NORDVIK

# Neuberggata 6B

3 soverom | 126 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

# Neuberggata 6B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 24 | Om boligen |
| 37 | Nabolagsprofil |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 51 | Egenerklæringsskjema |
| 59 | Andre vedlegg |
| 69 | Vedlegg |
| 99 | Kontaktinfo |
| 102 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 105 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 106 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 23.04.2026









# Nøkkelinformasjon

Lys, attraktiv 5r hjørneleilighet m/balkong mot bakgård- Vv & fyring ink. - Etterspurt beliggenhet - Stort potensial!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **12 990 000,-** |
| Omkostninger | **14 650,-** |
| Totalpris | **13 149 448,-** |
| Fellesgjeld | **144 798,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 054,-** |
| BRA-i | **126 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Aksjeleilighet** |
| Byggeår | **1918** |
| Eierform | **Aksje** |

## Kort fortalt

Velkommen til Neuberggata 6B - En romslig 5r aksjeleilighet med attraktiv beliggenhet v/Vestkanttorget på Frogner/Majorstuen. Her bor du i en klassisk og velholdt bygård, tilbaketrukket i en rolig gate med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en god planløsning. Leiligheten inneholder en innbydende entré med god oppbevaringsplass, romslig stue med god takhøyde og store vindusflater, praktisk kontor/bibliotek, tidløst kjøkken med utgang til balkong mot indre gårdsrom, romslig bad og to gode soverom. Boligen holder en gjennomgående god standard. Her ligger det godt til rette for å sette sitt eget preg og utnytte et stort potensial.

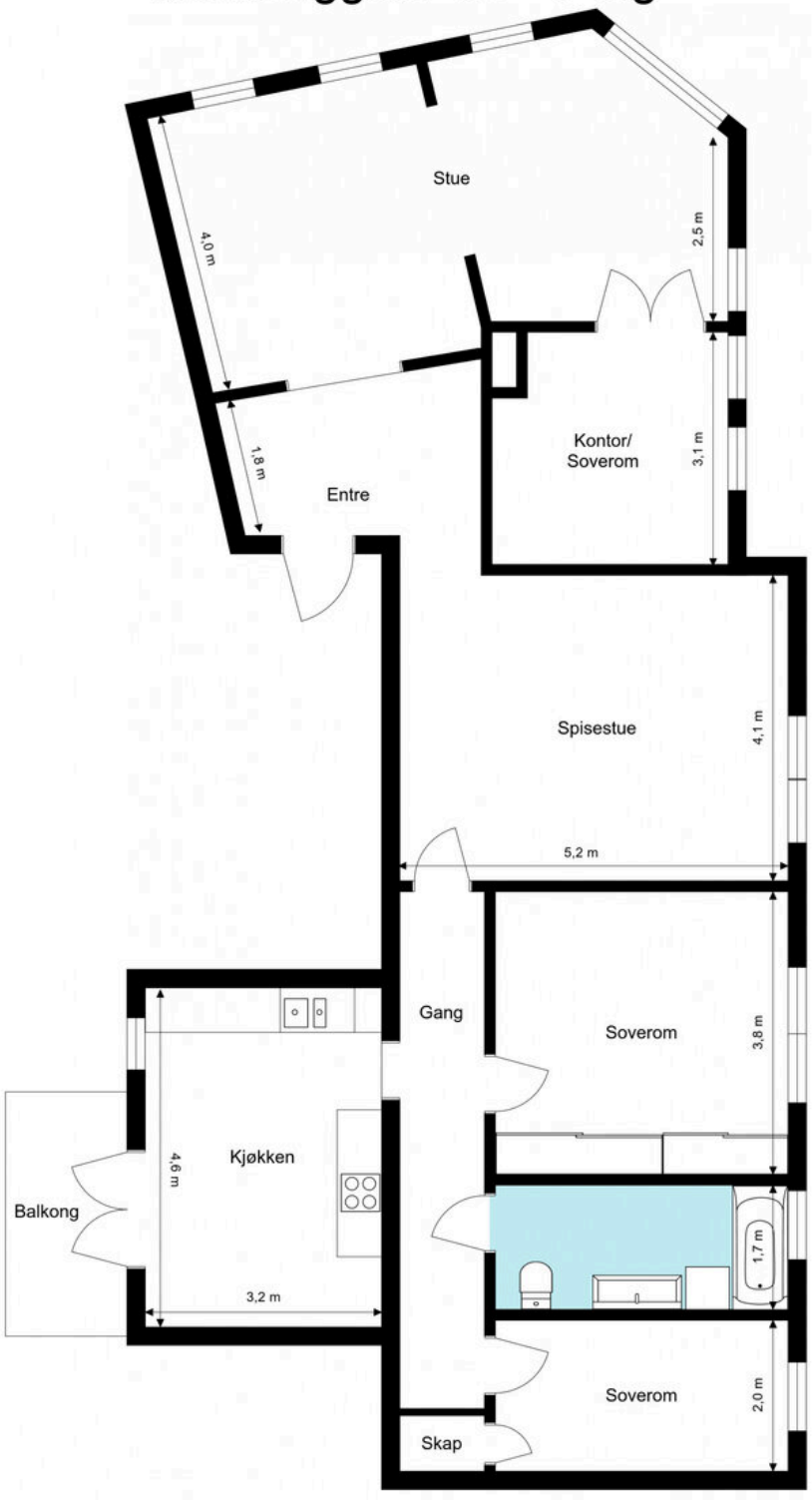
Høydepunkter:
Balkong
2(3) gode soverom
Vv, internett & fyring ink
Store luftige rom m/store vindusflater

# Planløsning

**Kjeller**
Total BRA: 8 kvm

HUUN PROSJEKT

## Neuberggata 6B - 3-etg




Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.














AARE 70
DANIA
EUROPE
CHURCHILL IN PEACE
SUICIDE OF THE WEST
WAR - WORLD
BIBI
DEN DYRE FORSKER



























Lekker glassmaleri i dusj/badesone





Innredning bestående av servant med speil, WC og badekar/dusj

Entrén er av god størrelse med gode oppbevaringsmuligheter



Frognerparken med Vigelandsparken i kort gangavstand. Helt unik i bybildet





Vigelandsparken




Valkyrien. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens rike tilbud!

# 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**
8-0157/26

**Boligtype og eierform**
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**
Solveig Ryeng
Kaare Skagen

**Kjøpesum og omkostninger**
12 990 000,- (Prisantydning)
144 798,- (Andel av fellesgjeld)
---
13 134 798,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer )
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 149 448,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 158 948,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1918

**Etasje**
3

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 126 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Entre, 2 stuer, bibliotek/kontor, spisestue, gang, 2 soverom, bad og kjøkken
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 4 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av aksjelagets fellesareal etter gjeldende regler.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

**Innhold**
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entre, 2 stuer, bibliotek/kontor, spisestue, gang, 2 soverom, bad og kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 8 kvm.

**Standard**
Velkommen til en lys og innbydende leilighet med svært sentral, men samtidig rolig beliggenhet i hjertet av Majorstuen. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, kollektivtransport og byliv, samtidig som boligen vender mot populære Veskanttorget og et hyggelig og åpent byrom.

Boligen har en svært god planløsning med romslige oppholdsrom, gode lysforhold og flere fleksible romløsninger som gjør dette til en bolig som enkelt kan tilpasses ulike behov.

Entré/gang:
Romslig og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til garderobeløsninger, i tillegg til en stor og praktisk skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. Porttelefon er montert ved inngangsdør.

Stue 1 og 2:
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og en behagelig romfølelse. Takhøyden er målt til ca. 2,89–2,93 m, noe som bidrar til en åpen og god atmosfære. Stuen vender mot Veskanttorget og har god plass til både sofagruppe og annet ønsket møblement, samt mulighet for å etablere flere soner. Originale tregulv, samt klassiske gulvlister og gerikter gir rommet et tidløst preg.

Bibliotek/kontor (godkjent som soverom):
Et romslig og fleksibelt rom som i dag benyttes som bibliotek/kontor, men som også er godkjent som soverom. Her er det gode muligheter for å innrede etter behov – enten som hjemmekontor, gjesterom eller soverom.

Kjøkken:
Romslig og oppgradert kjøkken fra 2019 med god skap- og benkeplass. Herfra er det direkte utgang til en hyggelig balkong som vender mot rolig gårdsrom. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og praktisk, med enstavs parkett på gulv.

Spisestue:
Stor og sosial spisestue med god plass til langbord. Et naturlig samlingspunkt i boligen, perfekt for både hverdagsbruk og større sammenkomster.

Soverom 1 (hovedsoverom):
Lyst og romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. God plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og annet ønsket interiør.

Soverom 2:
Godt og anvendelig soverom som egner seg svært godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her kan du innrede etter behov og livsstil!

Bad:
Tidløst bad med gulvvarme og downlights i himling. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt praktisk innredning med god funksjonalitet.

Balkong:
Hyggelig balkong med utgang fra kjøkken, vendt mot rolig og skjermet gårdsrom – et fint uteområde som kan nytes gjennom store deler av året. God plass til sittegruppe, planter og grill.

Tekniske installasjoner:
- Felles varmtvann.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Entré: 6,4 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Gang: 8,2 kvm (Malte vegger, malt trepanel i himling og heltre gulv)
Stue 1: 14,8 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Stue 2 (hjørne): 13,2 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Bibliotek/kontor: 10,3 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Spisestue: 21,8 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
kjøkken: 14,2 kvm (Malt panel på vegger og i himling, flis mellom benkeplate og overskap, enstavs parkett på gulv)
Soverom 1: 14,9 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Soverom 2: 8,5 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Bad: 6,6 kvm (Flislagte vegger med bord, flislagt gulv og hvitmalt trepanel i himling)

**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/.

**Modernisering og påkostninger**
- Fasaderehabilitering inkludert skifte av vinduer og montasje av nye balkonger, ca 2010
- Hjemmelshaver malte alle overflater etter overtakelse i perioden 2008-2009. Jevnlig vedlikeholdte overflater etter dette
- Ny kjøkkenbenk og hvitevarer for ca 4 år siden. Nytt gulv på kjøkken

- Elektrisk anlegg oppgradert i 2008-2009 med nye automatsikringer.
- Felles brannvarslingsanlegg for sameiet ca 3 år siden (2021).
- Felles vann- og avløpsledninger i kjeller oppgradert nylig.

**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: Arbeid under tidligere eier skal ha skjedd. I min eiertid bare mindre arbeid slik som montering av vaskemaskin og tørketrommel. Rørlegger Even Lund har utført arbeid for oss. Vi har lagt fliser i vinduskarm på bad for å hindre fukt fra dusj.

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: Fagerborg Eiendom/Snekkerkompaniet AS har renovert tak og innredet leiligheter i tidligere råloft i gården. Firmaet Buer har renovert fasader. Rørleggersentralen har gjennomgått og renovert sentralt varme- og
røranlegg i gården. Arbeidet ble utført i årene 2018-19. Styret har nærmere opplysninger om arbeid og firma som har utført dette. Balkong montert og vinduer skiftet ca 2010. Balkongteam.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe mindre arbeid er gjort inne i gårdsrommet for å vedlikeholde drening. Styret har oversikt over firma som har utført arbeid.

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: Jordet elektro har gjort sjekk og sluttkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten i 2023 og avgitt samsvarserklæring. Dette er vist til i tilstandsrapporten. Felles elektrisk anlegg i gården er ettersett og fornyet i forbindelse med renovering i årene 2018-21. Styret har nærmere opplysninger om dette.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Viser til pkt. 4. og 4.1.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid på fellesanlegg for vanntilførsel. Styret har oversikt over firma og omfang av arbeid.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygging av loft til leiligheter. Fagerborg Eiendom/Snekkerkompaniet. Ca 2018- 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Det gjøres jevnlig vedlikehold av dette, og styret har mer konkrete opplysninger.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Ingen kjente feil. Kfr. tilstandsrapport fra 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: I perioden 2018-2021 samtidig som utbygging av loft og andre renoveringer ble nye pipeløp satt inn slik at leiligheten kan installere peis eller annet ildsted. Styret har informasjon og må kontaktes før evt. ildsted installeres.

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: Noe vanninntrengning i enkelte kjellerboder, men ikke i bod disponert av denne leiligheten. Ikke hørt om problemer etter at drenering ble reparert. Styret har mer informasjon om dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra 2026 er tilgjengelig.

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? Oppmåling ble foretatt i forbindelse med tilstandsvurdering 2026.

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**
Christopher Huun

**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:

Klassisk bygård i 5 etasjer med kjeller fra 1918. Bæresystem av mur og betong. Fasader av pusset mur. Balkonger inn mot gårdsrom med stående spilerekkverk av lakkert stål.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad, Overflate vegger og himling. Oppsummering: Tilstandsgrad 2 er satt av hensyn til badets alder og bom i flis, samt noe uheldig bygningsfysisk løsning med vindu over badekar og innfliset badekar med liten mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1.1.2 Bad, Overflate gulv . Oppsummering: Tilstandsgrad 2 er satt pga badets alder og bom i flis rundt WC.

1.1.3 bad Membran, tettesjiktet og sluk. Oppsummering: TG 2 er satt som følge av manglende fall på gulv, manglende dokumentasjon og membranens alder.

2.1 Kjøkken. Oppsummering: Ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales for å bedre brannsikkerhet. Det ble krav om dette ved elektriske arbeider på kjøkken foretatt etter 2017. Det ble ikke registrert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette ble krav ved endringer av rørinstallasjoner på kjøkken etter 2017.

6.3 Ventilasjon. Oppsummering: Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Det mangler luftespalte under dør til bad, samt kun kullfilterløsning på kjøkkengventilator. Derfor settes tilstandsgrad 2 på ventilasjon.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder. Oppsummering: Felles varmtvann for sameiet.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Selger opplyser at frittstående kjøleskap medfølger i tillegg.
Følgende medfølger ikke handelen: Lysekroner og lamper på kjøkken, gang og lite soverom.

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

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

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Søknadsskjema for fremleie kan lastes ned ned på vibbo.no.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Vegghengte radiatorer oppvarmet via fellesanlegg med fjernvarme
- Felles pipeløp er rehabilitert av sameiet, slik at vedfyrt ildsted kan etableres.

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. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 054,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedelige innbetalingene dekker i tillegg til løpende vedlikehold, regnskapsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, varmtvann og fyring og en standard internett og TV-pakke.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Internett: kr 191,00,-
TV: kr 317,00,-
Felleskostnader: kr 7 546,00

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november. For denne boenheten utgjør dette kr 1 517,- per måned i de nevnte periodene.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere. Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteleverandører. Det må påregnes kostnader til innbo, samt øvrige abonnementer etter eget behov m.m

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 4 319 047,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 12 598 639,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

**Formuesverdi**
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

**TV/Internett/Bredbånd**
Telia er aksjeselskapets leverandør av internett og TV.

# Aksjeselskapet

**Om aksjeselskapet**
Selskapet heter AS Nybygg ("Selskapet"), og er et aksjeselskap med forretningskontor i Oslo kommune. Selskapet er prinsipalt underlagt lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 ("aksjeloven"), og lov om burettslag av 6. juni 2003 ("burettslagslova"). Selskapet har til formål å skaffe aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

Selskapets aksjekapital er NOK 166.900 fordelt på 3.338 aksjer, hver pålydende NOK 50. Hver aksje er fullt innbetalt og lydende på navn. Til alle aksjer er knyttet bruksrett til en bestemt bolig eller næringslokale. Antall aksjer som kreves for å gi borett til én bolig/næringslokale varierer. Aksjene, med unntak av de som knytter seg til selskapets butikklokale, kan kun overdras til privatpersoner.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Om aksjeselskapet: Neuberggata 6
Aksjeselskape består av totalt 47 seksjoner.
Byggearbeidene ble igangsatt i 1916, basert på tegninger av den anerkjente arkitekten Harald Aars.

Bebyggelsen strekker seg gjennom kvartalet fra Neuberggata til Elsters gate, og de 46 boligseksjonene er fordelt på seks oppganger.

Gården har avtale med Rørlegger Sentralen A/S. Ettersom selskapet kjenner gården godt er det ønskelig at disse brukes også når aksjonærene skal utføre arbeid i egen leilighet. Rørleggersentralen kan kontaktes på 23 03 54 00 eller via www.rørlegger-sentralen.no.

Det informeres fortløpende om ting som skjer i gården via mail, beboerskriv og Facebook-gruppen. På www.vibbo.no finner du også oppdatert informasjon om ting som skjer i gården.

Styrets e-post: nybygg@styrerommet.no

Kort oppsummering av styrets arbeid 2025:
Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift av selskapet og oppfølging av større og mindre saker knyttet til bygget. Nedenfor følger en kort oversikt over noen av sakene styret har arbeidet med det siste året.
· Dreneringsarbeider i bakgården
· Gjennomgang av rør i bygget
· Arbeid med fremtidig avfallsløsning i sameiet
· Gjennomgang og reforhandling av sameiets avtaler, inkludert bytte av forsikringsselskap
· Behandling av beboersaker, blant annet knyttet til oppussing og tekniske installasjoner
· Løpende oppfølging av drift, leverandører og dialog med OBOS

Styret opplyser følgende per 23.04.2026:

Det er per i dag ikke planlagt økning i felleskostnadene i nærmeste fremtid. Fasade og tak ble rehabilitert i 2023, og det ble gjennomført ny drenering i den innerste bakgården i 2026. Bygget er ellers fulgt opp med jevnlig og normalt vedlikehold.

Når det gjelder fremtidige tiltak, arbeides det med planer for ny løsning for avfallshåndtering. Styret ønsker primært nedgravde containere i Elsters gate, men det er foreløpig usikkert hva som lar seg gjennomføre med tanke på eksisterende rør og ledninger i grunnen. Det vil uansett bli etablert en ny løsning, enten i form av nedgravde containere eller en forbedring av dagens ordning.

På sikt ønsker styret også å videreutvikle bakgården, med mål om å gjøre den enda mer attraktiv enn i dag.

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, 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**
Kr 144 798,-pr. 31.12.2025

Aksjeselskapet har felles lån i Svenska Handelsbanken AB NUF. Spesifikasjon av lån:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90417337929
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 5 219 324,00
Innfrielsesdato: 05.02.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Aksjeselakspet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må aksjeselskapet selv dekke det manglende beløpet.

**Fellesformue**
Kr 10 849,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på ca. kr 124 000 etter finansposter, til tross for et positivt driftsresultat. Underskuddet skyldes i hovedsak finansielle kostnader. For øvrig fremstår driften som stabil og forutsigbar.

Årsregnskapet følger vedlagt i salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

· Plantekasser på balkongene skal plasseres på innsiden av rekkverket.

· Grilling må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Bare gassgrill kan benyttes på balkongene.

· Det er ikke tillatt med papirlapper eller andre former for navskilt som skiller seg ut fra våre standardiserte. Navnskilt ordnes enkelt ved å besøke Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Skiltet koster ca 200,- og betales av den enkelte aksjonær.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det avholdes to dugnader årlig. Deltakelse er frivillig, men styret oppfordrer alle beboere til å bidra.

**Dyrehold**
Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret. Det er til enhver tid båndtvang for hunder som befinner seg i selskapets indre og ytre bakgård. Hver hundeeier er ansvarlig for å rydde opp dersom eierens hund gjør fra seg i bakgården.

**Aksjeselskapets forsikring**
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 7340398

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 972 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet felles tomt. Leiligheten vender inn mot et stille og skjermet gårdsrom.

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

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet ved Vestkanttorget. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate hvor man også finner velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Kort vei også til fasjonable Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Det er gangavstand til sentrum og Karl Johans gate.

Området er omkranset av flere flotte parker og grøntområder. 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. Parken byr på flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i eksepsjonell 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 og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

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

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

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

**Offentlig kommunikasjon**
Nærmeste bussholdeplass: Frogner stadion, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 12N og 20.

Nærmeste trikkeholdeplass: Frogner stadion, kun 4 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 12 og 15.

Nærmeste T- banestasjon: Majorstuen, ca 9 minutters gange. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger både Nationaltheatret stasjon og Oslo S innen kort rekkevidde, med til sammen 24 ulike linjer som passerer.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ekspedisjonsdokument for vårningshus datert 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At

ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det ferdigattest på eiendommen for:
- Innredning av bad 3 etg. 1975
- Innredning av kjellerareal til leilighet over datert 2004
- Oppføring av 22 balkonger datert 05.02.2018
- Oppføring av 16 balkonger datert 22.06.2022
- Utbygging av loft til 6 leiligheter datert 24.01.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombebeskrivelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Iht. originale byggetegninger er det utført følgende endringer.
- Bad er utvidet mot soverom.
- Soverom er etablert i opprinnelig spisestue og spisestue er etablert i opprinnelig soverom.
Endring fra hoveddel til hoveddel medfører ikke søknadsplikt til Plan-og bygningsetaten.

Originale byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

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

Pågående plansaker i nærområdet:
Saken gjelder: Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Sakstype: Detaljregulering
Saksnummer: 202461838
Vedtatt/behandlet av: Forslag

Pågående byggesaker i nærområdet:
Neuberggata 6 A-F - utbygging av loft til seks nye leiligheter
Saksnummer: 202519481
Siste dok. 25.03.2026
Status: Under behandling
Denne saken er en fortsettelse av sak 201806101

Middelthuns gate 12 D - bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202516938
Siste dok. 20.03.2026

Middelthuns gate 12 D - oppføring av boligbygg i bakgård
Saksnummer: 202600223
Siste dok. 16.04.2026
Status: Under behandling
Det varsles om fremdig søknad om riving av eksisterende bakgårdsbygning i Middelthuns gate 12 og oppføring av et ny boligbygg i bakgården.

Professor Dahls gate 45 - bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202603316
Siste dok. 23.03.2026

Professor Dahls gate 45 - bruksendring fra stallbygning til boliger
Saksnummer: 202520656
Siste dok. 23.03.2026
Status: Under behandling
Tiltaket omfatter bruksendring av bakgårdsbygning til bolig. Det opprettes én ny boenhet i forbindelse med tiltaket.

Professor Dahls gate 45 - utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bod til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202512255
Siste dok. 02.12.2025
Status: Under behandling
Søknaden omfatter utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bodareal til boligareal for utvidelse av loftsleiligheten, etablering av takoppløft og fasadeendringer. Det er opplyst at eksisterende soverom skal deles i to, slik at det blir to soverom mot gate.

Professor Dahls gate 45 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202511005
Siste dok. 18.11.2025
Status: Under behandling

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På aksjelagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel.

301/215/241:
15.04.1899 - Dokumentnr: 900800 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

27.09.1917 - Dokumentnr: 912622 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

03.08.1918 - Dokumentnr: 912569 - Bestemmelse om bebyggelse
ang. loft

16.08.1928 - Dokumentnr: 924531 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. atelie

28.02.1983 - Dokumentnr: 502549 - Rettighet
Rettighetshaver: Løchsen Per Morten
Løpenr: 1171007
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
UOPPSIGELIG
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

24.04.1984 - Dokumentnr: 519981 - Rettighet
Rettighetshaver: Willett Harald Erik
Løpenr: 1171008
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
UOPPSIGELIG
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

18.06.1984 - Dokumentnr: 530937 - Rettighet
Rettighetshaver: Skoglund Peder Andor
Født: 21/01-1918
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,744
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
UOPPSIGELIG
MED FLERE BESTEMMELSER

19.06.1984 - Dokumentnr: 531150 - Rettighet
Rettighetshaver: Nordal Lill Thomas
Løpenr: 1177568
Rettighetshaver: Thomas Jon W
Løpenr: 1177569
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,744
UOPPSIGELIG
MED FLERE BESTEMMELSER

15.04.1899 - Dokumentnr: 900178 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA NEUBERGGT 6B - UTGÅTT

**Legalpant**
Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

**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**
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 127 360,- 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 24. april 2026

**Megler**
Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

**Meglerforetaket**
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

**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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Neuberggata 6B

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 658 elever, 43 klasser | 8 min 0.6 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 789 elever, 43 klasser | 9 min 0.7 km |
| **Marienlyst skole (1-10 kl.)** | 971 elever, 65 klasser | 19 min 1.5 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)** | 416 elever, 25 klasser | 19 min 1.5 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 11 min 0.9 km |
| **Kristelig gymnasium** | 450 elever, 15 klasser | 14 min 1.1 km |

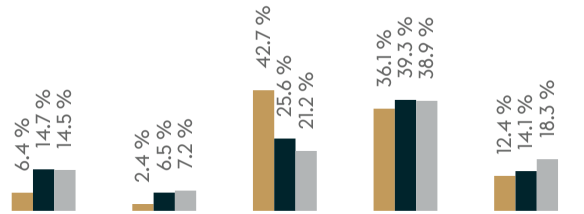
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner stadion** | Linje 12N, 20 | 4 min 0.3 km |
| **Frogner stadion** | Linje 12 | 4 min 0.3 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 9 min 0.7 km |
| **Nationaltheatret stasjon** | Totalt 10 ulike linjer | 22 min 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 12 min 5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner barnehage (1-5 år)** | 66 barn | 2 min 0.1 km |
| **Hegdehaugen barnehage (1-5 år)** | 39 barn | 3 min 0.2 km |
| **Fridheim barnehage (1-5 år)** | 74 barn | 4 min 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frogner stadion/Majorstue | 1.753 | 1 167 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg | 4 min |
| Frogner stadion | 5 min |
| Artesia Trening | 5 min |
| Barrys Colosseum | 6 min |

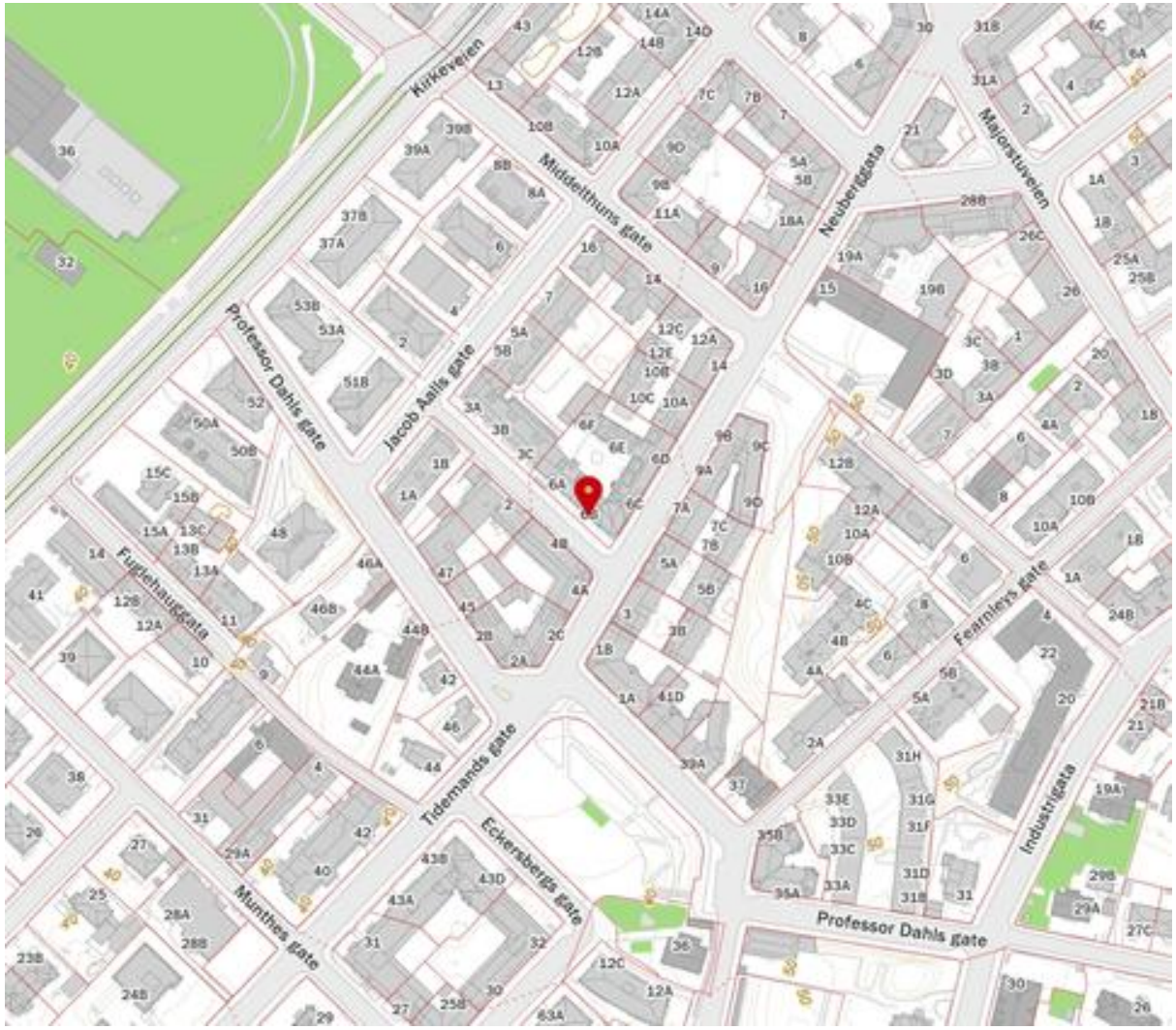
*«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




FINN
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

EIERSKIFTERAPPORT™

**Aksjeleilighet (i blokk)**
**Neuberggata 6B**
**0367 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Christopher Huun**
Dato: 20/04/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| **Kostnadsklasse** | **Veiledende størrelsesorden i NOK** |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:215, Bnr: 241, Aksjenr 11 |
| Hjemmelshaver: | Kaare Skagen |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1918 |
| Tomt: | 1964 m² |
| Kommune: | 301- Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Kaare Skagen |
| Befaringsdato: | 07.04.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no

**OM TOMTEN:**
Etablert og attraktivt boligområde på Majorstua.
Hyggelig boligkvartal med rolig gårdsrom.

**OM BYGGEMETODEN:**
Klassisk bygård i 5 etasjer med kjeller fra 1918.
Bæresystem av mur og betong.
Fasader av pusset mur.
Balkonger inn mot gårdsrom med stående spilerekkverk av lakkert stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Flott eldre bygårdsleilighet. Romslig med god takhøyde og innholdsrik planløsning. Lys hjørneleilighet.
Typisk byggeskikk for sin tidsperiode med normal bruksslitasje etter godt vedlikehold av leilighet.

**ANNET:**
OPPVARMING:
Vegghengte radiatorer oppvarmet på fellesanlegg med fjernvarme
Varmekabler på bad.
Felles pipeløp er rehabilitert av sameiet, slik at vedfyrt ildsted kan etableres.

BRANN OG SIKKERHET:
Felles brannvarslingsanlegg for boligsameie.
Håndholdt brannslokkingsapparat.

BOD OG PARKERING:
Leiligheten disponerer 8kvm sportsbod i kjeller. Parkering etter gjeldende bestemmelser (gateparkering)

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:
Kommunale opplysninger fra Oslo kommunes digitale arkiver.
Eiendomsverdi.no.
Det er ikke mottatt utsendt spørreskjema fra takstmann.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Entré: 6,4 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Gang: 8,2 kvm (Malte vegger, malt trepanel i himling og heltre gulv)
Stue 1: 14,8 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Stue 2 (hjørne): 13,2 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Bibliotek/kontor: 10,3 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Spisestue: 21,8 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
kjøkken: 14,2 kvm (Malt panel på vegger og i himling, flis mellom benkeplate og overskap, enstavs parkett på gulv)
Soverom 1: 14,9 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Soverom 2: 8,5 kvm (Malte vegger, malt gipshimling med profilerte taklister og heltre gulv)
Bad: 6,6 kvm (Flislagte vegger med bord, flislagt gulv og hvitmalt trepanel i himling)

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om følgende:
- Fasaderehabilitering inkludert skifte av vinduer og montasje av nye balkonger, ca 2010
- Hjemmelshaver malte alle overflater etter overtakelse i perioden 2008-2009. Jevnlig vedlikeholdte overflater etter dette
- Ny kjøkkenbenk og hvitevarer for ca 4 år siden. Nytt gulv på kjøkken
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2008-2009 med nye automatsikringer.
- Felles brannvarslingsanlegg for sameiet ca 3 år siden (2021).
- Felles vann- og avløpsledninger i kjeller oppgradert nylig.

**FELLESKOSTNADER:**

Se opplysninger fra megler.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 3.etg | 126 | 0 | 0 | 4 |
| Kjeller | 0 | 8 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 126 | 8 | 0 | 4 |
| SUM BRA | 134 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Entre, 2 stuer, bibliotek/kontor, spisestue, gang, 2 soverom, bad og kjøkken

**BRA-e:**

Bod i kjeller.

©mstr.no

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Boligen disponerer en bod i kjeller på ca 8m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Det gjøres oppmerksom på at skjevheter utover dagens toleranser (+/-20mm høydeforskjell) må påregnes. Det er uført stikkprøver som viser opptil 30mm høydeforskjell på gulv internt i rom. Dette er relativt normalt for bygg fra denne tidsepoke.

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selger

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Christopher Huun**

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

20/04/2026



Christopher Huun

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og gulv, hvitmalt panel med spotter i himling.
Innmurt badekar med dusj. Ved siden av står søyle med vaskemaskin og tørktrommel.
Servantskap med speil og integrert belysning.
Gulvstående toalett. Naturlig avtrekk.

**Merknader:** Det er vindu i våtsone over badekar. Dette kan være utsatt for fuktpåkjenning. Omramming er beskyttet med mosaikkflis. Ingen synlige tegn til fuktskader, men bygningsdel bør følges med.

Noe misfarging av fuger og bom i flis (ikke tilstrekkilig festet til underlaget) registrert, dette anses kun av kosmetisk betydning og aktuelt område har ikke store materielle påkjenninger.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Ikke påvist sprekker i fug, men registret noe bom i flis.

**Merknader:** Ikke tilfredsstillende fall. Stort sett horisontalt. Vann fra dusj føres i avløp fra badekar direkte i sluk. Krevende tilkomst under badekar. Ble registrert en åpning i hjørne av badekarvegg bak vaskemaskin. Ikke mulig å inspisere nærmere på befaringsdagen.

Tilfredsstillende høydeforskjell på membran fra sluk til terskel. Målt 30mm nivåforskjell til overkant membran som er synlig ved terskel.

Sluk plassert under servantskap med noe krevende tilkomst for rengjøring og inspeksjon av tilstand.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Før 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider i våtrom, da disse ble utført av tidligere eier, dvs før 2008.

Fall på gulv er ikke tilstrekkelig i forhold til dagens krav og anbefalinger. Sluk er plassert under servantskap med noe fall fra badekar mot sluk, men forøvrig er det stort sett horisonalt gulv.

**Merknader:** Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble borret i vegg bak badekar/dusj fra soverom og foretatt fuktmåling. Det var ingen tegn til fukt i veggkonstruksjon eller synlige fuktskader.

## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Oppgradert kjøkken i 2019 i følge hjemmelshavere.
Nyere benkeplate, kjøkkenfronter og hvitevarer.
Kjøkkenavtrekk av kullfilter.
Nyere enstavs parkettgulv.

**Merknader:** Ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales for å bedre brannsikkerhet. Det ble krav om dette ved elektriske arbeider på kjøkken foretatt etter 2017.

Det ble ikke registrert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette ble krav ved endringer av rørinstallasjoner på kjøkken etter 2017.

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Generell beskrivelse av stue, gang og soverom:
Originalt tregulv. Registrert noe knirk og bruksslitasje.
Malte overflater fra 2010. Godt vedlikeholdt siden da.
Klassisk markante gulvlister og gerikter rundt dører. Stukatur/ taklister.
Særdeles god takhøyde. Målt 2,89-2,93m generelt. I gang og bad nedforet trepanelhimling med innfelte spotter.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer skiftet i forbindelse med fasaderehabilitering fra 2010.
To-lags isolerglassruter med trekarmer. Ventiler over vindu.
Vinduer funksjonstestet og funnet i orden.

Gjøres oppmerksom på at ett vindu i stue er originalt blyglassvindu. Dette har status som verneverdig og dermed ikke skiftet eller tilstandsvurdert nærmere.

Hvitmalt profilert tre/laminatdør med brannklassifisering B-30 inn til leilighet.

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Hyggelig balkong inn mot rolig gårdsrom. Utgang via kjøkken.
Stående spilerekkverk av stål.
Oppforet tremmelgulv av tre.
God høydeforskjell mellom terskel og ned til tettesjikt på balkongdekke.
Rekkverkshøyde 1,02m
Areal 4,5m2.

**Merknader:**

## 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Eldre røranlegg.
I følge hjemmelshaver har røranlegg blitt vedlikeholdt og delvis fornyet av sameiet. Spesielt avløpsrør i kjeller skal ha blitt totalrenovert.

**Merknader:**

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

**Merknader:**

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kun naturlig ventilasjon. Dette er vanlig for eldre bygårder. Leiligheten har høy takhøyde og dermed stort volum. Eldre bygårder er naturligvis mindre tette enn moderne bygg. Noe som bidrar til økte luftutvekslinger.

Kjøkkenvifte med kullfilterløsning.

Det er ikke spalte mellom dør og terskel til bad. Dette anbefales for å øke luftutvekslinger på bad.

**Merknader:**

©mstr.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Dette ble ifølge eier oppgradert i 2008

Arbeider på det elektriske anlegget som er utført i eiers botid er godt dokumentert. Gjelder blant annet kurser og stikkontakter til kjøkken, stue og gang.

Det ble utført kontroll av det elektriske anlegget av Jordet Elektro 25.04.2023. Ingen mangler ble avdekket, men anbefalt komfyrvakt ved steketopp. Dokumentasjon forevist.

Forøvrig er anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

ENDRINGER/LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 bad Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 er satt av hensyn til badets alder og bom i flis, samt noe uheldig bygningsfysisk løsning med vindu over badekar og innfliset badekar med liten mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1.1.2 bad Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 er satt pga badets alder og bom i flis rundt WC.

1.1.3 bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG 2 er satt som følge av manglende fall på gulv, manglende dokumentasjon og membranens alder.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ikke montert komfyrvakt. Dette anbefales for å bedre brannsikkerhet. Det ble krav om dette ved elektriske arbeider på kjøkken foretatt etter 2017.
Det ble ikke registrert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette ble krav ved endringer av rørinstallasjoner på kjøkken etter 2017.

6.3 Ventilasjon

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Det mangler luftespalte under dør til bad, samt kun kullfilterløsning på kjøkkengventilator. Derfor settes tilstandsgrad 2 på ventilasjon.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Kaare Skagen | 9578-5995-4-736048 | 2026-04-08 06:02:42 |
| Solveig Ryeng | 9578-5995-4-758504 | 2026-04-15 04:36:12 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
8-0157/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Neuberggata 6B, 0367 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Majorstuen

**Selgere**
Solveig Ryeng, Kaare Skagen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. desember 2008

**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: 7546461
Forsikret i: Storebrand

## 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:** Arbeid under tidligere eier skal ha skjedd. I min eiertid bare mindre arbeid slik som montering av vaskemaskin og tørketrommel. Rørlegger Even Lund har utført arbeid for oss. Vi har lagt fliser i vinduskarm på bad for å hindre fukt fra dusj.

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

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fagerborg Eiendom/Snekkerkompaniet AS har renovert tak og innredet leiligheter i tidligere råloft i gården. Firmaet Buer har renovert fasader. Rørleggersentralen har gjennomgått og renovert sentralt varme- og røranlegg i gården. Arbeidet ble utført i årene 2018-19. Styret har nærmere opplysninger om arbeid og firma som har utført dette. Balkong montert og vinduer skiftet ca 2010. Balkongteam.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Noe mindre arbeid er gjort inne i gårdsrommet for å vedlikeholde drening. Styret har oversikt over firma som har utført arbeid.

---

**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:** Jordet elektro har gjort sjekk og sluttkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten i 2023 og avgitt samsvarserklæring. Dette er vist til i tilstandsrapporten. Felles elektrisk anlegg i gården er ettersett og fornyet i forbindelse med renovering i årene 2018-21. Styret har nærmere opplysninger om dette.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Viser til pkt. 4. og 4.1.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er gjort arbeid på fellesanlegg for vanntilførsel. Styret har oversikt over firma og omfang av arbeid.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utbygging av loft til leiligheter. Fagerborg Eiendom/Snekkerkompaniet. Ca 2018-2021.

---

**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:** Det gjøres jevnlig vedlikehold av dette, og styret har mer konkrete opplysninger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Ingen kjente feil. Kfr. tilstandsrapport fra 2026.

---

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

Ja

**Beskriv:** I perioden 2018-2021 samtidig som utbygging av loft og andre renoveringer ble nye pipeløp satt inn slik at leiligheten kan installere peis eller annet ildsted. Styret har informasjon og må kontaktes før evt. ildsted installeres.

---

**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:** Noe vanninntrengning i enkelte kjellerboder, men ikke i bod disponert av denne leiligheten. Ikke hørt om problemer etter at drenering ble reparert. Styret har mer informasjon om dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsvurdering fra 2026 er tilgjengelig.

---

**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?** Oppmåling ble foretatt i forbindelse med tilstandsvurdering 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 8-0157/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Solveig Ryeng** | **2026-04-15** | **Kaare Skagen** | **2026-04-08** |

Identifikasjon

Solveig Ryeng

Identifikasjon

Kaare Skagen

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0157/26 . Vår ref.: 1122-1-12 Dato: 23.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | As Nybygg |
| Organisasjonsnr: | 933582469 |
| Aksjonær: | Skagen, Kaare |
| Medaksjonær: | Ryeng, Solveig |
| Leilighetsnummer: | 12 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00011 |
| Adresse: | Neuberggata 6 B, 0367 OSLO |
| Aksjenummer: | 971-1085 |
| Gnr. | 215 |
| Bnr. | 241 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 7340398.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89280903.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november. Vedtatt salg av loftsareal på ekstraord. generalforsamling i 2017. Leilighetene er ferdigstilt i 2022. Styret oppfordrer nye eiere til å informere forretningsfører om mailadresse og telefonnummer.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 90417337929 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,90% |
| Restsaldo: | 5 219 324,00 |
| Innfrielsesdato: | 05.02.2045 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 8 054,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 1 517,00 fra 01.11.2026 |
| Eiendomsskatt | | 1 517,00 fra 01.09.2026 |
| Eiendomsskatt | | 1 517,00 fra 01.06.2026 |
| Internett | 191,00 | |
| TV | 317,00 | |
| Felleskostnader | 7 546,00 | |
| Eiendomsskatt | | 1 517,00 fra 01.05.2026 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 244,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 322,- |
| Annen formue: | 10 849,- |
| Gjeld: | 144 798,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 90417337929 |
| Restsaldo: | 111 049,46 |
| Kapitalkostnader: | 817,16 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 111 049,46,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Jon Birkeland Irgens, e-post:nybygg@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 500,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# HUSORDENSREGLER FOR AS NYBYGG

Vedtatt av generalforsamlingen 29. april 2010.
Oppdatert av generalforsamlingen 15.juni 2016.

## Ytre orden

1. Det er ikke tillatt for beboere å oppbevare private gjenstander på gårdsplass, i portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer eller andre fellesaraler i kjeller eller loft.
2. Sykler og annet sportsutstyr skal plasseres på anviste steder.
3. Biler, tilhengere og andre motorkjøretøy må ikke parkeres i gårdsrom.
4. Barnevogner kan plasseres i trappeoppganger dersom de ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i oppgangen, og ikke er til hinder for fri ferdsel og tilgang til dører, postkasser med mer.
5. Røyking må ikke foregå i innendørs fellesarealer.
6. Dersom røyking foregår i utendørs fellesarealer må det ikke være til sjenanse for andre beboere. Alle sigarettstumper og lignende skal umiddelbart tas hånd om, og ikke etterlates utendørs.
7. Grilling er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kullgrill må slokke under overvåking av brukeren, og alle spor etter grillingen må umiddelbart fjernes etter bruk.
8. Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller andre oppslag i fellesarealer eller på eiendommens dører og vegger uten styrets tillatelse.
9. Port, ytterdører, bakdører, loftsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst.
10. Det er til enhver tid båndtvang for hunder som befinner seg i Selskapets indre og ytre bakgård. Hver hundeeier er ansvarlig for å rydde opp dersom eierens hund gjør fra seg i bakgården.

## Indre orden

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i leiligheten. Vaskemaskiner og andre installasjoner som medfører støy, og som er slik plassert at de medfører forstyrrelser i naboleilighetene må heller ikke benyttes i denne perioden.
2. Musikk- eller sangundervisning må ikke utføres i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
3. Om dagen må musikkøvelser ikke drives i sammenlagt mer enn 3 timer.
4. Høyttalere må ikke plasseres og innstilles slik at de medfører forstyrrelser i form av lyd eller vibrasjoner i tilstøtende leiligheter.
5. Oppussing, reparasjoner og andre bygningstekniske arbeider i leiligheten som medfører sjenanse for naboene skal bare kunne foregå på hverdager mellom kl 07 og kl 19, lørdager mellom kl 09 og kl 17.
6. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
7. Beboerne i de enkelte oppgangene må selv overvåke at felles vinduer er lukket, eller forsvarlig festet dersom de er åpne. Vinduer som kan være tilgjengelige for inntrengere skal holdes lukket.

## Balkonger

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i på balkongene.
2. Plantekasser på balkongene skal plasseres på innsiden av rekkverket.
3. Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, og som kan virke skjemmende for omgivelsene.
4. Røyking må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Dette betyr i praksis at røyking på balkongene eventuelt må godkjennes av naboer som kan bli påvirket.
5. Grilling må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Bare gassgrill kan benyttes på balkongene.




VELKOMMEN TIL OSS

Velkommen som aksjonær og leilighetshaver i AS Nybygg.
Som nyinnflyttet er det sikkert en del du lurer på, og vi har derfor samlet en del nødvendig informasjon i dette skrivet.

## NEUBERGGATA 6

Gården vår er i stilarten senjugend og består av 47 enheter. Byggearbeidene ble påbegynt i 1916 etter tegninger av den anerkjente arkitekten Harald Aars. De 46 enhetene er fordelt på 6 oppganger som spenner seg fra Neuberggata til Elsters gate.

## VIBBO

I regi av Obos er vi tilknyttet Vibbo og har vår egen nettside på www.vibbo.no.
Her finnes nyttig informasjon om gården og det vil også bli lagt ut oppdateringer om ting som skjer i gården. Det er viktig at alle registrerer seg og bruker siden aktivt.
Vibbo kan også lastes ned som app.

## HUSLEIE

De månedelige innbetalingene dekker i tillegg til løpende vedlikehold, regnskapsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, varmtvann og fyring og en standard internett og TV-pakke.

## HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Som i de fleste boligsammenslutninger gjelder det å ta hensyn til hverandre.
Vedtekter og husordensregler er nedfelt i egne dokumenter som du skal ha fått utdelt ved kontraktsinngåelsen. De kan også lastes ned på vibbo.no

## FREMLEIE

Leiligheten kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Det samtykkes som hovedregel ikke dersom aksjonæren ikke selv har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene.
Søknadsskjema for fremleie kan lastes ned ned på vibbo.no

## NAVNSKILT

Det er ikke tillatt med papirlapper eller andre former for navskilt som skiller seg ut fra våre standardiserte. Navnskilt ordnes enkelt ved å besøke Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Ved ankomst oppgis at det gjelder navnskilt til postkasser i Neuberggata 6 samt navnet som skal stå på. De har malen og ordner skiltet for deg.
Skiltet koster ca 200,- og betales av den enkelte aksjonær.

## CALLINGANLEGG

Informasjon om endring av navn på callinganlegg kan lastes ned på vibbo.no

## NØKLER OG KODE

Hovedinngangene har unike nøkler for hver inngang.
Hovedinngangene kan også åpnes med kode. Gjeldende kode kan fås ved henvendelse til styret. Låsene til alle andre fellesarealer kan åpnes med en og samme nøkkel.
Denne nøklen passer til hovedport inn til gårdsplassen og til alle baktrapper og branndører i kjellerarealene. Kjøper og selger må påse at nøkler til hovedinngangen og fellesarealer blir overlevert ved overtakelse av leilighet.
Ved tap av nøkkel kan ny kopieres på Lås og Nøkkel A/S i Neuberggata 21.

## BOD

Alle leiligheter har en bod tilknyttet seg. Boden er merket med leilighetsnummer.
Ved usikkerhet, ikke ta den første ledige du kommer over, men send en mail til styret og spør om hvilken bod som er din.

## SYKKELPARKERING

Sykler skal parkeres i sykkelstativer som befinner seg på gårdstunet eller i bakgården.

## FELLESAREALER

På grunn av brannsikkerhet skal aksjonærenes eiendeler aldri oppbevares i fellesarealer. Det gås jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.

## HUSDYR

Det er tillatt med husdyr, men det er strengt forbudt å bruke gårdstun og bakgård som luftegård for hunder. Hunder skal holdes i bånd til de er ute på gateplan.

## AVFALLSHÅNDTERING

Det befinner seg et søppelskur i Elsters gate. Skuret har 3 beholdere for restavfall og 3 beholdere for papp og papir. Søppel må pakkes godt inn og aldri settes utenfor søppelskuret. Spesialavfall og større mengder avfall må kjøres bort til egne depoter.
I tillegg til miljøstasjonen på Smestad. finnes det en minigjenbruksstasjonen på Vestkanttorget hver torsdag fra 16.00-19.30. Se mer informasjon på nettet.

## BRANNSIKKERHET

Gården har gjennomført en rekke brannsikkerhetstiltak for å tilfredsstille myndighetenes strenge krav. I den forbindelse er alle leiligheter tilknyttet brann-varslinganlegg med direktekobling til brannvesenet. Dersom man feilaktig skulle utløse brannalarmen finnes det en stoppknapp i alle leiligheter. Eget brannslukningsutstyr er påbudt i alle leiligheter. Det gås også jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.
Mer informasjon om brannvarslingsanlegget kan lastes ned på vibbo.no.

## OPPVARMING

De fleste av leilighetene er tilknyttet gårdens felles varmeanlegg. For å få full effekt av radiatorene er det viktig å lufte med luftenøkkel ved starten av hver fyringssesong.

## STRØMMÅLER

Alle leiligheter har sin egen strømmåler som befinner seg i hovedskapet i kjelleren i oppgang D. Alle målere er merket med leilighetsnummer.

## PIPELØP

Det finnes mange pipeløp i gården, men ikke alle er i bruk. Før nytt ildsted monteres er det svært viktig at det sjekkes at pipeløpet det skal kobles til er rehabilitert og i bruk. Oversikt over de rehabiliterte pipeløpene vil bli tilgjengelige, men det kan også være nødvendig å sjekke hvilket pipeløp leiligheter på samme stamme er tilkoblet.
Alle leiligheter skal ha tilgang på minst ett rehabilitert pipeløp.

## OPPUSSING / REHABILITERING

Ved oppussing og rehabilitering av leiligheter er det svært viktig at det brukes godkjente håndverkere og at arbeidet gjøres på en forsvarlig måte etter gjeldende regler. I forbindelse med oppussing oppstår det ofte støy. Det er viktig at husordensreglene som kan lastes ned på www.vibbo.no følges under hele prosessen.

## OPPUSSING AV VÅTROM

Røropplegget i gården er enkelte steder veldig gammelt. Det stilles derfor strenge krav til informasjon og dokumentasjon før arbeidene settes i gang. Til gjengjeld kan selskapet kompensere for utgiftene som oppstår i forbindelse med bytting av f.eks soilrør.
Før du setter i gang med oppussing av feks. bad er det svært viktig at du sjekker hvilken støtte du eventuelt kan få og leser retningslinjene for oppussing av våtrom som kan lastes ned på www.vibbo.no.

## UTSKIFTING AV VINDUER

Ved vindusutskiftning må styret kontaktes i forkant. Det er kun tillatt med vinduer av samme utseende og i samme fargekode som eksisterende.

## RØRLEGGER

Gården har avtale med Rørlegger Sentralen A/S. Ettersom selskapet kjenner gården godt er det ønskelig at disse brukes også når aksjonærene skal utføre arbeid i egen leilighet. Rørleggersentralen kan kontaktes på 23 03 54 00 eller via www.rørlegger-sentralen.no.

## BEBOERINFORMASJON

Det informeres fortløpende om ting som skjer i gården via mail, beboerskriv og Facebook-gruppen. På www.vibbo.no finner du også oppdatert informasjon om ting som skjer i gården.

## DUGNAD

Det avholdes 2 dugnader pr år. Dugnadene er en fin anledning til å møte andre beboere og til å være med på å skape et godt bomiljø.

## KONTAKT

Dersom du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med styret, send oss en mail på nybygg@styrerommet.no

Styret i Neuberggata 6 / AS Nybygg
20.01.2021

# VEDTEKTER

## AS NYBYGG

*org. nr. 933 582 469*

*Vedtatt på generalforsamling 13.mai 2015. Endret 21.05.19 og 19.06.24.*

**1. OM SELSKAPET**

1.1 Selskapet heter AS Nybygg ("**Selskapet**"), og er et aksjeselskap med forretningskontor i Oslo kommune. Selskapet er prinsipalt underlagt lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 ("**aksjeloven**"), og lov om burettslag av 6. juni 2003 ("**burettslagslova**").

1.2 Selskapet har til formål å skaffe aksjonærene bruksrett til egen bolig i Selskapets eiendom (borett) gnr. 215 bnr. 241, samt alt hva hermed står i forbindelse.

**2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE**

2.1 Selskapets aksjekapital er NOK 166.900 fordelt på 3.338 aksjer, hver pålydende NOK 50. Hver aksje er fullt innbetalt og lydende på navn.

2.2 Til alle aksjer er knyttet bruksrett til en bestemt bolig eller næringslokale. Antall aksjer som kreves for å gi borett til én bolig/næringslokale varierer. Aksjene, med unntak av de som knytter seg til Selskapets butikklokale, kan kun overdras til privatpersoner. For øvrig gjelder burettslagslova kapittel 4.

2.3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

**3. STYRE OG REPRESENTASJON**

3.1 Selskapets styre skal bestå av tre til seks personer etter generalforsamlingens beslutning. Styret skal velge en styreleder blant sine medlemmer. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, med mindre kontinuitet tilsier at et medlem bør velges for ett ytterligere år.

3.2 Styret skal lede Selskapets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte enhver avgjørelse som ikke gjennom lov eller vedtekter er lagt til annet organ. Styrets arbeid og vedtak reguleres for øvrig av aksjeloven.

3.3 Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

**4. OVERFØRING AV AKSJER**

4.1 Selskapet aksjer kan fritt overdras, men erververen må godkjennes av Selskapet for at ervervet skal være gyldig overfor Selskapet. Selskapet kan nekte godkjenning ved saklig grunn (vurdert etter alminnelige forretningsmessig prinsipper), og skal alltid nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

4.2 Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjonær, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at formriktig søknad om godkjenning kom frem til Selskapet. I motsatt fall skal



BESKYTTET

samtykke regnes som gitt. Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

**5. BORETT, FELLESAREALER OG HUSDYR**

5.1 Utover borett til slik bolig som vedkommende aksje(r) knytter seg til, har hver aksjonær rett til å benytte Selskapets fellesarealer på sedvanlig måte i samsvar med gjeldende husordensregler og eventuelle instrukser fra Selskapet. En aksjonærs bolig kan ikke benytte til annet enn boligformål uten Selskapets forutgående samtykke.

5.2 Så vel egen bolig som fellesarealer skal av hver aksjonær behandles med tilbørlig aktsomhet, og bruk må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer. Under forutsetning av at det ikke går på tvers av forannevnte bestemmelser kan aksjonærer, med Selskapets forutgående godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

5.3 Selskapet kan etter skriftlig søknad tillate aksjonærer å holde husdyr, dog alltid under forutsetning av at vedkommende aksjonær påser at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere (herunder tillatte brukerne av eiendommen). For å være gyldig må enhver søknad om å holde husdyr bekrefte at vedkommende søker er kjent med politivedtektene for Oslo hva gjelder dyrehold.

5.4 Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

5.5 Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

5.6 Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

**6. BRUKSOVERLATING**

6.1 Aksjonærer kan overlate bruken av hele eller deler av boligen i henhold til burettslagslova kapittel 5, jf. § 1-4. Søknad om bruksoverlating må i så tilfelle sendes Selskapet sammen med relevant dokumentasjon som etter Selskapets overbevisning understøtter og bekrefter angjeldende søknadsgrunn. Dersom Selskapet ikke har besvart søknad om godkjenning innen én kalendermåned etter at formriktig skriftlig søknad innkom Selskapet, skal bruksoverlatingen regnes som godkjent.

**7. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD**

7.1 **Aksjonærenes vedlikeholdsplikt**

7.1.1 Hver aksjonær skal til enhver tid holde boligen med tilhørende rom og arealer i forsvarlig stand og fri for insekter og skadedyr. Vedkommende aksjonær tilpliktes å vedlikeholde (herunder å besørge nødvendige reparasjoner og utskifting av) slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme (inklusive sluk og vannlås), inventar og utstyr (inklusive slikt som vannklosett), varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater (inkludert brannvernsutstyr), samt alle innvendige



BESKYTTET

flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til Selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

7.1.2 Aksjonærer har videre ansvar for oppstaking og rensing av kloakkledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til Selskapets felles-/hovedledning, og skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

7.1.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av Selskapets bygningsforsikring kan aksjonærer måtte betale hele eller deler av egenandelen. Oppdager aksjonærer skade i boligen som Selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å melde fra til Selskapet. Selskapet og øvrige aksjonærer kan i henhold til gjeldende lovregler kreve erstattet tap som følger av at en aksjonær ikke oppfyller sine plikter.

7.2 **Selskapets vedlikeholdsplikt**

7.2.1 Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører Selskapet utbedres av Selskapet dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan kreve regress mot den som har forvoldt skaden.


7.2.2 Selskapet skal holde ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Selskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boliger dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonærer. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

7.2.3 Aksjonærer skal gi adgang til boligen slik at Selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for vedkommende aksjonær eller annen bruker av boligen. Aksjonærer kan kreve erstattet tap som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine plikter.

**8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

8.1 En aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor Selskapet anses som mislighold, hvilket blant annet innbefatter manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating, samt brudd på Selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

8.2 Dersom en aksjonær på tross av skriftlig advarsel fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter, kan Selskapet pålegge vedkommende å selge sine aksjer, jf. burettslagslova § 5-22 (1).

8.3 Medfører en aksjonærs eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Selskapets eiendom, eller er slik oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige aksjonærer eller brukere, kan Selskapet etter skriftlig varsel kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

**9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

9.1 **Felleskostnader**



BESKYTTET

9.1.1 Den enkelte aksjonær er ansvarlig for Selskapets felleskostnader i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av Selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjonærer. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

9.1.2 Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjonærene i samme forhold som felleskostnadene har vært fordelt.

9.2 **Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har Selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9.3 **Vedlikeholdsfond**

Generalforsamlingen kan med flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18) vedta fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Eventuelle beløp som skal innbetales til fondet innkreves sammen med fellesutgifter etter Selskapets nærmere beslutning.

**10. SELSKAPETS GENERALFORSAMLING**

10.1 Selskapet skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni måned hvert år. For øvrig gjelder aksjeloven.

10.2 Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

(i) godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder anvendelse av overskudd;

(ii) fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, samt nyvalg av samme personer; og

(iii) andre saker som i henhold til lov, forskrift eller vedtektene hører under generalforsamlingens virkeområde.

10.3 Foruten ovennevnte kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Generalforsamlings beslutninger fattes i henhold til aksjeloven § 5-17, med mindre annet følger av vedtektene eller lov. Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere kan kun avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig, samt rett til å møte med rådgiver som kan uttale seg dersom møteleder tillater det.

10.4 Følgende vedtak krever generalforsamlings flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18):

(i) endring av vedtektene;

(ii) bygge eller rive hus Selskapet eier, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten;

(iii) øke antall aksjer eller knytte aksjer til arealer som er tiltenkt fellesskapet;



BESKYTTET

(iv) pantsette hele eller deler av Selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen; eller

(v) foreta tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

**11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN MV.**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven ved motstrid fremfor alle andre lover som vedrører Selskapet.



BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1122
AS NYBYGG

## Velkommen til årsmøte i AS NYBYGG

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

**Digital avstemning med møte:**

Avstemningen åpner 26. mars kl. 18:00 og lukker 29. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Det holdes også et frivillig møte 26. mars kl. 17:00 , Standardveien 1, Construction City (OBOS Hovedkontor).

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Annen informasjon**

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift av sameiet og oppfølging av større og mindre saker knyttet til bygget. Nedenfor følger en kort oversikt over noen av sakene styret har arbeidet med det siste året.

- Dreneringsarbeider i bakgården
- Gjennomgang av rør i bygget
- Arbeid med fremtidig avfallsløsning i sameiet
- Gjennomgang og reforhandling av sameiets avtaler, inkludert bytte av forsikringsselskap
- Behandling av beboersaker, blant annet knyttet til oppussing og tekniske installasjoner
- Løpende oppfølging av drift, leverandører og dialog med OBOS

**Saker til behandling**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Søppelhåndering

6. Fastsettelse av honorarer

7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS NYBYGG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sondre  Steigen v/OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Jon Birkeland Irgens er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 1122 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Søppelhåndering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Videre løsning for søppelhåndtering i sameiet vil bli diskutert på årsmøtet. Det tas sikte på å sette ned et nytt beboerutvalg som kan arbeide videre med saken og komme med forslag til løsning.

**Forslag til vedtak**

Lande et beboerutvalg som kan jobbe videre med saken

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det er mye engasjement i sameiet, og vi håper noen ønsker å stille til styret. Vi trenger minst ett nytt styremedlem, men det er også plass til to dersom flere ønsker å bidra.

### Roller og kandidater

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

- Lander kandidat(er) i  beboermøtet

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

**Til generalforsamlingen i**

**Nybygg AS**

Oslo, 10. mars 2026

15050 12070

## Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

### *Konklusjon*

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 124.241.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.



Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
*www.larsharald-brinchmann.no*

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

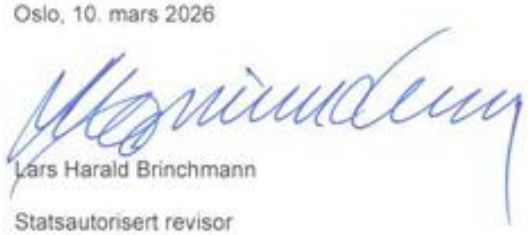
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 10. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

**AS NYBYGG**
**ORG.NR. 933582469, KLIENTNR. 1122**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 423 273 | 3 236 352 | 3 458 052 | 3 301 704 |
| Andre inntekter | 3 | 20 215 | 110 344 | 90 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 443 488** | **3 346 696** | **3 548 052** | **3 321 704** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 510 | -15 510 | -15 510 | -16 000 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -110 000 | -110 000 | -120 000 |
| Avskrivninger | 14 | -6 960 | 0 | 0 | |
| Revisjonshonorar | 6 | -20 000 | -15 500 | -16 000 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -69 134 | -67 835 | -71 000 | -74 000 |
| Konsulenthonorar | | -58 858 | -60 840 | 0 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -404 036 | -442 699 | -324 000 | -324 000 |
| Forsikringer | | -528 148 | -455 479 | -498 000 | -410 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -889 297 | -835 202 | -982 996 | -754 000 |
| Energi/fyring | 9 | -722 982 | -683 718 | -770 000 | -720 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -260 425 | -244 181 | -286 000 | -295 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -213 417 | -231 193 | -171 600 | -169 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 298 766** | **-3 162 157** | **-3 245 106** | **-2 908 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **144 722** | **184 539** | **302 946** | **413 704** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 41 437 | 57 829 | 50 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 12 | -310 400 | -325 057 | -319 080 | -350 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-268 963** | **-267 228** | **-269 080** | **-300 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-124 241** | **-82 688** | **33 866** | **113 704** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | -124 241 | -82 688 | | |

**AS NYBYGG**
**ORG.NR. 933582469, KLIENTNR. 1122**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 682 032 | 695 952 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 1 | 1 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **682 033** | **695 953** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 12 976 | 204 877 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 168 049 | 142 364 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 393 130 | 476 139 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 853 | 4 689 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **579 009** | **828 068** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 268 002** | **1 524 021** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 15 | 190 650 | 190 650 |
| Udekket tap | 16 | -3 983 302 | -3 859 061 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 792 652** | **-3 668 411** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 4 821 654 | 4 982 762 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **4 821 654** | **4 982 762** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 91 168 | 63 499 |
| Leverandørgjeld | | 126 593 | 122 463 |
| Påløpte renter | | 21 239 | 23 708 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **239 000** | **209 670** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 268 002** | **1 524 021** |
| Pantstillelse | 18 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.02.2026
Styret i As Nybygg

Jon Birkeland Irgens  Jørgen Tveit  Jesper Göran Gunnerling

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2025 i samsvar med regnskapsloven.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 140 184 |
| Felleskostnader | 2 996 577 |
| TV | 178 788 |
| Internett | 107 724 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **3 423 273** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Tilbakeført avsetning av faktura 2024 | 15 215 |
| Gebyr | 5 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **20 215** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -15 510 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-15 510** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -110 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-110 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -20 000 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-20 000** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 343 |
| Drift/vedlikehold VVS | -277 016 |
| Drift/vedlikehold elektro | -9 505 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 150 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -86 955 |
| Kostnader dugnader | -1 068 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-404 036** |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
SLETT SETNINGEN OVENFOR

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -150 823 |
| Vann- og avløpsgebyr | -516 913 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -9 720 |
| Renovasjonsgebyr | -211 841 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-889 297** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -18 557 |
| Fjernvarme | -704 425 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-722 982** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -7 807 |
| Vaktmestertjenester | -74 703 |
| Renhold ved firmaer | -107 255 |
| Snørydding | -13 045 |
| Andre driftskostnader | -4 431 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 976 |
| Øreavrunding | 0 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-213 417** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 49 477 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 626 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 164 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | -10 622 |
| Andre renteinntekter | 792 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **41 437** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -310 400 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-310 400** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 688 992 |
| Avskrevet tidligere år | -6 960 |
| **SUM BYGNINGER** | **682 032** |

Gnr.215/bnr.241

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Avfallsanlegg | | |
| Tilgang 2016 | 88 500 | |
| Avskrevet tidligere | -88 499 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **1** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE 15**
**AKSJEKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Aksjekapital 01.01 | 164 650 |
| Kapitalforhøyelse 04.3.2022 | 2 250 |
| Kapitalforhøyelse 24.4.2022 | 23 750 |
| **SUM AKSJEKAPITAL 31.12.2025** | **190 650** |

Aksjekapitalen er på kr. 190.650, fordelt på 3.813 aksjer à kr. 50, og fullt innbetalt.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Svenska Handelsbanken AB NUF | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -5 162 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 179 238 | |
| Nedbetalt i år | 161 108 | |
| | | -4 821 654 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-4 821 654** |

**NOTE 18**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Pantelån | 4 821 654 |
| **TOTALT** | **4 821 654** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 682 032 |
| **TOTALT** | **682 032** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.03.26
**Selskapsnummer:** 1122 **Selskapsnavn:** AS NYBYGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Sondre Steigen v/OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Jon Birkeland Irgens er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Søppelhåndering**

Lande et beboerutvalg som kan jobbe videre med saken

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Lander kandidat(er) i beboermøtet

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for AS NYBYGG

**Organisasjonsnummer:** 933582469
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 26. mars kl. 18:00 til 29. mars kl. 18:00 og møtet ble avholdt 26. mars 2026, Standardveien 1, Construction City (OBOS Hovedkontor).

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre  Steigen v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2023**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **600**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Birkeland Irgens er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **2113**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **510**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **2113**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **510**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1943**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **680**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Søppelhåndering

Videre løsning for søppelhåndtering i sameiet vil bli diskutert på årsmøtet. Det tas sikte på å sette ned et nytt beboerutvalg som kan arbeide videre med saken og komme med forslag til løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Lande et beboerutvalg som kan jobbe videre med saken
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1598**
Antall stemmer mot vedtaket: **415**
Antall blanke stemmer: **610**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **1643**
Antall stemmer mot vedtaket: **265**
Antall blanke stemmer: **715**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

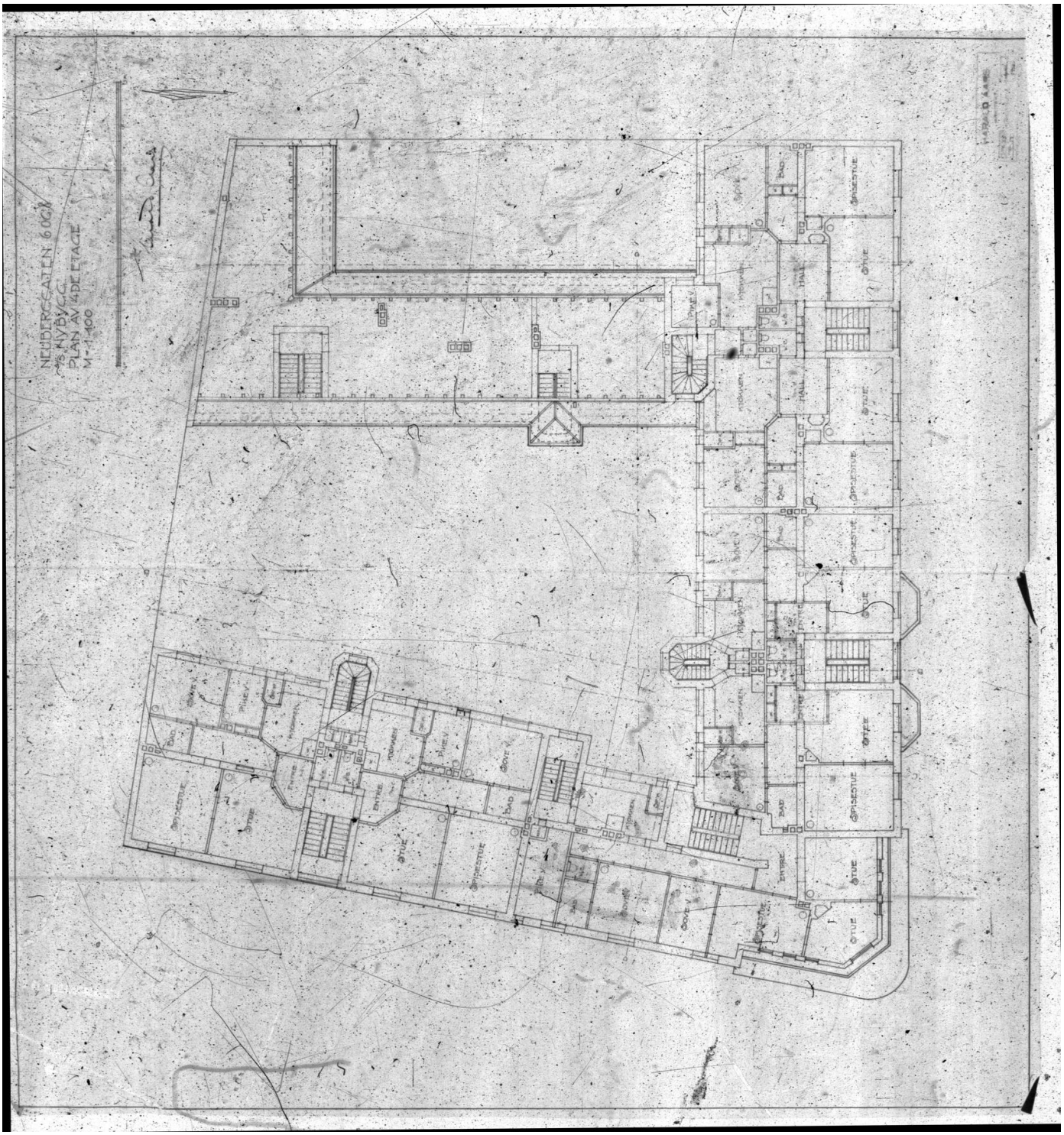
## 7. Valg av tillitsvalgte

Det er mye engasjement i sameiet, og vi håper noen ønsker å stille til styret. Vi trenger minst ett nytt styremedlem, men det er også plass til to dersom flere ønsker å bidra.

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Peter Wisting (1638 stemmer)
Torunn Øymoen (1500 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Peter Wisting
Torunn Øymoen


NEUBERGAARTEN 6 OG 8
VS NYBYGG.
PLAN AV 4DE ETAGE
M-1-100

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NEUBERGGATA 6B

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529342
2030

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20260325 for NEUBERGGATA 6B.

**GNR. 215 BNR. 241**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1899.

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

**1972 m²**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

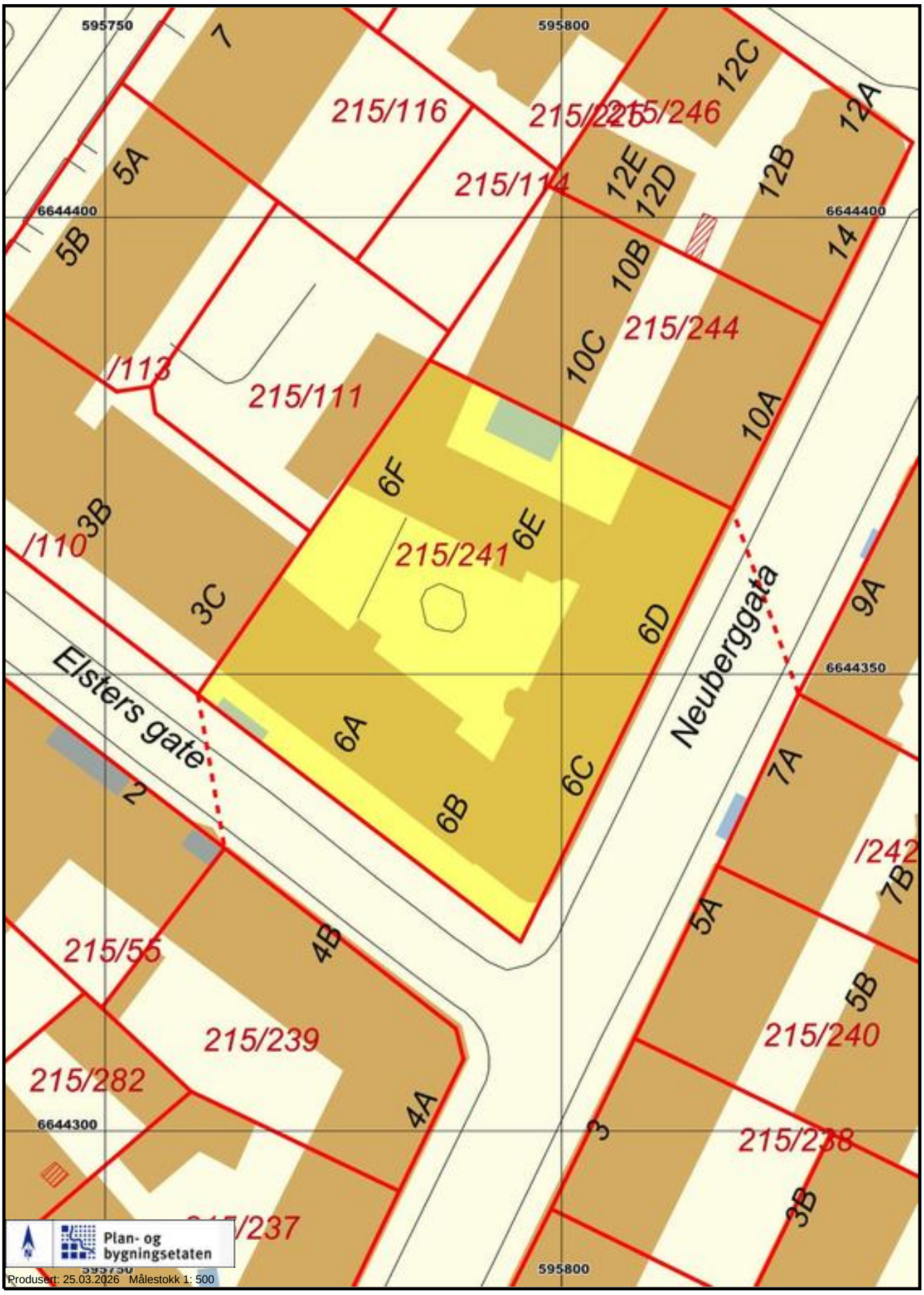
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

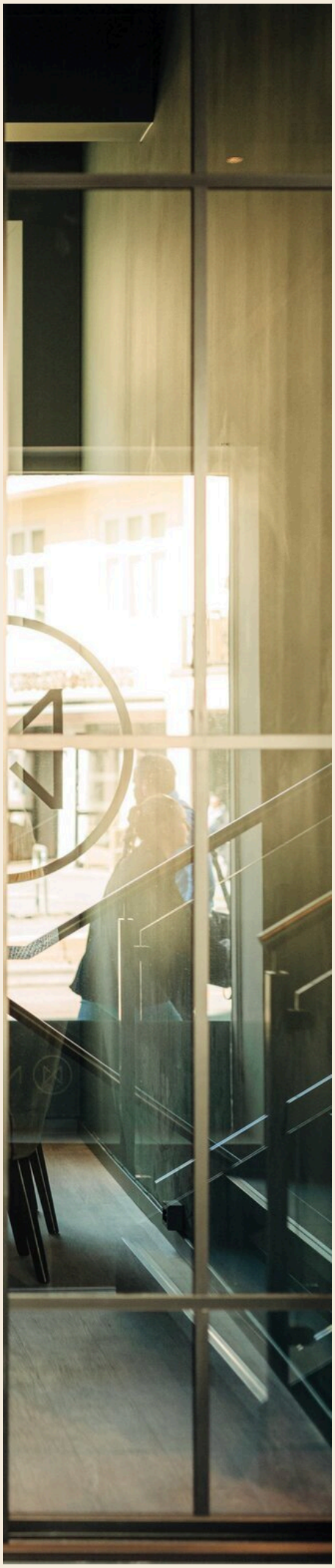

595750
595800
6644400
6644350
6644300
215/116
215/225
215/246
215/114
215/244
215/111
215/241
215/55
215/239
215/282
215/240
215/238
215/237
/113
/110
/242
Elstersgate
Neubergstrasse
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 Målestokk 1: 500

Velkommen til

# Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
**950 41 364**

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: 8-0157/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neuberggata 6B 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 241 (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:


## Irina Therese Bjørnhaug

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
i.bjornhaug@nordvikbolig.no
976 94 938