NORDVIK

Neuberggata 1B

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neuberggata 1B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026

Nøkkelinformasjon



Flott og klassisk 4-roms med vestvendt balkong - Flotte klassiske detaljer - Sentralt, men tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	**11 290 000,-**
Omkostninger	**283 630,-**
Totalpris	**11 573 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 908,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sjarmerende og klassisk 4-roms selveier med god standard, imponerende takhøyde på ca 3,28 m og vestvendt balkong. Boligen er lys og gjennomgående med en luftig romfølelse og byr på vakre detaljer som rosetter, stukkatur og flotte tregulv. Tre oppholdsrom på rad gir en herskapelig planløsning og skaper en romslig og innbydende atmosfære.

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vestkanttorvet. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien. Området er omkranset av parker og grøntområder, med få minutters gange til Frognerparken.

- Klassiske detaljer som rosetter, stukkatur og tregulv
- 3,28 m takhøyde
- To ildsteder
- Nye vinduer fra 2014
- 3 romslige boder
- Flott bygård fra 1896
- Godt kollektivtilbud

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 113 kvm








OSL


OSL


OSL







Flott kjøkken med rikelig lagringsplass i både skuffer og skap.





Innredningen er fra HTH med glatte, laminerte fronter, laminert benkeplate og fliser mellom over og underskap.

Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys.






MONTE CARLO
















Aésop





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0043/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 1B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 236, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anna Ringerud
Andreas Øie Brekke

Kjøpesum og omkostninger
11 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
282 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
283 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
296 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 573 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 586 630,- (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.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 15 kvm. To kjellerboder på henholdsvis 9 kvm og ca. 6 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod med gulvareal på 8,9 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom og ett bad.

I tillegg disponerer leiligheten tre romslige boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. To boder i kjeller på henholdsvis 9 kvm og ca 6 kvm, samt en loftsbod på 6 kvm med gulvareal på 8,9 kvm.

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

Standard
Entré:
Romslig og innbydende entré som strekker seg inn i boligen og gir et svært godt førsteinntrykk. Her finnes et praktisk kott med god oppbevaringsplass til yttertøy, samt rikelig med plass til sko og annet du ønsker å holde skjult og lett tilgjengelig. Det er i tillegg et romslig overskap/kott.

Stue:
Stuen er romslig og har god plass til sofagruppe og øvrig innredning. Den preges av flotte klassiske detaljer, store vindusflater og en åpen peis som gir effektiv oppvarming og en lun atmosfære på kjølige dager. Imponerende

takhøyde på hele 3,28 meter gir rommet en luftig og storslått romfølelse.

Spisestue:
Boligen har en klassisk planløsning med tre flotte rom på rad. Spisestuen utgjør et naturlig samlingspunkt med god plass til spisebord og hyggelige sammenkomster. Herfra er det utgang til en vestvendt balkong med ettermiddagssol. Rommet har også vedovn som gir god varme på kjølige dager.

Kjøkken:
Flott kjøkken med rikelig lagringsplass og god benkeplass. Innredningen er fra HTH med glatte, laminerte fronter, laminert benkeplate og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er fra 2003 med nye overskap fra 2017. Underskap ble overflatefornyet i 2021. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over frittstående komfyr, dobbelkum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler med magnetventil på vannrør. Frittstående kjøleskap med frysedel og isbitmaskin. Oso varmtvannsbereder på 110 liter fra 2019. Det er også plass til spisegruppe, en hyggelig sone for morgenkaffe og gode frokoster.

Bad:
Pent, flislagt bad fra 2003. Badet er utstyrt med gulvvarme, veggmontert WC, servant fra 2019 og dusjhjørne med innfellbare glassdører fra 2021. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk styrt vifte for god ventilasjon.

To soverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet har en praktisk hems som soveplass og gir ekstra areal og legger til rette for skrivepult eller annen innredning under. Rommet har også plass til annet møblement som garderobeskap.

Vinduer/ytterdører:
Leiligheten har to-fløyet entrédør med glassfelt fra ukjent årstall, rehabilitert i 2018. Vinduer med rammer av treverk med to-lags glass fra 2014. To-fløyet balkongdør mer karmer av treverk med to-lags glass fra 2015. Dør til baktrapp med brannklasse B30.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår tid er det byttet dusjbatteri, dusjvegger, lamper, speil, termostat og avtrekksvifte på badet. Malt taket med våtromsmaling. Tidligere eier byttet servant. Før dette ble badet pusset opp av fagfolk i 2003. Elektriker koblet på lampene og byttet termostat, se punkt 4. Øvrig arbeid er egeninnsats.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak i mars 2025 i regi av sameiet. Utseendemessig endringer på ytre del av peisen ved oppussing fra oktober 2020 til januar 2021 av Proff Bygg og Entreprenør AS (glattere overflater). Arbeidet berørte ikke selve pipeløpet e.l.

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: Vi hadde el-tilsyn høsten 2022 fra Det Lokale Eltilsyn (Elvia AS) (saksnummer 5287758). Kontrolløren fant enkelte avvik, og vi mottok forhåndsvarsel om vedtak 26. oktober 2022. Stikkontakter manglet jordforbindelse flere steder, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.) § 21. I spisestuen gjaldt det alle stikkontakter på vegg, i TV-stuen gjaldt det en stikkontakt på vegg, og på kjøkkenet gjaldt det en stikkontakt under kjøkkenskapet og ved siden av kjøleskapet. Videre var det en ledning/kabel til lysekronen i spisestuen som ikke var avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. jf. fel § 22, og samme utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jf. fel. § 28. Elektriker fra Proff Elektriker AS utbedret avvikene 21. desember 2022. Han fant en feil med jordingen i en kabel, men det var vanskelig å komme til for å utbedre /legge ny jordingskabel. Elektrikeren skiftet derfor alle stikkontaktene med avvik til stikkontakter uten jording. Ved samme anledning utbedret elektrikeren ledningen ved lysekronen. Proff Elektriker AS sendte inn den nødvendige dokumentasjonen og tilsynsaken ble lukket som følge av utbedret avvik. Proff Elektriker AS var også underleverandør for Proff Bygg og Entreprenør AS ved oppussing av leiligheten fra oktober 2020 til januar 2021.

De la enkelte nye stikkontakter i stuene og trakk ledninger til og monterte lamper i stuene og på kjøkkenet. De byttet også termostat på badet og koblet på strømmen til nye lamper. Det foreligger en samsvarserklæring for arbeidet, men arbeidet som er utført er ikke nærmere konkretisert i erklæringen. For øvrig ble store deler av det elektriske anlegget oppgradert i 2003.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 26.10.2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Tidligere eier tok ned veggen mellom stuene og bygget et soverom i peisestuen. Ved oppussing i okt. 2020 til jan. 21 endret vi tilbake til opprinnelig planløsning.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja.
- Beskriv: Kontrollert skorstein, røykrør og ildsted i leilighetene august 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Bygg og Entreprenør AS. Fra okt. 2020 til jan. 2021. Slipt og lakkert alle gulv. Avrettet gulv på hovedsoverom og la nytt heltre furugulv. Fjernet munkepuss (ujevne steinvegger) fra alle murte overflater og glattet ut veggene, ink. på peisene og veggen over. Endret planløsning tilbake til det originale med tre stuer på rad. Malt alle vegger. Sparklet og malt tak på soverom, kjøkken og stuer. Nye rosetter i stuer og kjøkken og delvis ny stukkatur mellom stuene.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Vært målt høye fuktverdier i sørdelen av kjeller mot professor Dahls gate. Det var planlagt utbedring av dette ila 2025, men fuktverdiene normaliserte seg spontant. Mulig årsak skifte av asfalt i området eller tett takrenne hos nabogård.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Inngangsdøren i leiligheten er eldre og trekker noe. Taket på bygget vil utbedres ytterligere på sikt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Beskriv: Se beskrivelse fra punkt 4.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Det er skjeve gulv i leiligheten. Gulvene er originale og dette må påregnes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Mindre vannlekkasje i kjeller i forbindelse med rask temperaturendring i januar 2026, men dette ble raskt utbedret og det oppstod ikke andre skader. Dette skjedde flere steder i Oslo på samme tid.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Feilmelding på integrert oppvaskmaskin, skal utbedres før overtakelse.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Sameiet eier en leilighet i første etasje som leies ut til vaktmesteren. Det har flere ganger vært diskutert på årsmøtet om den skal selges, som i så fall vil gi en gevinst til alle enhetene.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifbm. salg i 2020.

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?
- Ja.
- Beskriv: Det er en pågående sak i sameiet om utbedring av taket. Det vurderes om man skal selge loftsareal til ekstern utbygger for å finansiere dette og evt. andre påkostninger.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke

husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: Ja, se punkt 25. Hvis loftet selges, vil dette finansiere bytte av tak, samt at eierne vil få en andel utbetalt. Det er også mulig å selge vaktmesterbolig i 1. etg., noe som har vært oppe til diskusjon flere ganger. Dette vil kunne endre fellesutgifter i positiv retning, men sameiet har altså flere mulige inntektskilder hvis behov.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
- Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender

Bygningsdeler som har fått TG2:

Dører:
- TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Bad (Overflater gulv):
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bad (Ventilasjon):
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken (Avtrekk):
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
- Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 25 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin på bad følger med. Frittstående komfyr og frittstående kjøl/fryseskap på kjøkken følger med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklamper følger ikke med

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk (panelovner).
- Varmekabler på bad.
- Åpen peis i stue.
- Vedovn i spisestue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.225 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 908,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale utgifter, forsikring, renter og avdrag, drift og vedlikehold, grunnpakke internett.

Eiendomsskatt
Kr 3 129,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 407 414,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 629 656,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET NEUBERGGATEN 1, orgnr. 986180583

Om sameiet
Sameiet Neuberggaten 1, org.nr. 986180583. Sameiet består av 12 seksjoner; 11 sameier-leiligheter og en felleseiet vaktmester-leilighet. Det er 8 leiligheter i A-oppgangen, 4 (inkludert vaktmester-leiligheten i 1.etasje) i B-oppgangen.

Sameiet eier vaktmester leiligheten (første etasje oppgang B). Vaktmesteren utfører vaktmester tjenester som mot ytelse for å bo i leiligheten.

Informasjon fra styrelder i mail (17.02.2026):
Sameiet vurdere å selge loft til en utbygger. I forbindelse med utbygging får gården et nytt tak. Dersom det loftet IKKE selges mener styret at taket må skiftes i løpet et par år. Basert på tidligere estimater er kostnad for et nytt tak ca 4.000.000 som belastes til seksjonseiere basert

eieres brøk. Sameiet kan finansiere kostnaden med et lån. I så fall spres kostnaden (pluss rente) over tid (rundt 10 år) og dette vil medføre en økning i fellesutgifter.

Forretningsfører
Alle Tall AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen langsiktige lån.

Seksjonen har ingen fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 019,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 2 426,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 61 455,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr i leilighetene uten styrets skriftlige samtykke.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP3350090.5.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 789 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men

ekspedisjonsdokument datert til 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Takstmann kommenterer: Kjøkken er flyttet og de andre rommene er kun benevnt som værelser. Det er heller ikke tegnet inn bad.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/215/236/3:
23.04.1895 - Dokumentnr: 992921 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:236
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2026 - Dokumentnr: 181142 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.11.1983 - Dokumentnr: 513074 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers

egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 940,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 915,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 630,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Ansvarlig megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Neuberggata 1B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**8 min** 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**10 min** 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**17 min** 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**13 min** 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**19 min** 1.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	**10 min** 0.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**13 min** 1 km

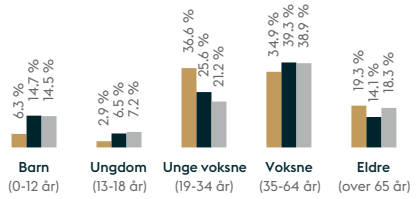
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	**4 min** 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	**5 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**9 min** 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**21 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.9 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	4 min
Artesia Trening	6 min
Barrys Colosseum	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Neuberggata 1 B, 0367 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 236, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26073 **Referansenummer:** XR5626

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Kristoffer Mjåtveit

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 3 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

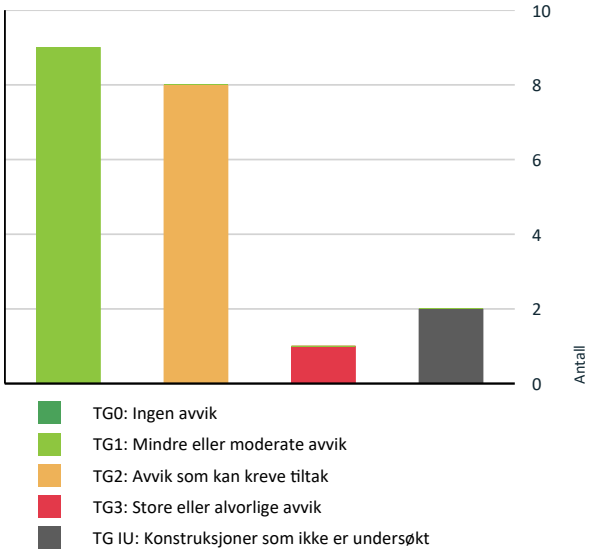
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning. Kjøkken er flyttet og de andre rommene er kun benevnt som værelser. Det er heller ikke tegnet inn bad.

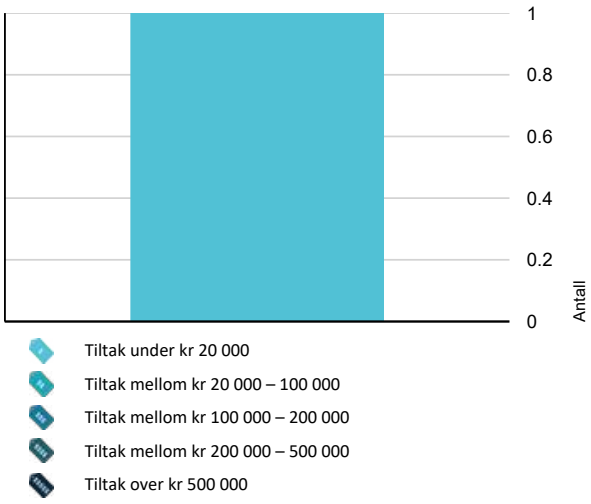
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Proff Bygg og Entreprenør AS. Fra okt. 2020 til jan. 2021. Slipt og lakkert alle gulv. Avrettet gulv på hovedsoverom og la nytt heltre furugulv. Fjernet munkepuss (ujevne steinvegger) fra alle murte overflater og glattet ut veggene, ink. på peisene og veggen over. Endret planløsning tilbake til det originale med tre stuer på rad. Malt alle vegger. Sparklet og malt tak på soverom, kjøkken og stuer. Nye rosetter i stuer og kjøkken og delvis ny stukkatur mellom stuene.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Original ytterdør med glassfelt.
Eldre finert dør til baktrapp.
Normal funksjon på døren.
Entrédør er ikke brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra spisestue. Balkongen er på 1,65 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Originale tregulv og tregulv.
Sprekker i gamle gulvbord skyldes vanligvis at treverket utvider og trekker seg sammen i takt med luftfuktighet og temperatur. Det er mulig å fjerne eller maskere sprekker, men det er viktig å huske at tre er et levende materiale som beveger seg.
Overflater på vegger består av: Malte flater og panel.
Overflater i tak består av: Malte flater og panel.
Takhøyde i stue på 3,28 m.
Rosetter og stukkatur.
Downlights med dimmer på ett soverom.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 30 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 25 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 25 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Noe høydeforskjell mellom rommene.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimatet er gitt på innhenting av anbud for kostnad, ikke selve jobben som må gjøres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue og spisestue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Tilstandsrapport

Kontrollert skorstein, røykrør og ildsted i leilighetene august 2025. TG settes på grunnlag av denne kontrollen.





TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom.
Hyller og heng på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Noe dype flisfuger ved sluk.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

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

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.





3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv på bad.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

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

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.



3 ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.



3 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Konsekvens: Manglende tilluft på badet fører til at fuktig luft ikke fjernes effektivt, noe som øker risikoen for mugg, sopp, dårlig inneklima.
Tiltak: Lage tilluftsspalte i eller under dør.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som naboleilighet og murvegger.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, fliser mellom overskap og laminert benkeplate, kullfiltervifte over komfyr, dobbelkum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin. Det er også noe glatte, malte skapdører.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken. Det er montert waterguard.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.
Stedvis noe slitasje på innsiden av dørene.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



3 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerstokk med to stoppekraner i underskap på kjøkken.
Stoppekraner fungerte ved testing.





TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

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

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader. TG 2 er gitt med tanke på hovednettet.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

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

For bedre innemiljø bør det etableres bedre ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder på 110L fra 2019.
Det er ikke kontrollert om stikkontakten er direktekoblet eller ikke.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av jordede og ikke jordede kontakter.
Håndskreven kursoversikt i skap.

Det er strenge krav til kursoversikt (kursfortegnelse) i elektriske fordelingsskap (sikringsskap) i Norge, regulert av forskrifter som FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) og den tekniske standarden NEK 400. Hensikten er å sikre trygg drift, vedlikehold og oversikt over strømforsyningen. Kursfortegnelsen skal gi en tydelig oversikt over oppbyggingen av det elektriske anlegget og sikre at brukere, eiere og elektrikere raskt kan identifisere hvilke kurser som forsyner ulike deler av bygningen.

Her er de viktigste kravene til innhold og utforming (minimumskrav):
En gyldig kursfortegnelse skal inneholde:
Kursnummer: Entydig nummerering av hver kurs (f.eks. Kurs 1, Kurs 2).
Kursbeskrivelse/Kursfortegnelse: Hvilket område eller utstyr kursen forsyner (f.eks. "Stue stikk", "Komfyr", "Bad 1. etg").
Vern type: Hvilken type sikring/vern som er montert (f.eks. automatsikring, jordfeilautomat).
Merkestrøm (□□): Sikringens størrelse i Ampere (f.eks. 10A, 16A, 20A).
Karakteristikk: Vernets utløserkarakteristikk (f.eks. B, C).
Kabeltverrsnitt (□): Størrelsen på kabelen i mm^2 (f.eks. 1,5 □□², 2,5 □□²).
Jordfeilbryter (mA): Angivelse av jordfeilbryterens utløserstrøm (vanligvis 30mA for bolig).
Fordelingens navn/plassering: Angivelse av hvilket skap kursen tilhører.
Referanseinstallasjonsmetode: Hvordan kabelen er lagt (f.eks. skjult i vegg, åpent, i bakken).

El-tilsyn høsten 2022 fra Det Lokale Eltilsyn (Elvia AS) (saksnummer 5287758). Kontrolløren fant enkelte avvik. Avvikene ble utbedret av Proff Elektriker AS 21. desember 2022. Tilsynssaken ble deretter lukket. For øvrig ble store deler av det elektriske anlegget utbedret i 2003.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. 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. Takstmannen legger vekt på El-tilsyn høsten 2022 fra Det Lokale Eltilsyn (Elvia AS) (saksnummer 5287758).






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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fra 2020 fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

-Arbeid med bad og våtrom som berører flere bruksenheter eller brannceller er en søknadspliktig vesentlig endring.
Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller og nye rørføringer mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17).

-Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

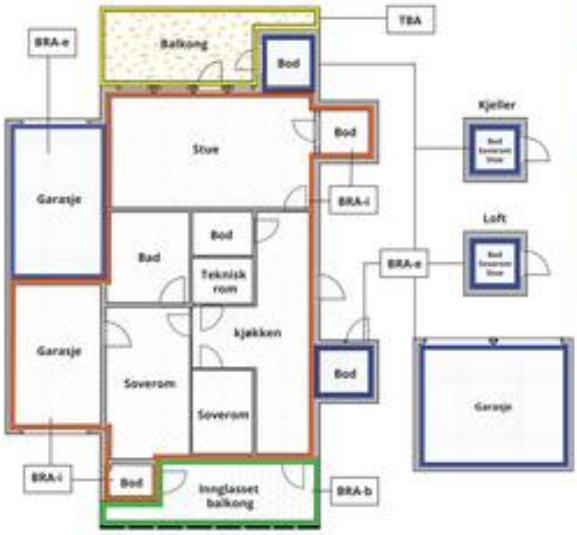
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	92			92	2
Loft		6		6	
Kjeller		15		15	
SUM	**92**	**21**			**2**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, kott, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Boder	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 8,9 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 6,4 m². Loftsboden er vanskelig å få målt helt nøyaktig.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 9 m² og 5,95 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Dagens planløsning er ombygget i forhold til opprinnelig arkitekt tegning. Takstmann er ikke kjent med om det finnes godkjente/byggemeldte tegninger for dagens planløsning.
Kjøkken er flyttet og de andre rommene er kun benevnt som værelser. Det er heller ikke tegnet inn bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Andreas Øie Brekke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	236		3	789 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Neuberggata 1 B

Hjemmelshaver
Ringerud Anna

Eierandel
54 / 1000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Neuberggata ligger attraktivt mellom Valkyrie plass og Vestkanttorget. Eiendommen ligger ved siden av hyggelige Vestkanttorget med benker, plen og lekeplass. Leiligheten ligger i tredje etasje med gode lysforhold. Det er kort gangavstand til rekreasjonsområder som Langgårdsløkken, Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion. Nært til buss, trikk og T- bane. Det er flere skoler og barnehager i nærområdet.
Området rundt Vestkanttorget kjennetegnes av et godt nærmiljø. Det er kaféer, nærbutikker, spisesteder, spesialforretninger og godt med dagligvareforretninger i nærområdet. I tillegg er det kort gange til Bogstadveien, Oslos kanskje mest populære handlegate. Her finner man et rikt utvalg av byens trendy og eksklusive motebutikker, forretninger, spisesteder, utesteder og kaféer.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, kott, bad, to soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Utgang til balkong fra spisestue. Leiligheten disponerer en bod på loft og to i kjeller.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt, laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og samboer til eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

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
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0043/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 1B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anna Ringerud, Andreas Øie Brekke

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7253022 og 7263061
Forsikret i: Vis Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår tid er det byttet dusjbatteri, dusjvegger, lamper, speil, termostat og avtrekksvifte på badet. Malt taket med våtromsmaling. Tidligere eier byttet servant. Før dette ble badet pusset opp av fagfolk i 2003. Elektriker koblet på lampene og byttet termostat, se punkt 4. Øvrig arbeid er egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet i vår tid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av tak i mars 2025 i regi av sameiet. Utseendemessig endringer på ytre del av peisen ved oppussing fra oktober 2020 til januar 2021 av Proff Bygg og Entreprenør AS (glattere overflater). Arbeidet berørte ikke selve pipeløpet e.l.

---

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: Vi hadde el-tilsyn høsten 2022 fra Det Lokale Eltilsyn (Elvia AS) (saksnummer 5287758). Kontrolløren fant enkelte avvik, og vi mottok forhåndsvarsel om vedtak 26. oktober 2022. Stikkontakter manglet jordforbindelse flere steder, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel.) § 21. I spisestuen gjaldt det alle stikkontakter på vegg, i TV-stuen gjaldt det en stikkontakt på vegg, og på kjøkkenet gjaldt det en stikkontakt under kjøkkenskapet og ved siden av kjøleskapet. Videre var det en ledning/kabel til lysekronen i spisestuen som ikke var avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. jf. fel § 22, og samme utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jf. fel. § 28. Elektriker fra Proff Elektriker AS utbedret avvikene 21. desember 2022. Han fant en feil med jordingen i en kabel, men det var vanskelig å komme til for å utbedre /legge ny jordingskabel. Elektrikeren skiftet derfor alle stikkontaktene med avvik til stikkontakter uten jording. Ved samme anledning utbedret elektrikeren ledningen ved lysekronen. Proff Elektriker AS sendte inn den nødvendige dokumentasjonen og tilsynsaken ble lukket som følge av utbedret avvik. Proff Elektriker AS var også underleverandør for Proff Bygg og Entreprenør AS ved oppussing av leiligheten fra oktober 2020 til januar 2021. De la enkelte nye stikkontakter i stuene og trakk ledninger til og monterte lamper i stuene og på kjøkkenet. De byttet også termostat på badet og koblet på strømmen til nye lamper. Det foreligger en samsvarserklæring for arbeidet, men arbeidet som er utført er ikke nærmere konkretisert i erklæringen. For øvrig ble store deler av det elektriske anlegget oppgradert i 2003.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26.10.2022

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier tok ned veggen mellom stuene og bygget et soverom i peisestuen. Ved oppussing i okt. 2020 til jan. 21 endret vi tilbake til opprinnelig planløsning.

---

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?

Ja

Beskriv: Kontrollert skorstein, røykrør og ildsted i leilighetene august 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff Bygg og Entreprenør AS. Fra okt. 2020 til jan. 2021. Slipt og lakkert alle gulv. Avrettet gulv på hovedsoverom og la nytt heltre furugulv. Fjernet munkepuss (ujevne steinvegger) fra alle murte overflater og glattet ut veggene, ink. på peisene og veggen over. Endret planløsning tilbake til det originale med tre stuer på rad. Malt alle vegger. Sparklet og malt tak på soverom, kjøkken og stuer. Nye rosetter i stuer og kjøkken og delvis ny stukkatur mellom stuene.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vært målt høye fuktverdier i sørdelen av kjeller mot professor Dahls gate. Det var planlagt utbedring av dette ila 2025, men fuktverdiene normaliserte seg spontant. Mulig årsak skifte av asfalt i området eller tett takrenne hos nabogård.

---

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

Ja

Beskriv: Inngangsdøren i leiligheten er eldre og trekker noe. Taket på bygget vil utbedres ytterligere på sikt.

---

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

Ja

Beskriv: Se beskrivelse fra punkt 4.

---

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

Ja

Beskriv: Det er skjeve gulv i leiligheten. Gulvene er originale og dette må påregnes.

---

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

Ja

Beskriv: Mindre vannlekkasje i kjeller i forbindelse med rask temperaturendring i januar 2026, men dette ble raskt utbedret og det oppstod ikke andre skader. Dette skjedde flere steder i Oslo på samme tid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Feilmelding på integrert oppvaskmaskin, skal utbedres før overtakelse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet eier en leilighet i første etasje som leies ut til vaktmesteren. Det har flere ganger vært diskutert på årsmøtet om den skal selges, som i så fall vil gi en gevinst til alle enhetene.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg i 2020.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifbm. salg i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en pågående sak i sameiet om utbedring av taket. Det vurderes om man skal selge loftsareal til ekstern utbygger for å finansiere dette og evt. andre påkostninger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ja, se punkt 25. Hvis loftet selges, vil dette finansiere bytte av tak, samt at eierne vil få en andel utbetalt. Det er også mulig å selge vaktmesterbolig i 1. etg., noe som har vært oppe til diskusjon flere ganger. Dette vil kunne endre fellesutgifter i positiv retning, men sameiet har altså flere mulige inntektskilder hvis behov.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0043/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brekke, Andreas Øie	**2026-02-13**	**Ringerud, Anna**	**2026-02-12**

Identifikasjon

bankID Brekke, Andreas Øie

Identifikasjon

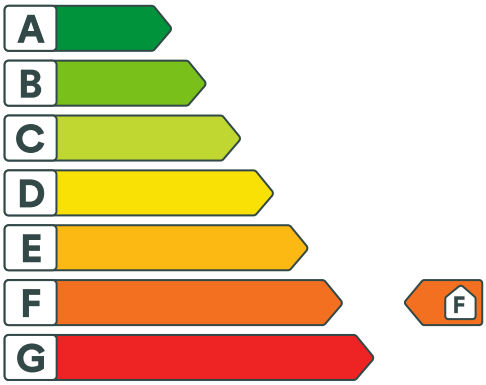
bankID Ringerud, Anna

Signicat

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



Adresse	
Neuberggata 1B, 0367 OSLO	
Dato for energimerking **18.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261173**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523327**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
263,22 kWh/m²	**24 479 kWh**



VEDTEKTER
for
SAMEIET NEUBERGGATEN 1, 0367 OSLO

§ 1
Sameiet Neuberggaten 1 ble i 1994 stiftet av beboerne og sameierne i boligbygget Neuberggaten 1, gnr. 215, bnr. 236 i Oslo. Det er en direkte fortsettelse av Borettslaget Neuberghus A/L.
Sameiets formål er å drive, administrere og sikre beboernes/sameiernes felles interesser i nevnte eiendom i overenstemmelse med disse vedtekter.

§ 2
Ingen sameier kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Leilighetene må bare nyttes til beboelse.
Sameiernes rettigheter og forpliktelser følger av **Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31**, samt av nærværende vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler.

§ 3
Sameiet består – i henhold til oppdelingsbegjæring av 21.11.1983 – av 12 sameieparter (seksjoner) tilsvarende til sammen 1.000 andeler. Sameiepart (seksjon) i 1. etasje i B-oppgangen med sameiepart på 37/1.000 skal inntil annet blir bestemt være sameiernes felleseie, og nyttes til tjenesteleilighet for eiendommens vaktmester. Inntekter av dette felleseie godskrives sameiets konto. For øvrig er kjeller- og lofts-arealet sameiernes felleseie. Dog skal det normalt være knyttet en lofts- og to kjellerboder til hver seksjon.

Sameiebrøken (I) er basert på bruksenhetens areal (*vaktmesterleiligheten er utelatt*)	**Sameierne er forpliktet til å dekke finansiering, vedlikehold og drift av eiendommen etter vedtatte økonomiske fordelingsnøkkel (II):**	
	I	**II**
3 leiligheter i B-oppgangen	54/1.000	56/1.000
4 leiligheter i A-oppgangen, venstre	88/1.000	91/1.000
1 leilighet i 1.etasje A-oppgang høyre	107/1.000	111/1.000
3 leiligheter i A-oppgangen, høyre	114/1.000	119/1.000

§ 4
Sameierne har selv ansvaret for egen hjemforsikring eller innboforsikring.
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Med vedlikehold forstås: all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, innvendige og utvendige flater av dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikrings-boks, varmtvannsbereder til bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Sameieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Unnlatelser av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.
Inngangsdører og vinduer skal utvendig holdes i den farge som sameiet til enhver tid har bestemt.

Sameierne må ikke uten skriftlig godkjennelse fra boligsameiets styre sette i gang med bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Bygningsmessige forandringer i leilighetene må ikke være i strid med offentlige bestemmelser og må for øvrig på forhånd godkjennes av bygningsmyndighetene. - I det hele tatt skal leilighetene behandles med tilbørlig aktsomhet, slik at verken eiendommen, andre leiligheter eller øvrige sameiere blir påført ulemper eller skade. Endringer som affiserer fellesområder i sameiet må være skriftlig godkjent av sameiets styre.
Enhver ulempe eller skade som en sameier, medlemmer av hans husstand eller andre som han eller noen i hans husstand har gitt adgang til eiendommen påfører seksjonen eller eiendommen for øvrig, er sameieren forpliktet til å erstatte eller utbedre uten opphold.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 5
En sameier kan fritt pantsette og overdra sin seksjon. Ved overdragelse skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan for øvrig bare nektes på saklig grunnlag. - Framleie eller utlån av leilighet skal forelegges styret for godkjennelse. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 6
Sameierne har plikt til å betale sin andel av eiendommens driftsutgifter (skatter og offentlige avgifter, strømutgifter, forsikringspremie, påkostninger og vedlikeholdsutgifter (også vedrørende de deler av eiendommen som tjener til felles bruk), utgifter i henhold til offentlige påbud, administrasjons- og revisjonsutgifter samt avdrag og renter på eventuell fellesgjeld) i henhold til den **bestemte** økonomiske fordelingsnøkkel, jfr. § 3,II.
Den enkelte sameiers andel av fellesutgiftene fastsettes og innkreves av styret, og skal av sameierne innbetales månedlig forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte månedlige beløp kan endres av styret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Sameiet kan også legge opp fond.

§ 7
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konferer lov om eierseksjoner § 26.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet. - Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.
Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet bestemte fellesutgifter.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierens utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelsens første ledd og lov om eierseksjoner § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameieren brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§ 8
Til sikkerhet for de forpliktelser som påhviler beboerne/sameierne i henhold til disse vedtekter, har sameiet pantesikkerhet i de enkelte eierandeler for inntil kr 50.000 – femtitusen – med prioritet etter de pantelån som sameieren har tatt opp på sin eierandel.
Til sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 25.
Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 9
Den daglige ledelse samt representasjon utad av sameiet forstås av et styre på 3 medlemmer og 2 vararepresentanter, som velges for 1 år av gangen på ordinært sameiermøte. **Styreleder** velges ved særskilt valg. Gjenvalg kan finne sted. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger.
Medlemmene av sameiestyret er inhabile ved behandling av enhver sak som vedrører dem selv som sameier i henhold til §§ 5, 7 og 8.

§ 10
Sameiet forpliktes ve underskrift av 2 styremedlemmer i forening – fortrinnsvis formannen og et annet styremedlem. **Styret kan gi prokura.** Styret kan utpeke og ansette forretningsfører og fastsette godtgjørelse til denne. Likeledes ansettes vaktmester av styret, som også utformer dennes arbeidsinstruks og kontrakt for tjenesteleilighet.

§ 11
Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Hvert år innen 30.april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med mins 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes krav om det innen 15.mars. Skal et forslag som etter lov og vedtekter skal vedyas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med mins 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære sameiermøte skal behandle følgende saker:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding – til godkjenning
3. Årsregnskapet – til godkjenning – derunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekking av tap, samt meddelelse om ansvarsfrihet for styret
4. Andre saker av viktighet – **herunder driftsbudsjett**
5. Valg av formann
6. Valg av 2 styremedlemmer med vararepresentanter
7. Valg av statsautorisert eller registrert revisor samt fastsettelse av dennes godtgjørelse for det forløpne år
8. Andre saker nevnt i innkallelsen som styret ønsker behandlet, eller som en sameier i rett tid, - jfr. § 12 – har ønsket tatt opp på møtet

§ 12
På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.
Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer ansees ikke som avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>
1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som medfører opprettelse av nye seksjoner eller økning av det samlede stemmetall i sameiet
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5% av de årlige fellesutgiftene
8. Vedtektsendringer

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådiget over seksjonen
3. Endring i fordeling av felleskostnader
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer
5. Om beregning av flertallet i sameiet

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.
Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jfr. Lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.
Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 13
Styret ansetter selskapets forretningsfører. -
Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsfører-kontrakten, herunder begjære tvangsauksjon, jfr. Pkt. 16, 2.ledd.

§ 14
Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 14.mars 1964, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 15
Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vernetingsom rette verneting.

§ 16
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 17
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

****

Disse vedtekter ble først vedtatt i 9.februar 1994 i sameiermøte for Sameiet Neuberggaten 1. Det er senere vedtatt endringer i 1999, 2017.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Neuberggaten 1



	Ytre orden
1.	Gårdsplass, portrom, trappeganger, trappe-avsatser, felles kjeller- og loftsrom må være uten gjenstander tilhørende beboere/sameiere. Barnevogner, rullatorer og trillevesker kan plasseres under hoved-trapp i A-oppgangen, eventuelt innerst i portrom i B-oppgangen. Sykler skal kun plasseres i sykkelstativ på gårdsplass. Vinterlagning skal skje i sykkel-boden i kjelleren.
2	Enhver tilsøpling eller forurensning av gårdsplass, portrom, oppganger og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal være pakket i poser og legges i søppelkassene. Unngå søl omkring disse.
3	På søn- og helligdager skal tøy ikke henge ute til tørk.
4	Det er ikke tillatt å henge opp oppslag i oppganger eller ellers på eiendommen. Det kan heller ikke settes opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.
5	Balkongene skal ha tilnærmet likt utseende, holdes så pene som mulig og ikke brukes som lagerplass. De må måkes for snø for å unngå frost-sprenging.
6	Inngangsdørene skal alltid holdes låst. De må ikke åpnes med døråpneranlegget før man gjennom porttelefonen har forsikret seg om at påringeren har lovlig ærend i gården.
	Felles rom
7	Fellesrom som tørkeloft og andre skal benyttes av beboere/sameiere etter nærmere bestemmelser og avtale. Det er ikke tillatt å åpne loftslukene. Hvis de skal åpnes, skal det foretas av vaktmesteren. Fyrstikker eller bart lys må ikke brukes verken på loft eller i kjeller. Lyset på loft og i kjeller skal alltid være slukket når ingen er der. Lyset i hoved- og kjøkken-oppgangene skal være slukket om natten.
8	Vaktmesteren vasker hoved- og kjøkkentrappene en gang i uken. Samtidig skal vindusposter og sprosser tørkes av, ytterdørene tørkes av så vel utvendig som innvendig. I kjøkkenoppgangene skal dessuten kjellertrappene vaskes.
9	Vinduene i hovedoppgangene og kjøkkenoppgangene skal som hovedregel ikke åpnes. Den som åpner et slikt vindu plikter å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.
	Indre orden
10	Hver beboer/sameier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og at hans husstand eller andre som sameier eller noen i hans husstand har gitt adgang til eiendommen – ikke volder ubehag eller ulempe for noen.
11	Fra kl. 23:00 til kl. 07:00 skal det herske relativ ro i eiendommen og på gårdsplassen. Radioer, fjernsyn samt musikkanlegg og instrumenter skal alltid brukes med varsomhet, da det er meget lytt mellom etasjene. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten med spesiell tillatelse. Skal det ved spesielle anledninger være selskapelighet utover kl. 23:00, er man forpliktet til å varsle beboerne i de tilstøtende leiligheter på forhånd.
12	Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre husdyr i leilighetene uten styrets skriftlige samtykke.
13	Utluftning fra leilighetene til trappeoppgangene er ikke tillatt.
14	Det er strengt forbudt å kaste grønnsaksskrell, kjøkkenrester, filler eller annet avfall i toalettene. Til dette bruk nyttes søppelkassene. Beboere/sameiere blir økonomisk ansvarlige for forstoppelser eller skader som overtredelse av dette forbud medfører.
15	Beboere/sameiere er selv økonomisk ansvarlige for enhver skade på eiendommen eller andre beboeres/sameieres leiligheter som følge av uvettig bruk.
16	Beboere/sameiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler eller annen mangel på aktsomhet fra ham selv, medlemmer av hans husstand eller andre personer som han eller noen i hans husstand har gitt adgang til eiendommen.
17	Beboerne/sameierne plikter å påse at disse husordensregler gjøres kjent for samtlige i hans husstand, og at de overleveres sammen med vedtektene til eventuelle fremleietakere eller nye sameiere.

Disse husordensregler er vedtatt på Sameiermøtet 15.juni 2021

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Neuberggaten 1

Tid: 27.03.2025 kl. 19:00
Sted: I leiligheten til Omsveen (B oppgangen)

Vedlegg 1	Regnskap 2024 og budsjett 2025

Innkalte: Eiere i Sameiet Neuberggaten 1
Distribusjon: Alle innkalte på e-post

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

0.1. GENERELT

0.1.1. Gjennomføring av møte
Fullmakt kan benyttes. Dersom ønskelig kan fullmakt og instruksjon på stemmegivning gis til Cicilie Sand på cicilie@boligforvalterne.no

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. **Opptak av navnefortegnelse**
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. **Godkjenning av innkalling**
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. **Valg av møteleder**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

D. **Valg av referent,**
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

E. **Valg av underskrivere av protokoll**
En eier må velges sammen med møteleder.

1.2 Godkjennelse regnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonorar foreslås satt til kr 24 000,-

1.4 Valg av styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Dave Dakin
Styremedlem: Bent Jørgen Omsveen
Styremedlem: Lovise Omsveen
Varamedlem: Anne Christine Kailin Zeng Bockelie
Varamedlem: Olav Bjørneboe

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.

1.5 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjett foreslås godkjent

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte, men styret vil være tilgjengelig for innspill og dialog i etterkant av det formelle møte.



Årsregnskap for 2024

Sameiet Neuberggaten 1

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signeret / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://sign.visma.net/sv/document-check/516d7797-57f1-4a99-b017-2b797a7783fc

visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Neuberggaten 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		837 384	810 612	837 384	837 384
Felleskostnader 02		0	20 940	0	0
Utleie lokale eksternt		13 960	0	20 940	12 940
SUM DRIFTSINNTEKTER		**851 344**	**831 552**	**858 324**	**850 324**
DRIFTSKOSTNADER:					
Fri bolig		-77 763	-76 090	0	0
Motkonto for gruppe 52		77 763	76 090	0	0
Godtgjørelse til styre	2	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Arbeidsgiveravgift	2	-14 349	-14 113	-13 000	-14 349
Strøm/lys/varme fellesarealer		-12 298	-26 189	-15 000	-15 000
Tv - internett		-36 242	-34 775	-36 000	-37 300
Kommunale avgifter		-227 995	-217 751	-217 751	-264 000
Løpende vedlikehold, rep	3	-60 578	-42 479	-47 200	-42 000
Utearealer, hage, gårdsplass	4	-20 675	0	0	-12 000
Dugnad		0	0	-6 000	-6 000
Renhold		-9 625	-10 590	-10 000	-10 000
Ekstraord vedlikehold, rep	5	-222 248	-32 951	-293 000	-140 000
Honorar forretningsfører		-42 000	-37 080	-40 000	-43 020
Tilleggshonorar forr.førsel	6	-14 844	-20 125	-10 000	-10 000
Annen fremmed tjeneste	7	-36 613	-26 400	0	0
Kontingenter og medlemskap		-2 130	0	-2 000	-2 200
Forsikringspremie		-118 779	-107 895	-115 000	-154 000
Bank- og systemkostnad		-11 427	-12 119	-13 000	-13 000
Øreavrunding		0	1	0	0
Andre driftskostnader		0	0	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-853 803**	**-606 467**	**-843 951**	**-788 869**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-2 459**	**225 085**	**14 373**	**61 455**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		6	8	0	0
Renteinntekter kunder		88	446	0	0
Annen rentekostnad		-61	0	0	0
Renter 63693 OBOS		0	-118	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33**	**336**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-2 426**	**225 421**	**14 373**	**61 455**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**0**	**225 421**	**0**	**0**
Fra opptjent egenkapital		**-2 426**	**0**	**0**	**0**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e77630c
visma sign
www.vismasign.com

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Neuberggaten 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e77630c

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024
Sameiet Neuberggaten 1

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		0	5 688
Periodisering	8	62 830	36 703
Bank Drift		331 020	346 520
Bank - Skattetrekk		0	2 004
SUM OMLØPSMIDLER		**393 850**	**390 916**
SUM EIENDELER		**393 850**	**390 916**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e7763dc

visma sign
www.vismasign.com

Balanse 31.12.2024
Sameiet Neuberggaten 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		341 542	343 968
SUM EGENKAPITAL		**341 542**	**343 968**
LANGSIKTIG GJELD:			
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		41 343	17 834
Skyldig arbeidsgiveravgift		10 965	10 729
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	18 385
SUM KORTSIKITG GJELD		**52 308**	**46 947**
SUM GJELD		**52 308**	**46 947**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**393 850**	**390 916**

OSLO, 19.03.2024
Sameiet Neuberggaten 1

David Dakin	Lovise Omsveen	Bent Jørgen Omsveen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e77630c

visma sign
www.vismasign.com

1 Regnskapsprinsipper

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

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar	kr	24 000
Arbeidsgiveravgift	kr	3 384
Arbeidsgiveravgift - innberettet fri bolig	kr	10 965
Sum	**kr**	**38 349**

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.

3 Vedlikehold og reparasjon

Løpende vedlikehold, rep	kr	5 000
Miljøgebyr		
Drift, vedlikehold av brannvarslingsanlegg		
Årlig kontroll	kr	8 103
Drift, vedlikehold skadedyr		
Sopp innspeksjonsavtale og behandling mot mus/rotte	kr	28 640
Drift, vedlikehold div. utlegg		
Oven og vaskemaskintil vaktmester, lyspærer ol	kr	12 303
Drift, vedlikehold nøkkler og ringeklokke		
Sylinder, arbeid	kr	2 858
Drift, vedlikehold rør		
Rørarbeid	kr	3 775
Sum	**kr**	**60 578**

4 Utearealer, hage, gårdsplass

Prosport - fjerning av snø og is	kr	16 875
Krans i forbindelse med Cecilia sin bortgang	kr	3 800
Sum	**kr**	**20 675**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniski signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrivet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e77630c
visma sign
www.vismasign.com

5	**Ekstraord vedlikehold, rep**		
	Enevold Bygg - 2stk dører mot bakgård	kr	86 730
	Snekker Service Yonfi Dorky Feliz Feliz - fjerning av linoleum	kr	37 500
	Heisentreprenøren - heisprosjekt - mulighetsstudie	kr	30 625
	Skisser for utbyggning av loft	kr	30 000
	Nye håndløper ol	kr	24 143
	Oslo Bad & Renovering - spyling av rør Snr 07	kr	13 250
	Sum	**kr**	**222 248**

6	**Tilleggshonorar forretningsfører**		
	Håndtering ekstraordinært årsmøte - ekstra saker til årsmøte, Id-kontroll ol	kr	14 844
	Sum	**kr**	**14 844**

7	**Annen fremmed tjeneste**		
	Advokat saker for juridisk bistand	kr	16 800
	Vaktmester stillings annonse	kr	9 813
	Majorstuen Eiendomsmegling AS - verdivurdering for sameiet	kr	10 000
	Sum	**kr**	**36 613**

8	**Forskuddsbetalte kostnader**		
	Telia Norge tom februar 2025	kr	9 305
	If Forsikring tom desember 2025	kr	30 377
	Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom desember 2025	kr	23 148
	Sum	**kr**	**62 830**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e7763dc
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side
Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

Lovise M Larsson Omsveen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet neuberggata 1
cf754943-3f4b-44a5-8833-08b070c1d175 - 2025-02-14 18:37:01 UTC +02:00
BankID - 1e684b96-d2a2-400a-b757-1220bd6ee9bb - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bent Jørgen Omsveen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Sameiet Neuberggaten 1
57ee851a-2865-4182-9965-804442a8382a - 2025-02-14 18:41:44 UTC +02:00
BankID - 6a1989c6-437f-4c46-a498-86f47074e21f - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

David John Dakin
a9e005ef-942a-4381-9c4b-c3fd8fa4f42a - 2025-02-16 12:19:31 UTC +02:00
BankID - 4cc99e18-d6fb-46d5-a29a-bbe10128b156 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sb/document-check/916d7797-527f-4a99-b037-2b797e77630c
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Neuberggaten 1

Tid: 27.03.2025 kl. 19:00
Sted: I leiligheten til Omsveen (B oppgangen)

Tilstede: Bent Jørgen Omsveen og Lovise Omsveen (snr 2), Andreas Øie Brekke (snr 3), John Bildøy (snr 5), Anne Christine Kailin Zeng Bockelie (snr 8), Alexander Flaata (snr 9), Tjaarke Hopen og Espen Hygen Daae (snr 10), David Dakin og Magnus Brathovde (snr 11) og Sven Goll (snr 12).

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ Cicilie Sand foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Vedtak: Tjaarke Hopen ble valgt til å signere sammen med møteleder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3a537ad7-5a79-450b-9da2-0f52dbc39c98
visma sign
www.vismasign.com

1.2 Godkjennelse regnskap

Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.3 Fastsetting av styrehonorar

Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonorar foreslås satt til kr 24 000,-

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

1.4 Valg av styret

Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Dave Dakin
Styremedlem: Bent Jørgen Omsveen
Styremedlem: Lovise Omsveen
Varamedlem: Anne Christine Kailin Zeng Bockelie
Varamedlem: Olav Bjørneboe

Styret velges for et år av gangen, alle verv er derfor på valg.

Etter dette sitter følgende i styret:
Styreleder: Dave Dakin
Styremedlem: Bent Jørgen Omsveen
Styremedlem: Lovise Omsveen
Varamedlem: Anne Christine Kailin Zeng Bockelie
Varamedlem: John Bildøy

1.5 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjett foreslås godkjent

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

Det var ingen flere saker som ble behandlet på det ordinære årsmøte.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3a537ad7-5a79-450b-9da2-0f52dbc39c98
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Cicilie Sand
a1ecdae3-5a70-4a91-8622-99654621708b - 2025-03-28 09:34:12 UTC +02:00
BankID - 76e2c767-3cc3-4783-b133-de212da3995b - NO

Tjaarke Hopen
da94f021-6591-41fd-a7d4-11bb68e53813 - 2025-03-28 11:04:19 UTC +02:00
BankID - fcebb9d2-9148-4fac-a7d4-d48e2814abb1 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3a537ad7-5a79-450b-9da2-0f52dbc39c98
visma sign
www.vismasign.com

ALLE TALL

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171 OSLO

Dato: 02.02.2026

Deres ref.:

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 03 i Sameiet Neuberggaten 1

Eiendommen:
Gnr. 215, Bnr. 236, Snr. 3 i Neuberggaten 1 B, 0367 OSLO

Sameiet:
Sameiet Neuberggaten 1, org.nr. 986180583
Styreleder: David Dakin

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Ringerud, Anna

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 908,00

Felleskostnader	3 908,00

Restanser per d.d. kr. 3 908,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	18 019

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3350090.5.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Ja

IN avtale:

Nei

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

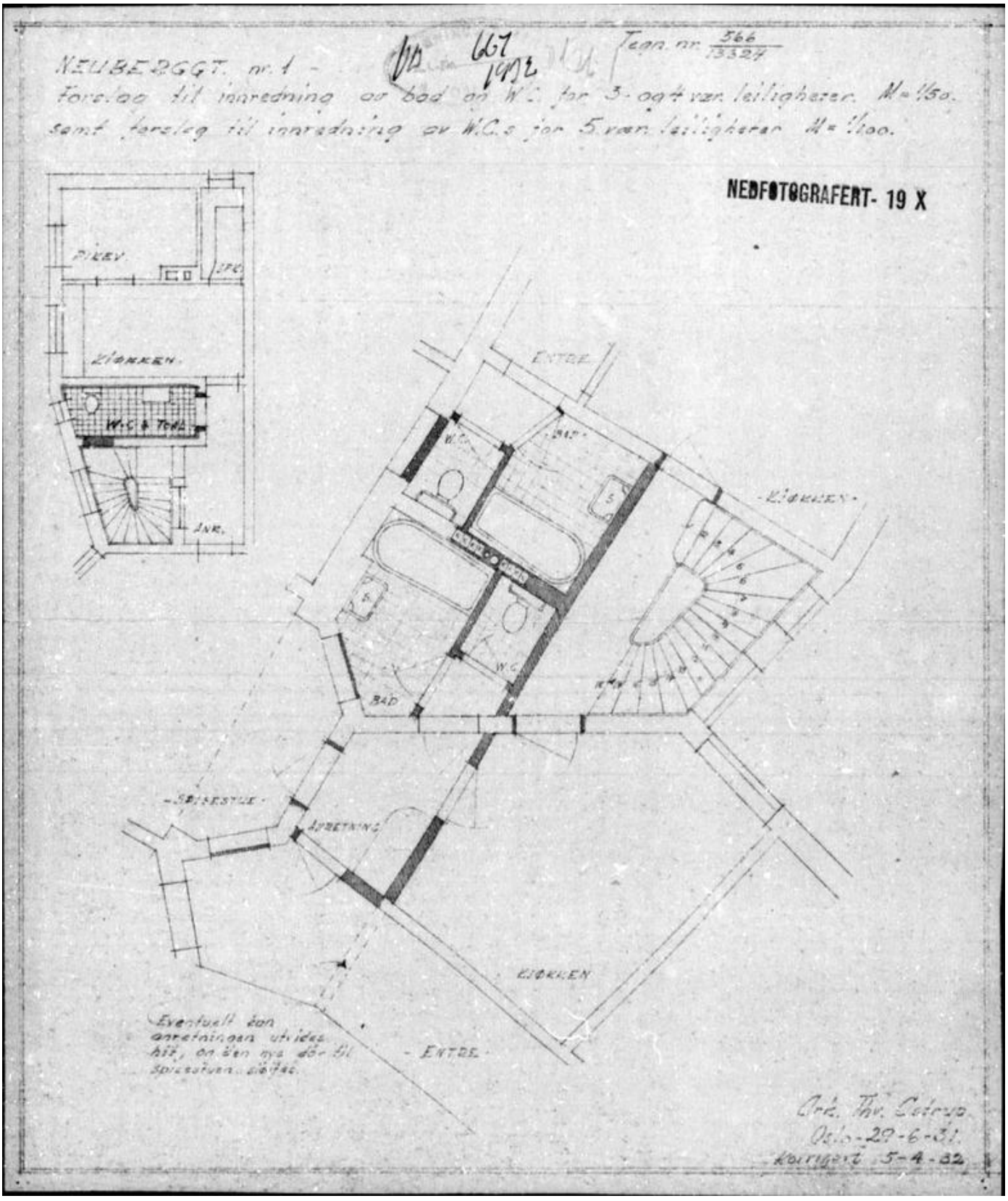
Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

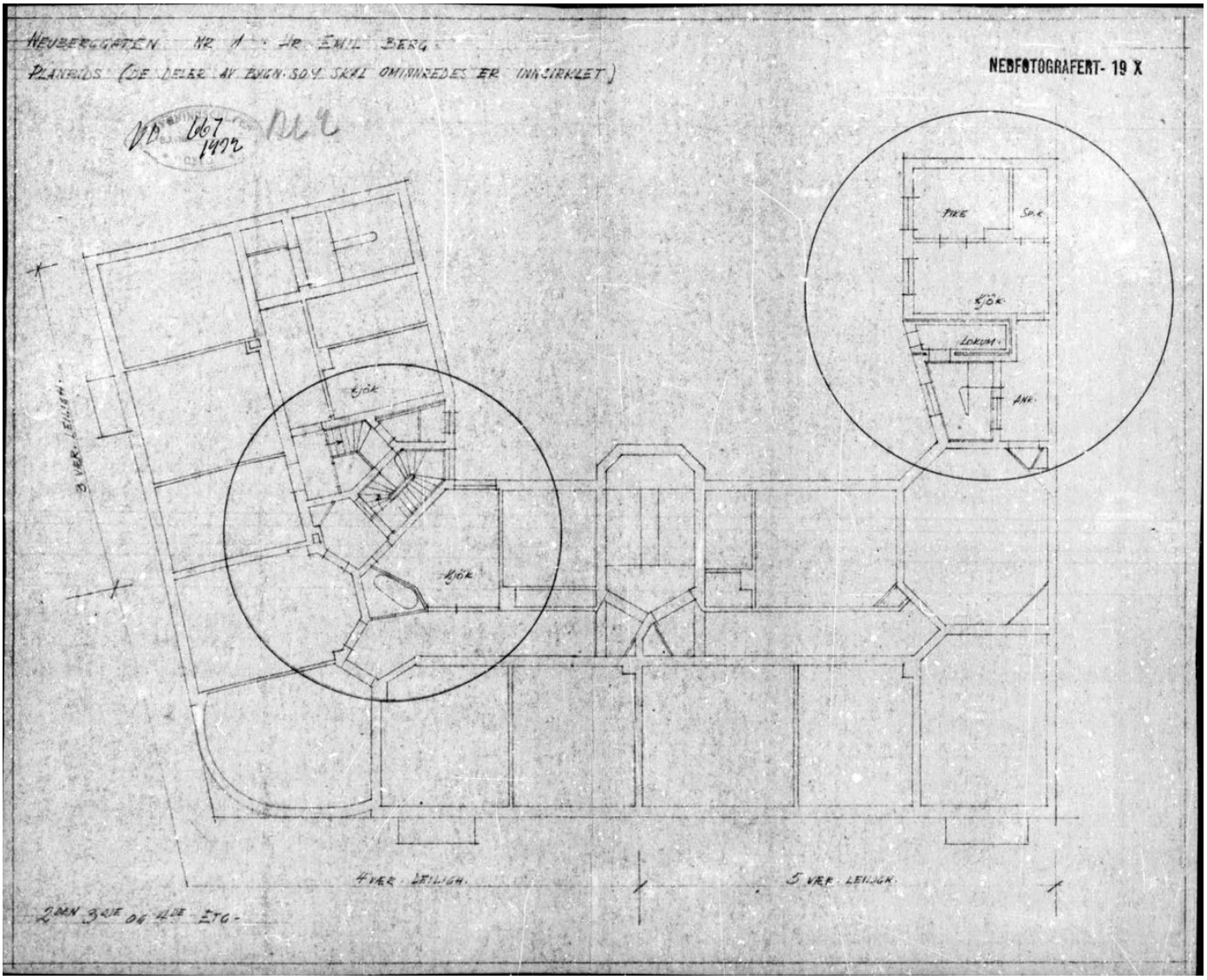
Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

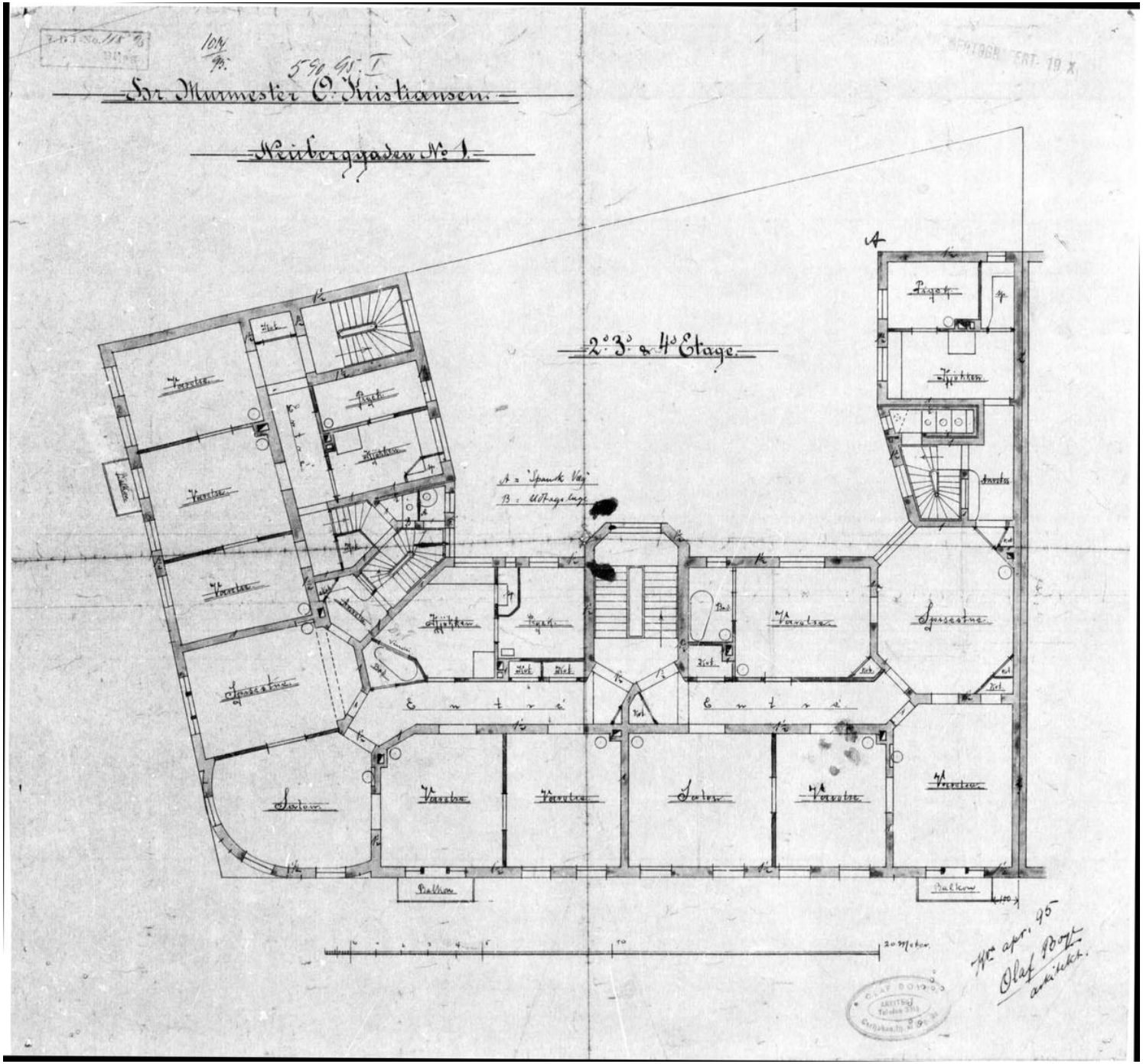
Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP


NEUBERGGT. nr. 1 -
Tegn. nr 566/13327
Forslag til innredning av bad og W.C. for 3- og 4 værs leiligheter. M=1:50.
samt forslag til innredning av W.C.s for 5 værs leiligheter M=1:100.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
PIKEV.
SPC.
KJØKKEN.
W.C. & TØM.
INN.
ENTRE
BAD
W.C.
KJØKKEN
SPISESTUE
ARBEIDSROM
KJØKKEN
ENTRE
Eventuelt kan arbeidsrommet utvides hit, og den nye dør til spisestuen slettes.
Ark. Thv. Eidrup
Oslo - 29-6-31.
Korrigert 5-4-32


HEUBERGGATEN NR 1 : HR EMIL BERG.
PLANRIDS: (DE DELER AV BYGN. SOM SKAL OMBYGGES ER INNSIRKLET)
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
VD 667 1922
3 VER. LEILIGH.
KJØK
KJØK
PIKE
SOV.K
KJØK
LOKUM.
ANR.
4 VER LEILIGH.
5 VER. LEILIGH.
2DEN 3DJE OG 4DE ETG.


Hr. Murmester C. Kristiansen.
Meinbergsgaden No. 1.
2.3.& 4.de Etage.
A = Spanck Vej
B = Uthagelage
Entre
Entre
Balkon
Balkon
20 Meter.
Tegn. apr. 95
Olaf Bonde
architekt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Forsterkning og rep. av bæreb̊nger i 2.-og 3.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Pettergt. 1.		65/3245

Byggherre
FOLKEBANKEN - REALBANKEN A/S
Torggt. 2
OSLO-1.

Ansvarshavende
Murmester ARTHUR VAKSUM
Hammerstadgt. 28
OSLO-3.

Dato 18. desember 1967.
HG/kl.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

C 15. ANDVORD. 10 000. 7044/68

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Dato: 25.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201605466-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 1 A - B	Eiendom:	215/236/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGATEN 1	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Neuberggata 1 A - B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg mottatt 20.10.2016.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.10.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGATEN 1, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, v.golden@hotmail.com

Anmeldelse
m/ Tegninger

667
1932

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosetter m.v.

på matr.nr. 1 Neubergsgaten

Innlevert 16 april 1932 Attestert 28/9-33

Anmeldes Oslo helseråd

Oslo den 16de april 1932

A. Kielland

SB/VW.

Ad: 1 Neuberggaten, jnr. 432/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C. rummene må skaffes frisk-lufttilførsel.

Oslo helseråd den 25. april 1932.

Efter bemyndigelse

Bygn. m. j.nr.: 25 APR. 1932

V.t. til innskillelse
Oslo 27/4-32
O. Magnus

Sigurd Bay

V. D. J.-No. 118 95
2. Bilag.

1014/95 = 1053/95

Anmeldelse
Bergning
Skjøtning
Skjødeløs fra
angående
Sundhedsvæsen
Stadsing.-Bestem.
paa Matr.-No.
Skrivelse angaaende
Tegning af Brønd
Indleveret 29 April 1895 Attesteret

Expeditions-Dokument

Toaninghus
i Neubyggads

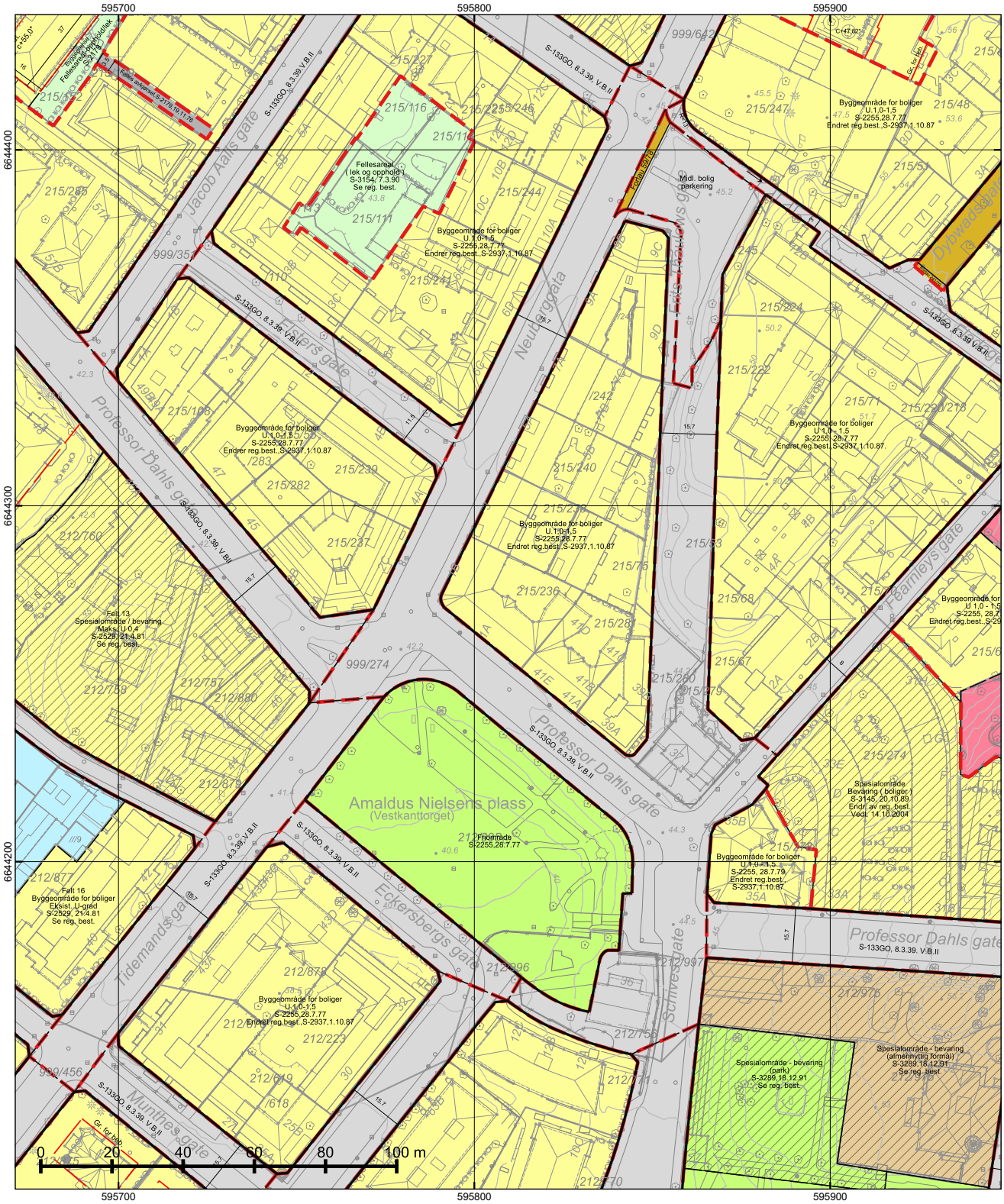
Overrender Hr Opmaalingsdirektør Lf
Erklæring
Christiania 30 April 1895
Chr. Linthoe.

B.

Intet at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overrendes den øverste Sundhedskommission. —
Pumpeværket i 1ste Etage bør omplaceres saaledes, at det ikke mister Forbindelsen med Afdrageskanalen. Man undgaar Opmærksomheden paa Spildet gjennem Klaasterne der vender henimod den tænkes anordnet Lys og Luft til det øverste af disse. Luftsendingsrøret, der er placeret under Gulvet paa det foran liggende Rum, maa formentlig forsynes med en lukkende Mekanisme for Aabning og Lukning. Gjennem et mat Vindue i Forklædningen vil Rummet formentlig faa tilstrækkeligt Lys. Det ansøgte Rørgron foreslaaes undtaget, og undskyldes Anmeldelsen forøvrigt til Approbation.
Christiania 1 Mai 1895.
Chr. Linthoe

Overrendes Hr. Stadskonstruktionen, idet jeg henholder mig til Byggningsinspektionens og Ingeniør Wiinnes Udtalelser og finder, at anmeldte Rørgron, naar de af Ingeniør Wiinnes paaskrevne Betingelser opfyldes.
Kristiania 6/5 95 P. Dahl Bentzen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

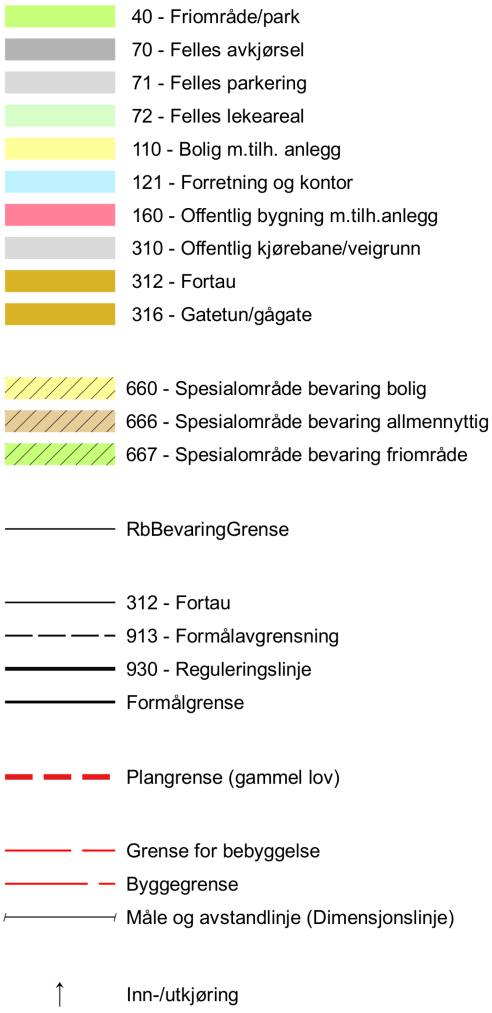
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

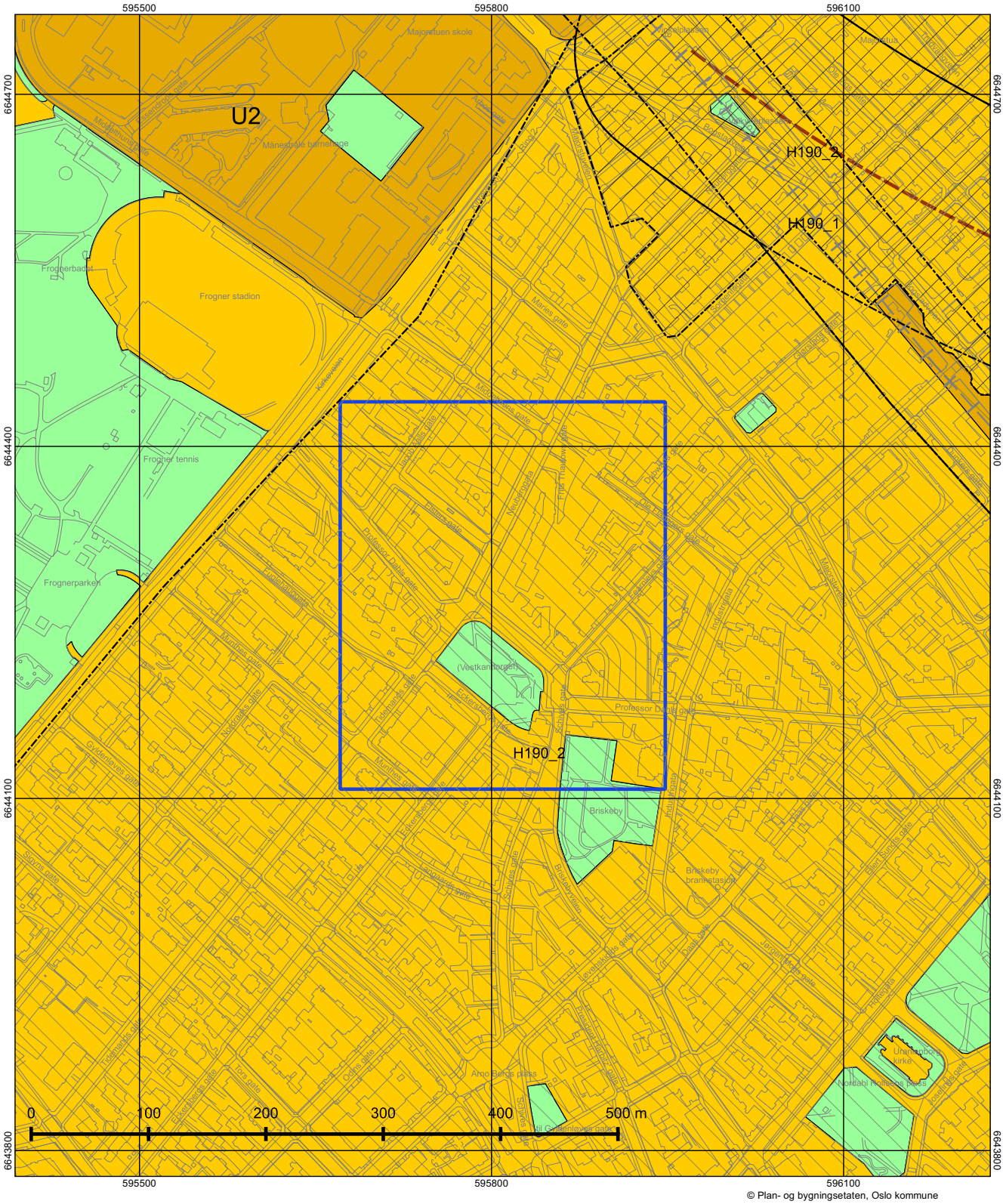
PlottID/Best.nr: 152414/ 86525930
Deres ref.:
Adresse: Neuberggata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/236

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152414/86525930
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

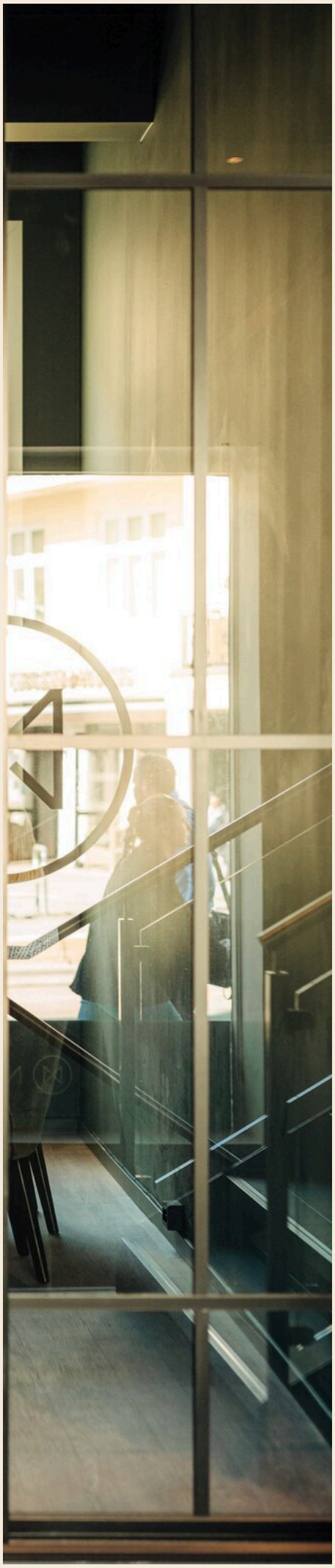


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0043/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neuberggata 1B 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 236, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966