Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Bunnledninger
Det ble i 2015 utført videokontroll og rengjøring av bunnledninger. **Det er veldig viktig** at det ikke blir helt ut avfall som fett og olje i kjøkkenvask eller i toalett da dette stivner i

rørene og vil med tid medføre at bunnledning går tett.

Sanitær- og varmeanlegg
Det ble i 2020 opprettet avtale med Rørleggersentralen AS for årlig kontroll og service av sameiets rørsystem.

Oljefyr
Høsten 2018 ble oljefyren i sameiet oppgradert og tilpasset bruk av biologisk olje. Dette følger krav fra Oslo Kommune om å gå bort fra fossilt brensel innen år 2020.

Videre ble oljefyren i 2020 oppgradert med automatisk temperaturregulering som hensyntar aktuell temperatur utendørs. Styret vedtok å gjennomføre denne jobben med henblikk på å oppnå besparelser i fyringskostnader, samt å redusere sameiets klima- og miljøavtrykk.

Sommeren 2023 ble gammel oljetank erstattet med 4 nye frittstående oljetanker (4 000L).

Jarotech AS utfører årlig service på oljebrenner og tilkalles ved eventuell driftsstans.

Radiatorer
Ved arbeid på radiatorer skal **Rørleggersentralen AS benyttes** da dette selskapet kjenner anlegget godt og har tilgang til sameiets fyrrom. Sameiet har tegnet en serviceavtale med Rørleggersentralen som gir seksjonseiere rabatt fra leverandøren. Informasjon om dette finnes på sameiets hjemmesider samt på oppslag i oppganger.

HMS og brannvern

HMS
Boligselskapet er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem.

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Internkontroll omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern og byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Elektrisk anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det eier/ bruker av den enkelte leilighet sitt ansvar å holde i orden etter gjeldende lov og forskrift. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Pelias Skadedyrkontroll
Sameiet har fast avtale med Pelias Skadedyrkontroll som kommer på befaring 4 ganger årlig. Det legges ut åte som kontrolleres og erstattes ved behov. Pelias oppfordrer til god hygiene spesielt rundt avfallscontainere og i indre gårdsrom for å redusere skadedyrs tilgang til næring. Fellesarealer og uteområder bør holdes ryddige for å redusere antall gjemmesteder for skadedyr.

Brannverns-uke
Styret avholder vanligvis hver høst en intern brannverns-uke hvor brannsikkerhet står på agendaen. Under brannverns-uken blir blant annet informasjonsskriv sendt ut til alle beboere og inngangsdører til seksjoner blir kontrollert. Grunnet praktiske utfordringer ble ikke dette avholdt i 2023, men etter opptelling i år 2022 hadde 37 av 52 boligseksjoner montert dør av brannsikker type, mot 16 av 52 i referanseår 2015.

Seksjonseiere oppfordres av Brann-og redningsetaten samt styret å bytte ut sine eldre inngangsdører med nye. Ifølge Brann-og redningsetaten vil dette øke sikkerheten for beboere ved eventuell røyk- og flammeutvikling i oppgang. Nye dører vil også bidra kraftig til å dempe støy mellom etasjene i oppgang og inn til seksjonen.

Seksjonseier kan finne informasjon om valg av leverandør på Vibbo.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Befaring fra Firesafe AS
Styret inngikk i 2017 avtale med Firesafe AS (tidligere Trygg og Sikker AS) for kontroll av seksjoners brannsikringsutstyr. Kontrollen innebærer sjekk av røykvarsler, bytte av batterier, kontroll av brannslukningsapparat og informasjon vedrørende rømning ved brann. Firesafe leverer en skriftlig rapport til styret etter endt kontroll. Kontroll av seksjoner ble utført i 2017, 2018, 2020, 2022 og 2025.

Styret har besluttet at det fremover skal utføres kontroll i seksjoner hvert partallsår. Neste kontroll utføres høsten 2026. Fellesarealer kontrolleres årlig og ble sist kontrollert vinteren (forsinkelse grunnet sykdom hos leverandør) 2025.

Til tross for at styret har engasjert Firesafe AS i dette arbeidet er det fortsatt seksjonseiers juridiske ansvar å sørge for at brannsikringsutstyr disponeres i seksjonen.

Seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
Det ble i 2018 montert røykvarslere i oppganger, kjellere, loft og fyrrom. Røykvarslerne er trådløse og koblet i serie per oppgang. Dersom en røykvarsler slår ut, vil samtlige varslere i samme serie reagere med alarm. Styrets medlemmer blir samtidig varslet via SMS. Røykvarslerne er montert og levert av Firesafe AS.

Styret har vedtatt å se etter oppgradering av dette anlegget, da telekommunikasjonstjeneste fungerer over 2G-nettet som på et tidspunkt skal avsluttes for å frigi kapasitet til 4G/5G mobilnett.

Ventilasjonsanlegg
Styret gjør oppmerksom på at kjøkkenvifte ikke skal monteres via rør til felles ventilasjonskanal. Dette vil gi lukt inn til andre seksjoner, samt ødelegge funksjonen til ventilasjonsanlegget. På kjøkken skal kullfilter anvendes. Seksjonseiere kan på egenhånd vedlikeholde ventilasjonskanaler ved å støvsuge på innsiden av kanalen, samt rengjøre rist i front.

Balkonger og rister

Det er viktig at alle beboere med balkong sjekker sine sluk/rister og sørger for at disse er frie for løv og annet som kan gjøre at sluket blir tett. Dersom balkongen har tredekke eller annet over sluket, må dette være montert slik at man ved jevne mellomrom kan fjerne dekket og ha fri adkomst til sluk og rist. På vintertid skal balkongene holdes fri for store mengder snø. Dette faller inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Prosjekter

Større vedlikeholdsarbeider og rehabilitering

2025 Fiberbredbånd operativt fra 1. Februar
2025 Reparasjon og rensing av tørketrommel i vaskeriet (pågående)
2025 Betalings- og reservasjonsløsning via AirWallet-appen for maskineri i vaskeriet
2025 Total rehabilitering av sameiets største pipe (pågående)

2024 Sensorstyrt belysning i storkjelleren (under oppgang A – B)
2024 Utarbeidet byggfaglig rapport med tilstandsgrad utført at bygginspektør
2024 Oppgradert fjernpeiler for biooljetanker fra 2G- til 4G nett
2024 Rørleggerbistand for å øke effekten til radiatorer og kompetanseoverføring
2024 Fri vedlikehold av heis i oppgang 9B etter tvist og advokatbistand
2024 Anbudsprosess og avtaleinngåelse om fiberbredbånd
2024 Tilsagnsbrev fra ENOVA og Klimaetaten (underkant av 400 TNOK) til tverrfaglig energikartlegging med OBOS Prosjekt som prosjektleder m/ underleverandører

2023 Ny vannledning fra sameiets inntak med kobling til kommunalt nett
2023 4 nye oljetanker i fyrrom

2022 Malt sokkel rundt fasade

2021 Nye nødlys/ledelys i kjellere
2021 Nye nummerskilt til fasade

2020 Beplanting og belysning med lamper i bakgård
2020 Skiftet effektbryter på hovedtavle el-rom
2020 Installasjon av automatisk temperaturregulator på oljefyr
2020 Flekkmaling av oppganger, maling av dør til portrom, nye inngangsrister

2019 Ny heis og belysning oppgang B
2019 Ny belegningsstein i bakgård, skifer på trapper, ny sykkelparkering etc.
2019 Oppsett av blomsterkrukker ved oppgang C og D mot parkeringsplass
2019 Installasjon av vifte til pipeløp oppgang B for forhindring av nedslag av røyk
2019 Maling av inngangsdører og oppussing av sykkelrom

2018 Montering av seriekoblede røykvarslere i fellesarealer med SMS tilknytning
2018 Oppussing av 2 rom tilknyttet vaskeri i kjeller, nytt vindu og lufteventil vaskeri
2018 Sikring av tak mot snøras over oppgang C og D
2018 Vedlikehold av fasade og underside balkonger
2018 Tilpasning av oljefyr til overgang fra fossilt brensel til biologisk brensel

2017 Forbedring og tetting av sluk i fellesarealer
2017 Oppussing av sameiets redskapsbod
2017 Nye branndører til søppelsjaktrom og redskapsbod
2017 Nye postkasser
2017 Oppussing trapperom x 4. Nedsliping av terazzogulv, maling av vegger og tak.
2017 Oppussing vaskeri i kjeller
2017 Nye branndører kjeller oppgang 9 A

2016 Nye branndører loft oppgang 9A
2016 Forsterket kapasitet på strøminntak og nye kabler fra trafo til inntakssikring.
2016 Nye varmtvannstanker i fyrrom.

2015 Rehabilitering vann- og avløpsrør + våtrom inkludert sameiets utleieleilighet.
2015 Videokontroll og rengjøring av bunnledninger til Neuberggata 9.
2015 Rens av ventilasjonsanlegget
2015 Nye branndører til kjeller oppgang 9C og 9D.
2015 Ny branndør fra bakgård til sykkelbod/hageredskapsbod.
2015 Asbestsanering i forbindelse med nye stengeventiler + rehabilitering avløp.
2015 Nye stengeventiler til radiator /kjeller + vannrør til radiator /kjeller
2015 Ny hovedtavle i el-rom.

2014 Rehabiliterte pipeløp x 4
2014 Nytt Ringepanel i nr A, B, C, og D
2014 Branndører på loft i nr. C og D

2013 Branndører i kjeller oppgang B.
2013 El-kontroll, avvik rettet
2013 Nye avfallskasser
2013 Nye feieluker til pipeløp og videkontroll av pipeløp

2008 Oppussing av fasader

2006 Rehabilitering av kjøkkenstammer

2004 Utskifting ekspansjontanker

2003 Nødlys kjeller
2003 Jording soilerør og hoved vannkran
2003 Hovedtavlerom oppdatert til branncelle
2003 Reparert defekt sluk i vaskerom

2002 Brannslukningsutstyr oppganger
2002 Stigeledning skiftet

1997 Callinganlegget

1996 Totalrehabilitering av heis

1995 Totalrehabilitering av fasadebalkongene

1993 Utbedring av ventilasjonsanlegget

1993 Asfaltering fortau og rep.grunnmur

1992 Oppussing av gårdens fasade

1991 Oppussing av vaktmesterleilighet

1989 Byttet vinduer

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til årsregnskapet
Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold og energi/fyring.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 699 221.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NEUBERGGATEN 9
ORG.NR. 883 598 202, KUNDENR. 6537

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 329 396	4 151 899	4 317 000	4 317 054
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 329 431**	**4 151 899**	**4 317 000**	**4 317 054**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 970	-23 970	-23 030
Styrehonorar	5	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 623	-13 667	-9 500	-10 603
Forretningsførerhonorar		-126 533	-120 333	-124 000	-120 008
Konsulenthonorar	7	-18 434	-13 913	-15 000	-13 519
Drift og vedlikehold	8	-261 675	-891 389	-340 500	-343 000
Forsikringer		-185 597	-162 765	-179 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-431 871	-382 730	-437 810	-488 000
Energi/fyring	10	-799 837	-908 837	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 164	-191 419	-204 000	-212 000
Andre driftskostnader	11	-326 412	-306 299	-306 500	-319 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 554 115**	**-3 185 322**	**-2 760 280**	**-2 861 160**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 775 316**	**966 577**	**1 556 720**	**1 455 894**
Innbetalt andel fellesgjeld		142 747	249 032	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 918 063**	**1 215 609**	**1 556 720**	**1 455 894**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 242	20 281	0	0
Finanskostnader	13	-819 513	-749 474	-816 000	-784 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-802 271**	**-729 193**	**-816 000**	**-784 000**
ÅRSRESULTAT		**1 115 792**	**486 416**	**740 720**	**671 894**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 115 792	486 416		

SAMEIET NEUBERGGATEN 9
ORG.NR. 883 598 202, KUNDENR. 6537

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		154 912	53 470
Forskuddsbetalte kostnader		51 895	50 541
Andre kortsiktige fordringer	16	77 672	4 015
Driftskonto OBOS-banken		844 879	520 664
Sparekonto OBOS-banken		1 081	202 942
SUM OMLØPSMIDLER		**1 130 438**	**831 631**
SUM EIENDELER		**1 130 440**	**831 633**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-10 607 145	-11 722 937
SUM EGENKAPITAL		**-10 607 145**	**-11 722 937**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 306 368	11 827 611
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 306 368**	**11 827 611**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 789	79 116
Leverandørgjeld		251 696	543 677
Påløpte renter		4 292	72 663
Påløpte avdrag		0	31 503
Annen kortsiktig gjeld	19	21 440	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**431 217**	**726 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 130 440**	**831 633**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Sameiet Neuberggaten 9

Daniel Camilo T Bloch Åsne Sveen Jacob Steina

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 119 640
Leie	168 888
Leietillegg for påbygg	13 080
Lånekostnad a konto (Adm-avtale)	1 038 355
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-10 567
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 329 396**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 970**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 170 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 621
Honorar Heiskonsulenten AS	-1 813
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 434**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 501
Drift/vedlikehold VVS	-22 341
Drift/vedlikehold elektro	-37 348
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 822
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 663
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-261 675**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-228 148
Feieavgift	-9 248
Renovasjonsavgift	-194 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-431 871**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-178 177
Olje	-621 660
SUM ENERGI / FYRING	**-799 837**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 446
Annen leiekostnad	-2 000
Håndverktøy	-848
Annet driftsmateriale	-5 570
Vaktmestertjenester	-92 670
Renhold ved firmaer	-157 535
Snørydding	-21 636
Andre fremmede tjenester	-26 888
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Andre kontorkostnader	-1 509
Bank- og kortgebyr	-2 978
Øreavrunding	2
Tap på fordringer,	-135
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-326 412**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 364
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	13 878
SUM FINANSINNTEKTER	**17 242**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-819 360
Renter på leverandørgjeld	-37
Andre rentekostnader	-116
SUM FINANSKOSTNADER	**-819 513**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Leilighet nr 58	1
SUM LEILIGHETER	**1**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	31 640	
Avskrevet tidligere	-31 639	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt fakturaer Orona	75 209
Avregning Lån administrasjonsavtale	2 462
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**77 672**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 124 991
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 375 099
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	142 747
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 607 145**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-14 665 285	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 069 602	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	320 125	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	1 375 099	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	142 747	
		-9 757 712
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	292 973	
Nedbetalt i år	58 371	
		-1 548 656
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 306 368

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt felleskostnad i forbindelse med flytting	-21 440
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-21 440**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Neuberggaten 9

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 329 396	4 317 000	-12 396	0 %
Andre inntekter	35	0	-35	100 %
Sum driftsinntekter	**4 329 431**	**4 317 000**	**-12 431**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-23 970	-23 970	0	0 %
Styrehonorar	-170 000	-170 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 623	-9 500	-1 877	20 %
Forretningsførerhonorar	-126 533	-124 000	2 533	-2 %
Konsulenthonorar	-18 434	-15 000	3 434	-23 %
Drift og vedlikehold	-261 675	-340 500	-78 825	23 %
Forsikringer	-185 597	-179 000	6 597	-4 %
Kommunale avgifter	-431 871	-437 810	-5 939	1 %
Energi/fyring	-799 837	-950 000	-150 163	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-202 164	-204 000	-1 836	1 %
Andre driftskostnader	-326 412	-306 500	19 912	-6 %
Sum driftskostnader	**-2 554 115**	**-2 760 280**	**-206 165**	**7 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**1 775 316**	**1 556 720**	**-218 596**	**-14 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	142 747	0	-142 747	100 %
Driftsresultat	**1 918 063**	**1 556 720**	**-361 343**	**-23 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	17 242	0	-17 242	100 %
Finanskostnader	-819 513	-816 000	3 513	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-802 271**	**-816 000**	**-13 729**	**2 %**
Årsresultat	**1 115 792**	**740 720**	**-375 072**	**-51 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEUBERGGATEN 9.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1PLH-EHQD3-QFFYQ-Q7SZ8-ZONZ8-HI2Y8

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 15:57:00 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U1PLH-EHQD3-QFFYQ-Q7SZ8-ZONZ8-HI2Y8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.25
Selskapsnummer: 6537 **Selskapsnavn:** SAMEIET NEUBERGGATEN 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Bloch er valgt som møteleder for det fysiske årsmøte. Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder for det digitale årsmøte.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne

Styret søker sameiet reseksjonert for å opprette ny eierseksjon i det vi kaller vaktmesterboligen. Dette innebærer å omgjøre fellesarealer til eierseksjon. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere. Styret gis mandat til å pantsette vaktmesterboligen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57

Styret skal søke sameiet reseksjonert for å overføre fellesarealer til bruksenhet 57 i tråd med dagens eksklusive bruk. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg

Styret gis mandat til å utrede og foreslå løsninger for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styret skal komme tilbake til årsmøtet eller ekstraordinært sameiemøte med eventuelle kostnadsestimater og finansieringsløsninger. Igangsetting skal kreve nytt vedtak fra årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Velges ved benkeforslag

☐ Velges ved benkeforslag

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

SAMEIET NEUBERGGT. 9

H U S O R D E N S R E G L E R

Vedtatt på sameiermøte 8. mai 1987
Endret på sameiermøte 27. april 2000, 16.april 2007.

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet beboerne imellom.

4. Alt søppel kastes i Renholdsverkets containere/kasse. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av disse uten samtykke fra vaktmester eller styre. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg søppel på brannbalkongene.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Dersom vann i klosettet renner, eller dersom klosett, kraner o.l. på annen måte er i uorden, plikter den enkelte beboer selv å sørge for at rørlegger tilkalles for egen regning. Hvis hovedkranen må stenges, skal vaktmester varsles.

6. Det er ikke tillatt å lufte hunder inne i bakgården.

7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at musikk i leilighetene og høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang. Private vaskemaskiner tillates ikke benyttet etter kl. 23.00. De nærmeste naboer bør varsles på forhånd ved støyende aktiviteter som selskaper, oppussing etc..

8. Banking og lufting av møbler, tepper, sengetøy, inventar o.l. må kun foregå nede på gårdsplassen.

9. Tidene for vask og tørk i vaskekjelleren er uavhengige, mao tidene for tørkerommet følger ikke vasketidene. Det er kun anledning til å sette seg opp på en vasketime av gangen, og det er ikke lov å sette seg opp på en nyfør den forrige er avsluttet.

9. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i trappeoppganger, ganger i kjeller og på loft, samt på brannbalkongene. Sykler plasseres i sykkelstativ i porten.

10. Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid. Enhver plikter å sørge for at uvedkommende ikke slippes inn. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

11. Hver leieboer har rett til oppsetting av 1 stk. tørkesnor fra brannbalkong, ordentlig opphengt med 1 stk. trinse på hver side etter nærmere anvisning fra vaktmester. Alt tøy må være fjernet fra gårdsplassen og luftesnorer på søn- og helligdager.

12. Boder må ikke brukes til oppbevaring av brannfarlig materiell. Lofts- og kjellerboder skal til enhver tid være tydelig merket med navn.

13. Enhver beboer plikter å holde rent under og ved siden av egen dørmatte.

14. I leiligheter med egne balkonger plikter beboerne å holde disse ryddet for snø og is om vinteren.

15. Alle leiligheter skal ha dørskilt med beboerens navn. Postkasse og ringeklokke merkes med standardskilter.

16. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Entredører som skiftes for beboernes egen regning skal være tilnærmet lik i farge og stil som ellers.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

17. Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder allikevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Før søknad om dyrehold sendes til styret, skal søker skriftlig selv rette en forespørsel til aktuelle beboere/andelseiere, der disse bes om å komme med eventuelle innvendinger.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligselskapets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører, karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m..v.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve duret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Neuberggt. 9

Skjema, internkontroll (boenheter)

Navn:		**Oppgang:**	
Adresse:		**Leilighetsnummer:**	

Kontrollpunkter	Ja	Nei	Merknad
Er boenheten din utstyrt med røykvarsler?			
Er røykvarsleren din eldre enn 10 år?			
Henger røykvarsleren din i taket?			
Skiftes batteri på røykvarsler regelmessig?			
Trenger du hjelp til å skifte batteri?			
Er boenheten din utstyrt med pulverapparat?			
Er det foretatt service på pulverapparatet ditt de seneste 10 år?			
Er boenheten din utstyrt med husbrannslange?			
Er husbrannslangen din formstabil og fastmontert?			
Har boenheten din ildsted?			
Er ildstedet ditt kontrollert/godkjent?			
Er det synlige feil/mangler på skorstein/ildstedet ditt?			
Oppbevarer du brannfarlig vare (propan) i boenheten din?			
Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å rømme?			
Er du kjent med oppmøtested ved brann?			
Er det synlige feil/mangler ved ditt elektriske anlegg?			
Er dør ut til trapperom i nyere tid skiftet ut? Eventuelt når?			

Kommentarer:	

Skjemaet skal leveres styret innen: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NEUBERGGATEN 9

Organisasjonsnummer: 883598202
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 19:00 til 23. mai kl. 10:00 og møtet ble avholdt 19. mai 2025, Sta Katarinahjemmet, Gjørstads gate 9, 0367 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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:
Daniel Bloch er valgt som møteleder for det fysiske årsmøte. Andreas Mossige i OBOS er valgt som møteleder for det digitale årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner ble Daniel Camilo Bloch og Jakob Endsjø foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 1 115 792 til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 170 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opprette «vaktmesterboligen» som egen seksjon og pantsetting av denne

"Sameiet Neuberggaten 9" er et eierseksjonssameie, og reguleres derfor av eierseksjonsloven. Sameiet består av 51 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. I tillegg finnes det en «vaktmesterbolig», som ikke er seksjonert. Denne er derfor å regne som fellesareal. Denne leiligheten har tidligere blitt brukt som vaktmesterbolig, men brukes i dag som utleiebolig for å bidra til fellesinntekter.

Styret ønsker å kunne stille vaktmesterboligen som sikkerhet for sameiets fellesgjeld og dermed oppnå bedre rentebetingelser på hele eller deler av gjelden. Dette vil redusere sameiets rentebelastning, og bidra med å senke felleskostnader tilsvarende.

Dette er kun mulig dersom det opprettes en egen seksjon for vaktmesterboligen, ettersom fellesarealer ikke kan pantsettes. For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer til nye bruksenheter, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal, jf. Vedtektene 1-3. Opprettelse av nye seksjoner medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.

Styret understreker at forslaget ikke innebærer et salg av vaktmesterboligen.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557547570879 Signert AM, DCTB, JE

Styret søker sameiet reseksjonert for å opprette ny eierseksjon i det vi kaller vaktmesterboligen. Dette innebærer å omgjøre fellesarealer til eierseksjon. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere. Styret gis mandat til å pantsette vaktmesterboligen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Reseksjonering av fellesarealer som eksklusivt disponeres av seksjon 57

Sameiet har ved to anledninger akseptert overføring av fellesarealer til eierseksjon. Begge tilfeller har vært i 6. etasje, hvor det har blitt overført areal fra loftsboder for å øke størrelsen på seksjoner.

For eierseksjon 54 medførte overføringen av fellesareal til eierseksjon at sameiet ble reseksjonert (2019). Dette ble imidlertid ikke gjennomført for seksjon 57 da den fikk innlemmet fellesarealer til sin eierseksjon (2004). Seksjon 57 behandles i dag særskilt i regnskapet, med et tillegg for beregnet økt del av felleskostnader.

Når fellesarealer blir gjort om til arealer som kun kan brukes eksklusivt av en seksjon, er reseksjonering vanligvis nødvendig.

For å oppnå dette må styret søke kommunen om reseksjonering jf. Eierseksjonsloven § 21 første ledd. Vedtaket krever 2/3 flertall fordi det omgjør fellesarealer for å utvide bruksenhet, jf. Eierseksjonsloven § 49, andre ledd bokstav b. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal, jf. Vedtektene 1-3. Overføring av fellesarealer til eksisterende bruksenhet medfører endring i den interne fordelingen av kvadratmeter i bygget, og det vil derfor være nødvendig å endre eierbrøken i forbindelse med reseksjoneringen.

Forslag til vedtak:
Styret skal søke sameiet reseksjonert for å overføre fellesarealer til bruksenhet 57 i tråd med dagens eksklusive bruk. Styret gis mandat til å innhente samtykke fra eventuelt berørte seksjonseiere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Mandat til å utrede forbedret ventilasjonsanlegg

Styret mottar jevnlig tilbakemeldinger om utfordringer knyttet til luktspredning mellom seksjonene, spesielt relatert til matlukt. Nåværende ventilasjonssystem synes utilstrekkelig for å hindre dette. For å ivareta bomiljø og bokvalitet ønsker styret mandat til å utrede og foreslå løsninger for et bedre ventilasjonsanlegg.

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å utrede og foreslå løsninger for oppgradering av ventilasjonsanlegget. Styret skal komme tilbake til årsmøtet eller ekstraordinært sameiemøte med eventuelle kostnadsestimater og finansieringsløsninger. Igangsetting skal kreve nytt vedtak fra årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Velges ved benkeforslag (6 stemmer)
Velges ved benkeforslag (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Velges ved benkeforslag
Velges ved benkeforslag

Transaksjon 09222115557547570879 Signert AM, DCTB, JE

V E D T E K T E R

for

Sameiet Neuberggaten 9
org. nr. 883 598 202

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte **08.04.2019** i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 27.04.1999 (sist endret i sameiermøte 27.05.2015). sist endret 10.04.2022*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Neuberggaten 9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.05.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 51 boligseksjoner og seks (6) næringsseksjoner på eiendommen gnr. 215, bnr. 243 i Oslo kommune. I tillegg kommer en (1) tjenesteleilighet, registrert som «leilighetsnummer 108» på grunnkort og oppdelingsbegjæringen fra 12.05.1976. Tjenesteleiligheten har i dag leilighetsnummer 58, men er ikke seksjonert.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. En seksjonseier skal ha en midlertidig rett til bruk av bod(er) etter styrets anvisning til enhver tid.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte til felles ventilasjonsanlegg.

3-1 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjonseier skal rense og holde sluk på balkong åpent, i tillegg til å ivareta membran på balkonggulv (for å unngå risiko for fukt- og vannskader på boligmasse og boarealer). Seksjonseier skal sørge for at heldekkende balkonggulv som f.eks. sprinkeltreverk i tre er utformet slik at dette kan fjernes/tas opp for renhold av sluk og gulv. I forbindelse med snø vinterstid, skal seksjonseier sørge for at det ikke blir liggende mye snø på balkongen.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og fullmektig skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva

fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11 Individuell innfrielse av fellesgjeld

(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS, og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Karianne Nagell Svendsen
Neuberggata 9B
0367 OSLO

Dato: 24 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401302-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 9B	Eiendom:	215/243/0/0
Tiltakshaver:	Karianne Nagell Svendsen	Adresse:	Neuberggata 9B, 0367 OSLO
Søker:	Hartmann Arkitekter	Adresse:	Knud Askersvei 28A, 1383 ASKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - NEUBERGGATA 9B

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

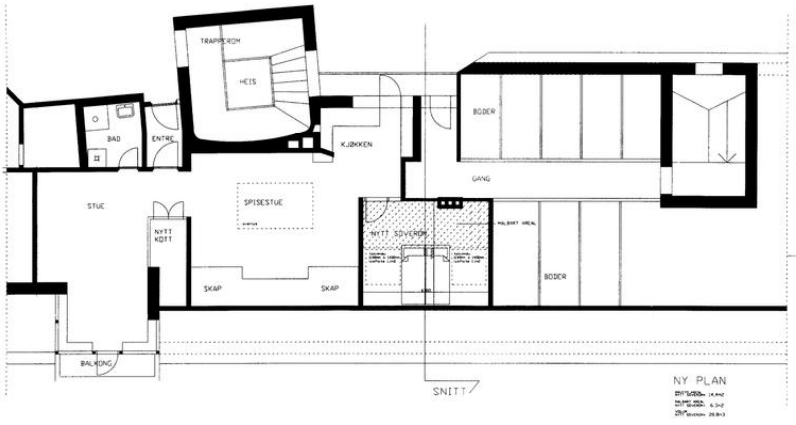
Kopi til:
Hartmann Arkitekter, Knud Askersvei 28A, 1383, ASKER

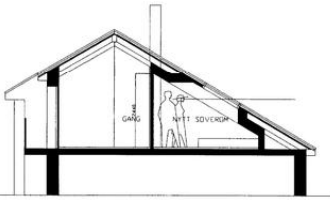
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

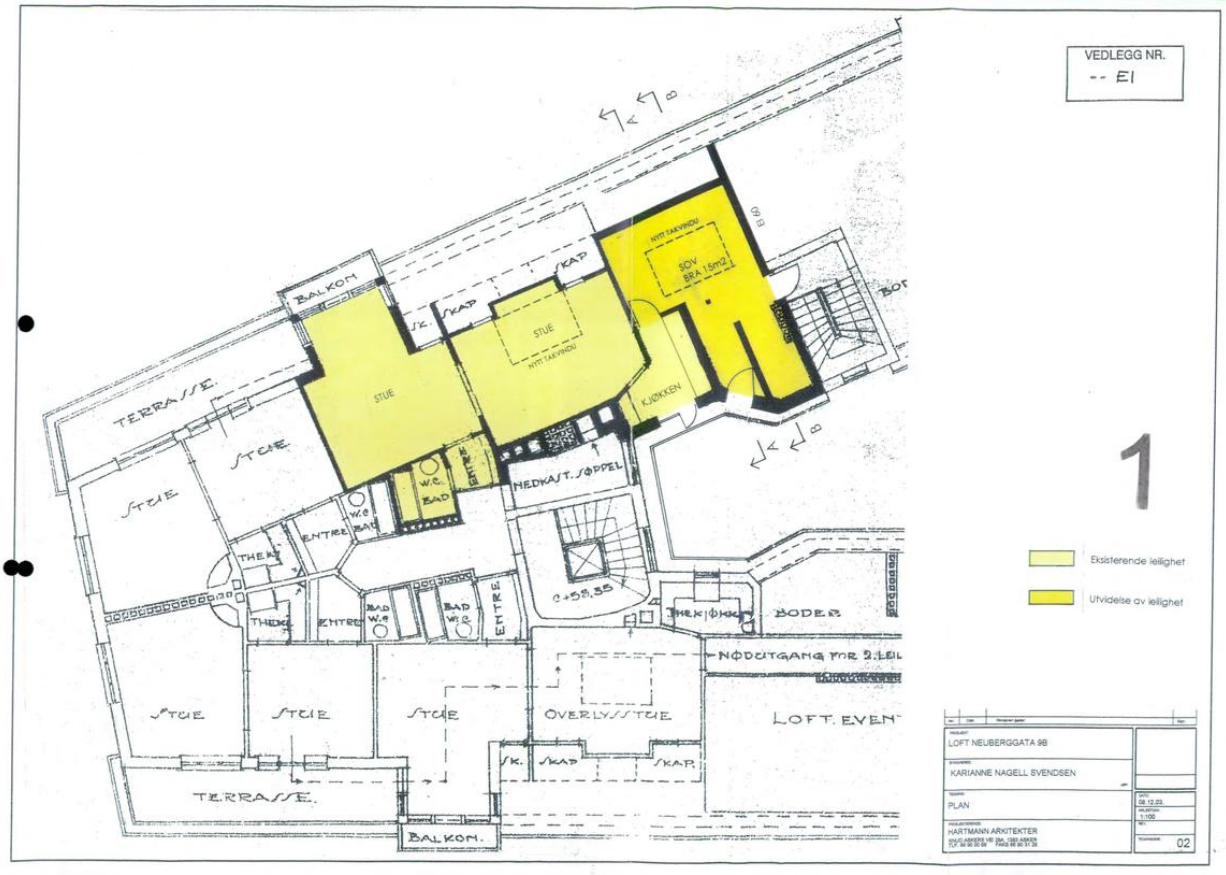


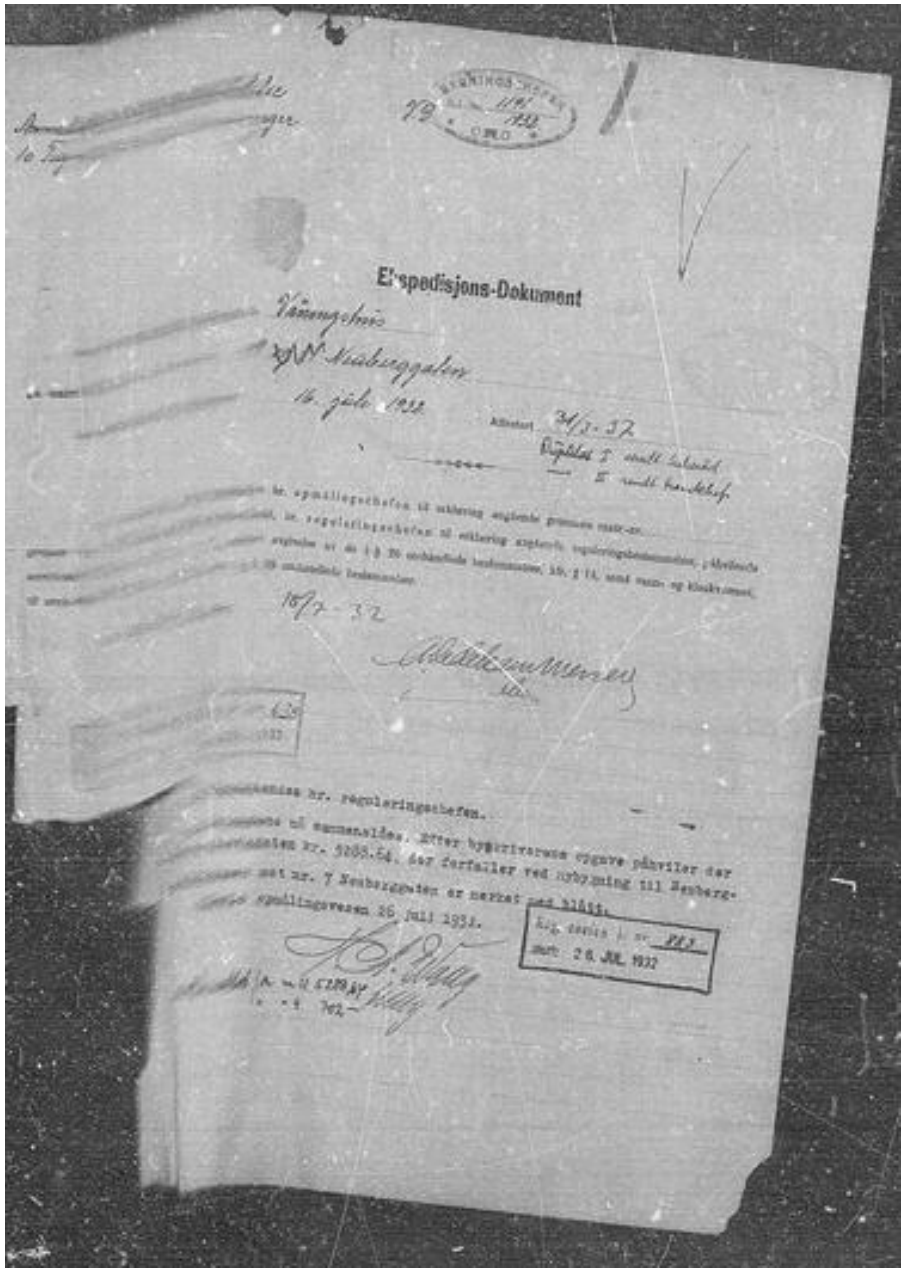


NYTT SNITT

REV. NR	DATO	Anmeldelsestegning	KTR. AV

NEUBERGGATEN 9 6. ETASJE MARTIN HØIE	DATO: 22.02.08 MÅL: 1:100	TEGN.NR. 0805-04
UTVIDELSE AV LEILIGHET PLAN OG SNITT ETTER UTVIDELSE	ARKITEKT MNAL GUTTORM BRUSKELAND AS v/ siv. ark. Jon Bruskeland FAGERTUNVEIEN 1, 1357 BEKKESTUA TLF 67 58 96 97 FAX 67 58 96 98 E-POST post@arkitektbruskeland.com	


VEDLEGG NR.
-- E1
1
Eksisterende leilighet
Utvidelse av leilighet
BALKON
TERRASSE
STUE
STUE
STUE
SOV
BRA 15m2
NYTT TAKVINDU
KJØKKEN
NEDKAST. SØPPEL
W.C.
BAD
ENTRE
THEK
BAD
W.C
ENTRE
C+58.35
THEK/ØKKEN
BODER
NØDUTGANG FOR 2.LEIL
STUE
STUE
STUE
OVERLYSSTUE
LOFT. EVEN
SK.
SKAP
SKAP
TERRASSE
BALKON.
LOFT NEUBERGGATA 98
KARIANNE NAGELL SVENDSEN
PLAN
08.12.23
1:100
HARTMANN ARKITEKTER
02



Ekspedisjons-Dokument

Vaningehus

Neuberggaten

16. juli 1932

Mottatt 21/3-32

Utgiftet 5 mill kalendl

5 mill kontrollf.

15/7-32

Mottatt 26 JUL 1932

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2019/708962/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:16

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602551991
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020572	ECKHOFF KATHINKA KVALSTAD	H0601	NEUBERGGATA 9 B, 0367 OSLO
883598202	SAMEIET NEUBERGGATEN 9		c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	215	243

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

DOKUMENTET ER TINGLYST
STATENS KARTVERK Tinglyst: 21.06.2019

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
21.5.19

15.05.2019 15.41

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17
Side 1 av 14

dr. 9613 119 76 V
avskrift 14/5

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
JOR JØRGEN SVENDSEN
advokat fullm.

OPPDELINGSBEGJÆRING

TIL

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Gnr. 2 1 5 Bnr. 2 4 3 .

Undertegnede A/S Neuberggaten 9, gamle byområde, begjærer hermed eiendommen matrikkel nr.9, Neuberggaten, oppdelt i 57 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1) Eiendommen Neuberggaten 9 er en eiendom bestående av en bygning på 6 etasjer med kjeller og tilsammen 51 leiligheter og 6 forretninger. Samtlige leiligheter har bad/wc. WC nr. 1 og 2 tilligger forretningene i fellesskap. Eiendommen er oppført 1932. Leilighet nr.108 er vaktmesterleilighet og skal ikke deles opp.

2) Innehaver av de enkelte seksjoner skal ha en ideell andel av hele eiendommen som svarer til sameieprosenten. Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet/forretning. En seksjonseier skal ha rett til bruk av bod(er) etter styrets anvisning til enhver tid.

3) Ved vesentlig mislighold fra en beboers side, både av økonomisk og ikke økonomisk art, kan sameiet pålegge ham å fraflytte seksjonen og overskjøte denne til en styret utpeker eller godkjenner. Det ansees som vesentlig mislighold at andel fellesutgifter ikke betales etter 14 - fjorten - dagers skriftlig varsel.

4) Fordelingsliste

Seksjon nr.	Forr.nr. leil.nr.	etasje	Brutto areal i m2	antall beb.rom	Balkong 1,2 m2 Antall	Sameieandel i %
1	for.101	1	39,9	-	-	2,86
2	" 102	1	37,4	-	-	2,58
3	" 103	1	21,8	-	-	1,58
4	" 104	1	32,6	-	-	2,23
5	" 105	1	21,3	-	-	1,90
6	" 106	1	87,4	-	-	7,35
7	leil. 107	1	34,4	1	-	0,93
-	" 108	1	-	-	-	-
8	" 109	1	34,8	1	-	1,03
9	" 110	1	49,7	2	-	1,28
10	" 201	2	58,1	2	-	1,54
11	" 202	2	49,7	2	-	1,70
12	" 203	2	66,3	2	-	1,88
13	" 204	2	34,4	1	-	1,11
14	" 205	2	72,9	2	1	2,06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17
Side 2 av 14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17

Seksjon nr.	Forr.nr. leil.nr.	etasje	Brutto areal i m2	antall beb.rom	Balkong 1,2 m2 Antall	Sameieandel i %
15	leil.206	2	72,9	2	1	2,06
16	" 207	2	34,4	1	-	1,11
17	" 208	2	58,5	2	-	1,70
18	" 209	2	49,7	2	-	1,45
19	" 210	2	49,7	2	-	1,37
20	" 211	2	51,4	2	1	1,53
21	" 301	3	58,1	2	-	1,54
22	" 302	3	49,7	2	-	1,70
23	" 303	3	66,3	2	-	1,88
24	" 304	3	34,4	1	-	1,27
25	" 305	3	72,9	2	1	2,13
26	" 306	3	72,9	2	1	2,13
27	" 307	3	34,4	1	-	1,27
28	" 308	3	58,5	2	-	1,70
29	" 309	3	49,7	2	-	1,45
30	" 310	3	49,7	2	-	1,45
31	" 311	3	51,4	2	1	1,63
32	" 401	4	58,1	2	-	1,54
33	" 402	4	49,7	2	-	1,70
34	" 403	4	66,3	2	-	1,88
35	" 404	4	34,4	1	-	1,27
36	" 405	4	72,9	2	1	2,13
37	" 406	4	72,9	2	1	2,13
38	" 407	4	34,4	1	-	1,27
39	" 408	4	58,5	2	-	1,70
40	" 409	4	49,7	2	-	1,45
41	" 410	4	49,7	2	-	1,45
42	" 411	4	51,4	2	1	1,63
43	" 501	5	58,1	2	-	1,54
44	" 502	5	49,7	2	-	1,70
45	" 503	5	66,3	2	-	1,88
46	" 504	5	34,4	1	-	1,27
47	" 505	5	72,9	2	1	2,13
48	" 506	5	72,9	2	1	2,13
49	" 507	5	34,4	1	-	1,27
50	" 508	5	58,5	2	-	1,70
51	" 509	5	49,7	2	-	1,45

Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat fullm.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17

- 3 -

Seksjon nr.	Forr.nr. leil.nr.	etasje	Brutto areal i m2	antall beb.rom	Balkong 1,2 m2 Antall	Sameieandel i %
52	leil.510	5	49,7	2	-	1,45
53	" 511	5	51,4	2	1	1,63
54	" 601	6	63,1	2	1	1,45
55	" 602	6	43,1	2	1 terrasse	1,70
56	" 603	6	43,1	2	1 terrasse	1,70
57	" 604	6	63,1	2	1	1,45

Oslo, den 12 mai - '76

For A/S Neuberggaten 9

Sverre Frich jr. Odd Jørung B. Richter-Andersen

Jeg/Vi bekrefter herved at ovenstående begjæring er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverene er over 20 år.

D.U.S.

Odvar Schiefloe
Født [illegible]
Adr. [illegible]

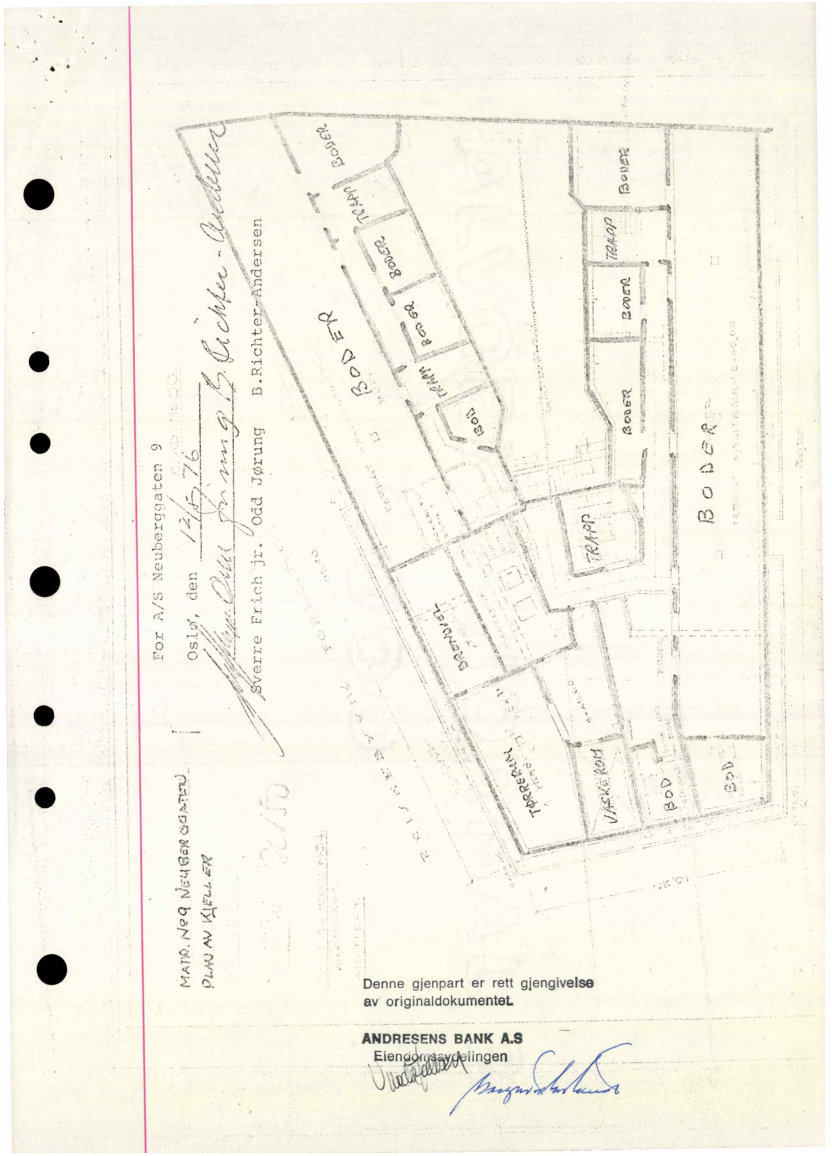
Eli Ostman
Født 20-11-13
Adr. Ila Nybrua 12 D.

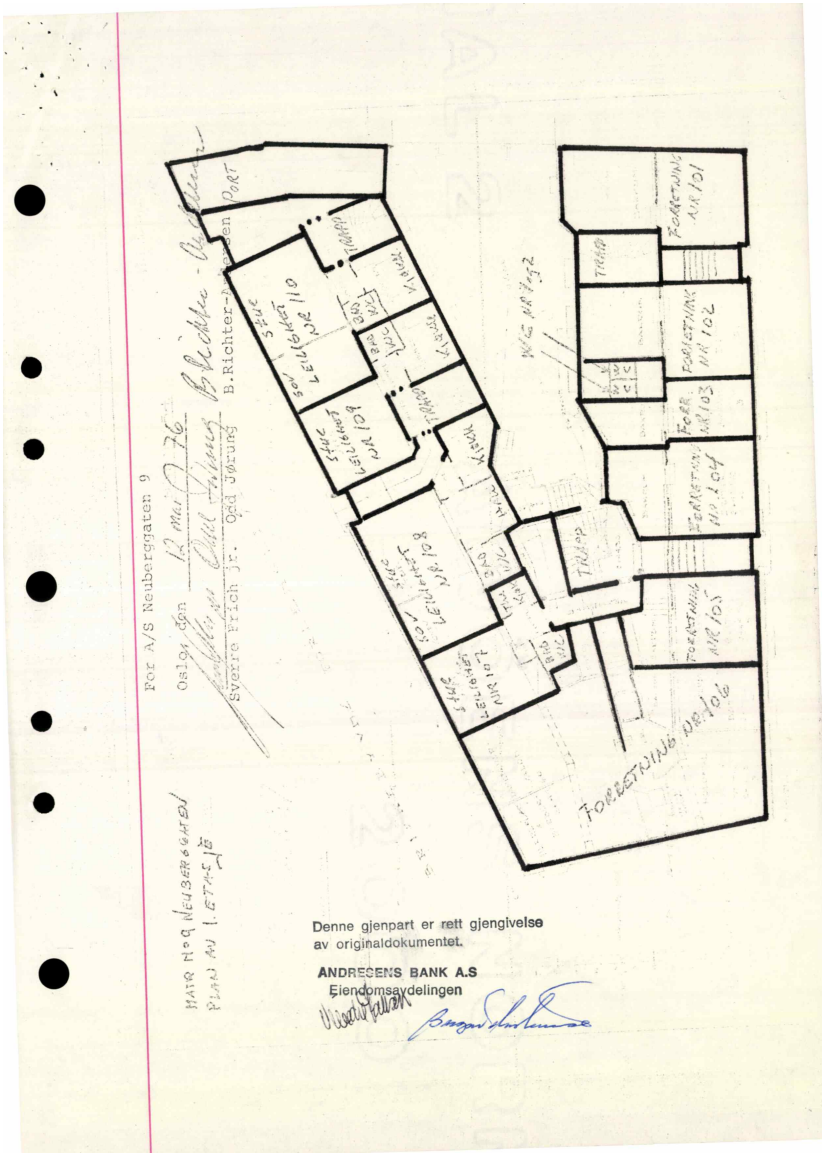
Denne gjenpart er rett gjengivelse av originaldokumentet.

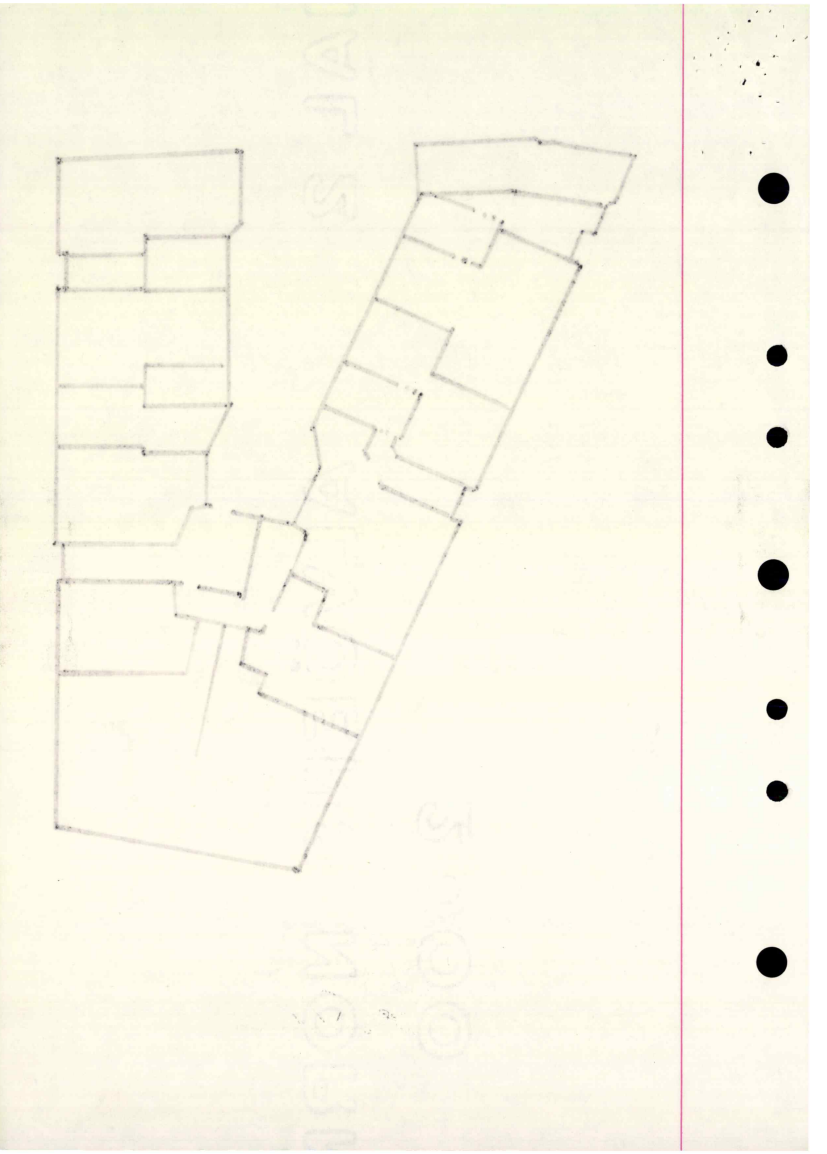
TOR JØRGEN SVENDSEN
advokat fullm.

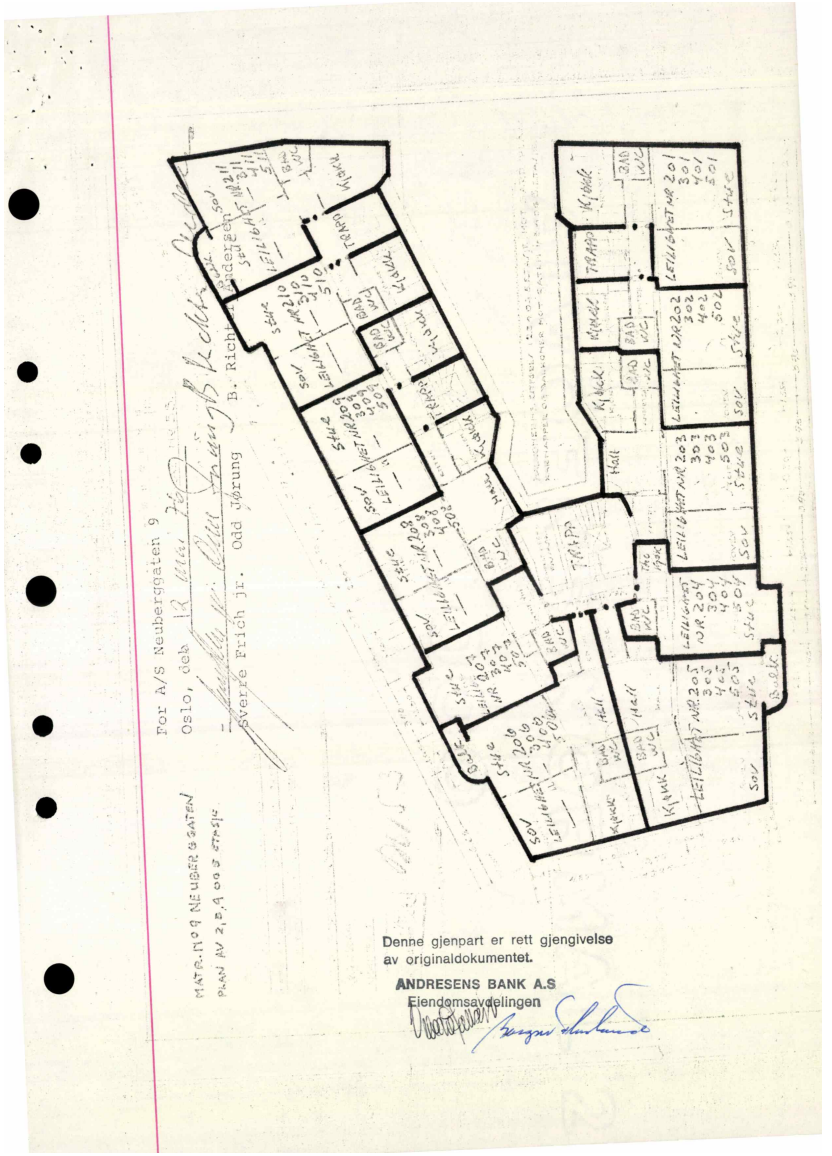
1 fr. attest bærer her.

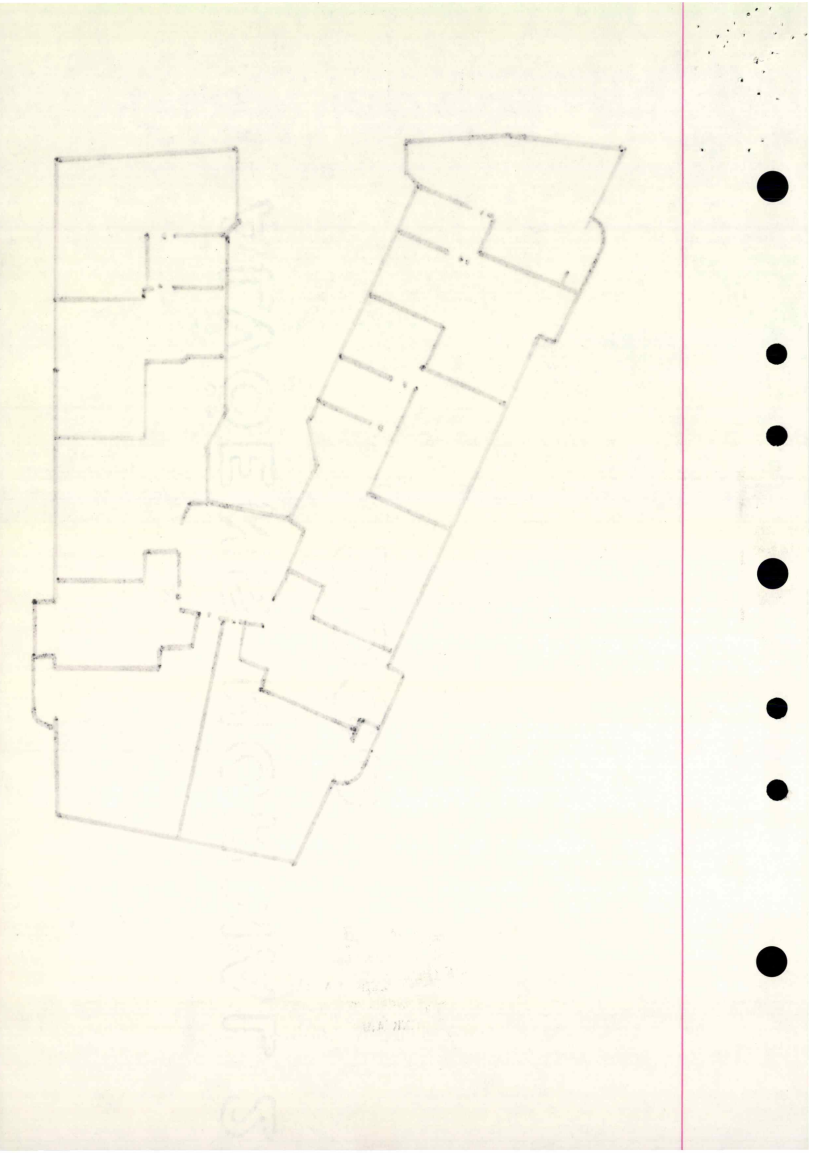
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/509613/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:17

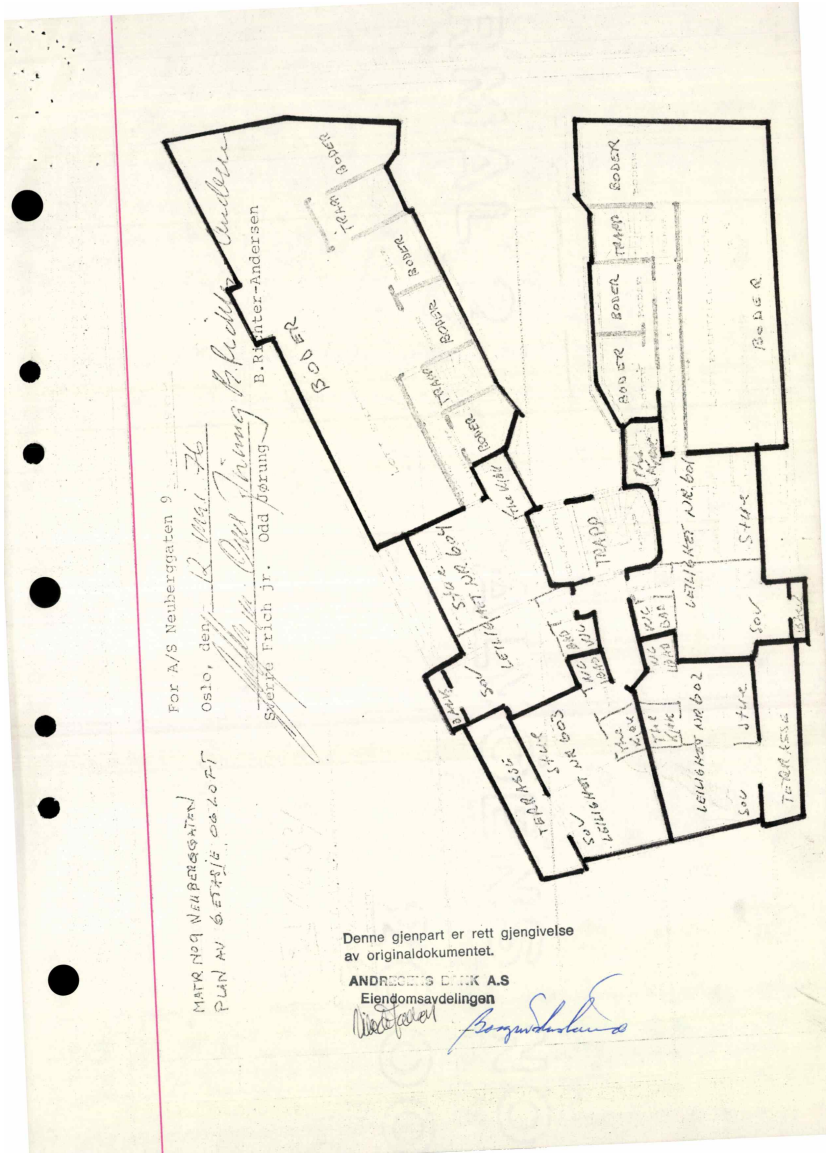

For A/S Neubergaten 9
Oslo, den 12/5-76
Sverre Frich jr. Odd Jørung B.Richter-Andersen
MATR. Nr 9 NEUBERGATEN
PLAN AV KJELLER
BODER
TRAPP
VASKEBOD
BOD
Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A.S
Eiendomsavdelingen

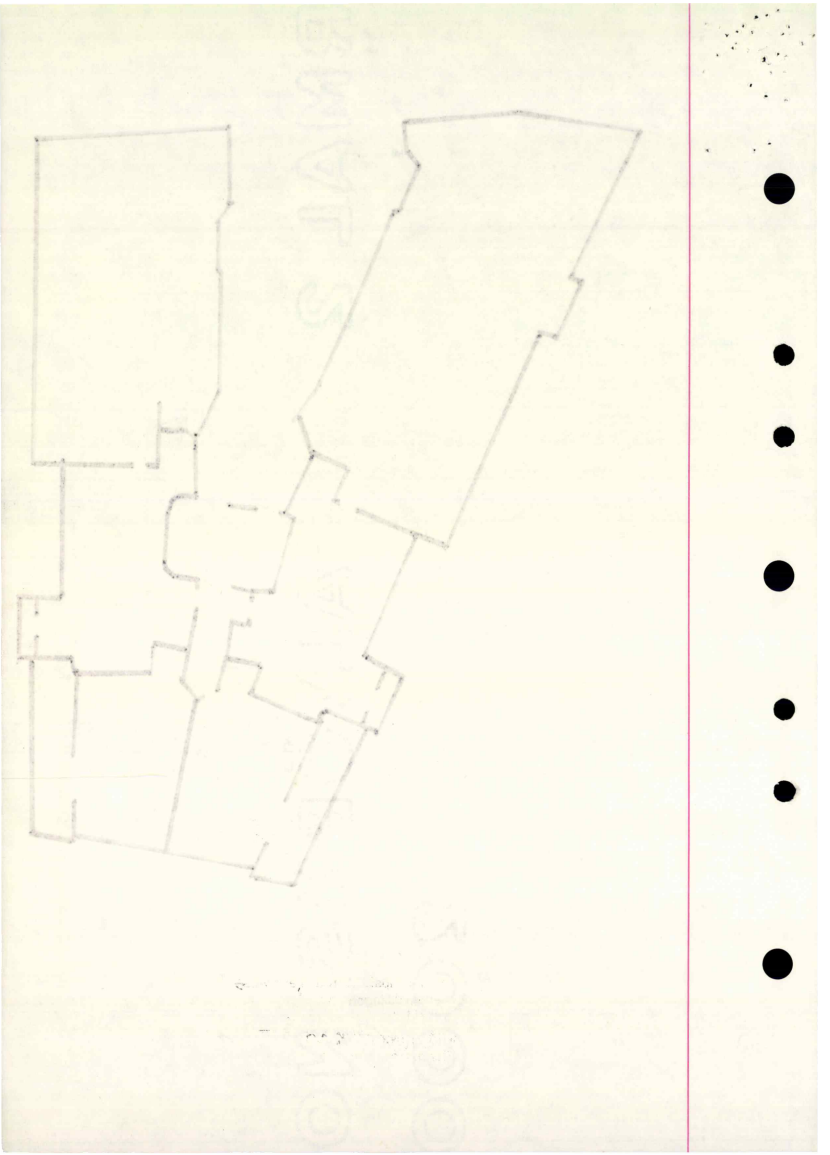

For A/S Neubergaten 9
Oslo, den 12 mai 1976
Sverre Erich Jr. Ødegård
B.Richter
Soverom
Stue
Leilighet nr. 110
Leilighet nr. 109
Leilighet nr. 108
Leilighet nr. 107
Trapp
Forstue
Forstue nr. 101
Forstue nr. 102
Forstue nr. 103
Forstue nr. 104
Forstue nr. 105
Forstue nr. 106
MAIR No 9 NEUBERGGATEN
PLAN AV 1. ETASJE
Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A.S
Eiendomsavdelingen




For A/S Neubergaten 9
Oslo, feb
Sverre Frich jr. Odd Jørung
Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A.S
Eiendomsavdelingen




For A/S Neubergaten 9
Oslo, den 12 mai 76
Sverre Frich jr. Odd Løvung
B. Rønter-Andersen
SODER
BODER
TRAPP
STUE
SOV
LEILIGHET NR. 602
LEILIGHET NR. 603
LEILIGHET NR. 604
TERRASSE
MATR NR 9 NEUBERGGATEN
PLAN AV ETASJE OG LOFT
Denne gjenpart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.
ANDRESENS BANK A.S
Eiendomsavdelingen



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: 14-0549/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Neuberggata 9B 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 243, snr 57 (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