

# Neuberggata 25A

3 soverom | 84 kvm | Aksjeleilighet





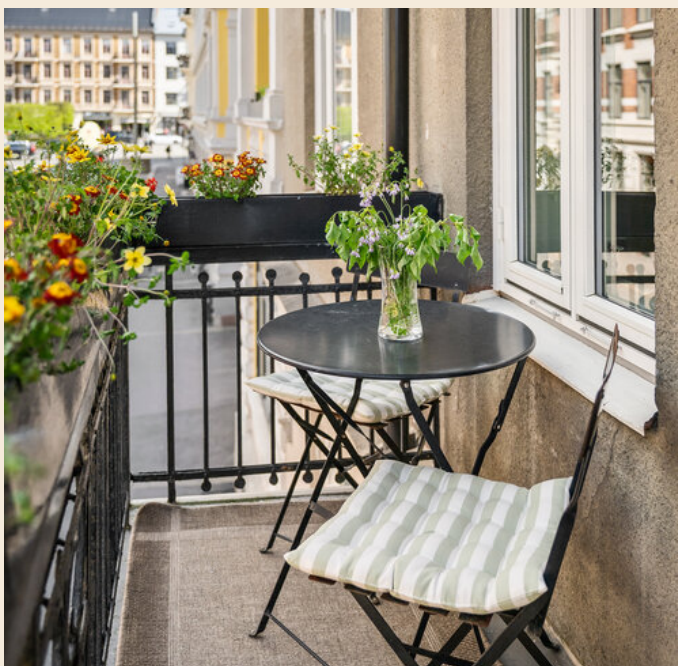


Velkommen til

# Neuberggata 25A

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
41	Egenerklæringsskjema
97	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Klassisk og elegant 4-r | To solrike balkonger | God takhøyde | Nyoppusset kjøkken | Etterspurt gate | Ingen dok.avgift

Prisantydning	<b>10 490 000,-</b>
Omkostninger	<b>13 838,-</b>
Totalpris	<b>10 801 285,-</b>
Fellesgjeld	<b>297 447,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 659,-</b>
BRA-i	<b>84 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Aksjeleilighet</b>
Byggeår	<b>1914</b>
Eierform	<b>Aksje</b>

## Kort fortalt

Klassisk og elegant 4-r leilighet med etterspurt beliggenhet midt i hjertet av Majorstuen. Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etg med to solrike balkonger, delvis åpen og nyoppusset stue/kjøkken-løsning, store vindusflater, generøs takhøyde 2,95m og delikat standard, som skaper en fantastisk atmosfære.

- To solrike balkonger
- Lekkert og plassbygget kjøkken fra 2025
- Tre gode soverom mot rolig og skjermet bakgård
- Rikelig med lagringsplass og plassbygde snekkerløsninger, samt 3 boder
- Pent flislagt badetrom fra 2016
- Pipeløp, mulighet for peis\*
- Vinduer fra 2023
- Veldrevet sameie
- Idyllisk bakgård
- Ingen dok.avgift
- Klassiske detaljer som rosett, stukkatur, doble fløydører og 2,95m takhøyde
- Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett utenfor døren

# Planløsning































# 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/nordvikundersokelsen>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
8-0216/26

**Boligtype og eierform**  
Aksjeleilighet (Aksje)

**Selgere**  
Christian Fredrik Bruusgaard  
Stine Haug johansen

**Kjøpesum og omkostninger**  
10 490 000,- (Prisantydning)  
297 447,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
10 787 447,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
4 150,- (Pantnotering kjøpers pant aksje)  
9 688,- (Transportgebyr for aksjer )  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
10 801 285,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 810 785,- (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**  
1914

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
3

### Arealer

BRA-i: 84 kvm  
BRA-e: 12 kvm  
Totalt BRA: 96 kvm  
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 84 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre, kontor.  
Total BRA: 84 kvm.  
TBA: 7 kvm. 3 kvm nordvendt balkong fra kjøkkenet, og 4 kvm sørvendt balkong fra hovedsoverommet.

Underetasje:  
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod i fellesareal.  
Total BRA: 9 kvm.

5. etasje:  
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod med skråtak i fellesareal.  
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm nordvendt balkong fra kjøkkenet, og 4 kvm sørvendt balkong fra hovedsoverommet.

Interne boder: Innvendig bod på ca 1 kvm ved entré.  
Eksterne boder: Kjellerbod på 9 kvm og loftsbod på 7 kvm (gulvareal).  
Takhøyde: Takhøyden er målt til 295 cm i stuen.

### Innhold

2.etasje - Leiligheten består av: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og entre. Samt to solrike balkonger på 3 og 4kvm. Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod på 9 kvm, loftsbod på 7kvm (gulvareal)og lagringsbod i entre på 1 kvm.

Sameiet har også en svært hyggelig og pent opparbeidet felles bakgård.

### Standard

Diverse informasjon fra tilstandsrapporten:  
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm nordvendt

balkong fra kjøkkenet, og 4 kvm sørvendt balkong fra hovedsoverommet.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Innvendig bod på ca 1 kvm ved entré.

Eksterne boder: Kjellerbod på 9 kvm og loftsbod på 7 kvm (gulvareal).

Takhøyde: Takhøyden er målt til 295 cm i stuen

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2023.

Unntatt balkongdør sør som er fra 2016.

Stue:

Parkettgulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Pipeløp i stuen. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjølfrysenskap.

Soverom 1:

Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv med varmekabler og flis på vegger.

Downlights og malt overflate i himling.

Entre:

Flis på gulv med varmekabler og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling.

Kontor:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig.

Følgende bygningsdeler har fått Tilstandsgrad 2:

Balkong, terrasse, platting: Balkong nord TG2 pga alder og slitasje.

Kjøkken - Avtrekk TG2 pga. kullfiltervifte.

Avløpsrør - TG2 pga. alder.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### 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

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel 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

2022: Sliping av gulv i spisestue/kjøkken og sofastue.

2022: Malte gang, spisestue/kjøkken og sofastue.

2022: Plassbygget TV- og bokhylle i sofastue, gjort av møbelsnekker.

2023-2024: Samtlige vinduer og balkongdør skiftet.

2024: Begge ytterdører, mot baktrapp og hovedinngang er skiftet.

2024: Eltilsyn utført.

2025: Flyttet kjøkken fra separat rom til spisestue, inkl:

- Plassbygget hele kjøkkenet fra Stjernekjøkken.

- Alle hvitevarer, utenom stekeovn, nye.

- Komfyr – integrert vifte.

- Alt arbeid, inkl. rørlegger og elektrikerarbeid utført av fagfolk med full dokumentasjon.

2025: Vannlås bad, byttet spotter i tak, ifm. oppgradering av kjøkkenet.

2025: Byttet termostat i dusj, gjort av rørlegger.

2026: Plassbygget skap på ekstrarom, gjort av snekker.

### 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, faglært:

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: skiftet to nye downlights på bad + tilkobling av waterguard. Gjort av

Elektroinnovasjon AS og Stjernekjøkken AS. 2024: skiftet termostat i dusj. Gjort av Rørleggeren Oslo AS. Opplyst fra tidligere eier ifm. totalreovering av badet i 2016: - Totalentreprenør Kristiansen Håndverksbedrift AS. - Rør: Veto rør AS - EL: Genial Elektro AS.

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

Ja, faglært:

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra dokumentasjon ifm totalreovering av bad i 2016, bl.a.: - Nye sluk montert - 2 strøk Ardex 8+9 toppmembran Gjennomført av Kristiansen Håndverksbedrift AS og Veto Rør AS.

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

Ja, faglært:

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier ifm. totalreovering av badet i 2016: - Totalentreprenør Kristiansen Håndverksbedrift AS. - Rør: Veto rør AS - EL: Genial elektro AS.

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: 2024 - Brannsikring av bygården, nye branndører til baktrapp, loft og kjeller. Tak i kjeller er også utbedret til å møte standard for brannsikring. 2016 - Nytt tak og oppussing fasade. Nye takrenner med varmekabler.

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

Ja, faglært:

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Grunn og fundamenter: Ny drenering og isolasjon ble utført i bakgård. Gjort av Finstuen AS.

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: 2025: Ifm.flytting og oppussing av kjøkken. Alt elarbeid gjort av Elektroinnovasjon AS: 3stk lamper på kjøkkenvegg - 4stk nye kurser til kjøkken - 4stk stikkontakter på soverom ved gang - Tilkobling ny lampe på soverom ved gang - 2stk nye downlights på bad - 4 stk nye kurser til kjøkken 2016: Ifm. totalrehabilitering av bad (opplyst fra tidligere eier): - Skiftet ut 10 stk jfa, overbelastningsvern og montert rehab ramme i sikringsskap. - Opplegg for to nye kurser for bad og vaskemaskin. - Lagt nye varmekabler på bad, og tilkoblet eksisterende varmekabler i entré. - Montert 6 stk LED-spotter på bad, og skiftet ut tre stk i eksisterende anlegg i entré - Skiftet ut stikk og brytere på eksisterende anlegg i entré. - Montert ny vifte på bad. - Komplettert med to stikkontakter på soverom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja:

Når ble kontrollen utført? 29.04.2025: Sluttkontroll av Elektroinnovasjon AS.

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: 2025 ifm. flytting og oppussing av kjøkken. Alt gjennomført av Rørlegger Teknikk: Legging av nytt varmt- og kaldtvannsrør til ny plassering av kjøkkenum - Legging av nytt avløpsrør i dimensjon 32 mm fra avløpspumpe til avløpsstamme i rørkasse - Montering av Saniflo avløpspumpe med serviceventil - Montering av waterguard kjøkken + bad, std kjøkkenbatteri - Tilkobling av vann og avløpssystem under kjøkkenbenk - Tilkobling av oppvaskmaskin 2019: Gjennomført av Nytt rør AS

(opplyst fra tidligere eiere): - Rørfornyelse i alle avløpsrør i Neuberggata 25, ny kum bakgård og rørfornyelse ut til kommunalt nett. - Til informasjon ble det opplyst fra entreprenør at flere av leilighetene, inkl. vår, hadde interne rørløsninger som gjorde at det ikke var mulig å legge grenforsterkning helt inn.

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: 2016: Etablering av nye balkonger ut mot bakgård for samtlige leiligheter utenom 1. etg. Utført av Balkongteam AS og A-team.

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

Ja, faglært:

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Skiftet ut samtlige vinduer i leiligheten 2024: Begge ytterdører (mot baktrapp og hovedoppgang) skiftet ut ihht. brannforskrift 2022: Div. oppussing ifm. innflytting (plassbygget TV-/bokhylle i stue, sliping av gulv, sparkling + maling). Alt gjort av håndverkere.

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: Utført drenering i bakgård pga. noe fuktinntrengning i kjeller. Utbedret i 2020 av Finstuen AS. Dermed ingen feil lenger.

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

Ja:

Beskriv: Ja - noe skjevhet i gulv (vanlig i eldre bygårder).

Se tilstandsrapport.

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.

Ja:

Beskriv: OBS - Vi har IKKE sett noe av dette under vår eiertid. Opplyser likevel om at tidligere eier i sin salgsoppgave "har gjort enkelte observasjoner av Majostuenbille og møll".

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

Ja:

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. salg av bolig i 2026 (se salgsoppgaven).

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

Ja:

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt boligens areal i dokumenter ifm. salg i 2026 (eksempelvis salgsoppgave).

### Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

### 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:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekktet med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Gardiner + gardinstang på hovedsoverom

Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Vaskemaskin på bad (fungerer fint, men er ca 10 år gammel)
- Alle hvitevarer på kjøkken
- Alle skap, nattbord og hyller som er fastmontert og/eller innebygget
- Skreddersydde plisségardiner i kjøkken og spisestue
- Alle tak- og vegglamper
- Ramme til dobbeltseng

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

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

### Adgang til utleie

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.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Mulighet for peis\*

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

### Informasjon om strømforbruk

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

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12471 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 659,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:

Kabel-TV og bredbånd fra Telia, nedbetaling fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, felles bygningsforsikring, forretningsfører.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Renter og avdrag 1 589,-

Renter og avdrag 662,-

Felleskostnader 4 408,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt:

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Denne faktureres sammen med felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Denne leiligheten hadde i 2025 ca 2200,- i eiendomsskatt.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 297 885,- pr. 2026

Sekundærbolig: Kr 9 191 541,- pr. 2026  
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**

Kabel-TV og bredbånd fra Telia er inkludert i fellesutgiftene.

## **Aksjeselskapet**

#### **Om aksjeselskapet**

Aktieselskapet Neuberggaten 25 er registrert i

Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930922609.  
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Hva skjer i bygården, opplyst av styreleder:  
Borettslaget må gjennomføre enkelte brannverntiltak etter krav fra kommunen. Det er gjennomført befaring av fagfolk, og styret jobber nå ut fra en rapport som beskriver hvilke tiltak som må utføres både på kort og lengre sikt.

De mest presserende tiltakene gjelder utbedring av brannsikkert tak i kjeller samt tetting av åpninger mellom kjeller og loft. Styret er i prosess med å utarbeide fremdriftsplan og innhente anbud.

Endelige kostnader er foreløpig ikke avklart, men det er gjort et grovt estimat på ca. kr 400.000. Dersom kostnaden finansieres gjennom refinansiering og legges til borettslagets felleslån, anslås dette med dagens rentenivå å kunne medføre en økning i felleskostnadene på ca. kr 200–300 per måned per boenhet.

#### **Rehabilitering og større vedlikehold**

2024: Brannsikring av bygården

2023: Ingen større vedlikehold

2022: Oppussing oppganger

2021: Ingen større vedlikehold

2020: Grunn og fundamenter. Ny drenering og isolasjon ble utført

2019: Rørfornyelse avløpsrør i begge oppganger, ny kum bakgård og rørfornyelse ut til kommunalt nett.

2016: Nytt tak og oppussing fasade. Nye takrenner med varmekabler

#### **Forretningsfører**

OBF

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

#### **Styregodkjennelse**

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

#### **Informasjon om fellesgjeld**

Kr 297 447,-pr. 07.05.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363317034, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 07.05.2026: 3 036 451

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.12.2040 )

Lånenummer: 16369297647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 269

Saldo per 07.05.2026: 1 631 954

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2048 )

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363317034, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 07.05.2026: 3 036 451

Andel av saldo: 193 468

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.12.2040 )

Lånenummer: 16369297647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 269

Saldo per 07.05.2026: 1 631 954

Andel av saldo: 103 980

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2048 )

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 16 126,- pr. 31.12.2025

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2020 viste et overskudd på kr. 104 443,-.

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### Vedtekter og husordensregler

-Kun elektrisk grill er tillatt på balkongene. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes i bakgård.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes to dugnader pr. år, fortrinnsvis i mai og oktober. Det vil bli hengt opp varsel ved postkassene i begge oppgangene tre uker før.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter mv. i oppgangene.

### Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 88031930

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 001 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 13.05.1914. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

#### Pågående plansak:

Sorgenfrigata 6 D og E - oppføring av balkonger  
Saksnummer: 2026/02397 - Byggesak  
Mottatt sak: 02.03.2026  
Status: Under behandling

Neuberggata 25 B - utskifting av rør mellom 1. og 2. etasje  
Saksnummer: 2026/04988 - Byggesak  
Mottatt sak: 04.05.2026  
Status: Under behandling

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

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/256:

16.03.1899 - Dokumentnr: 900802 - Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser

24.10.1946 - Dokumentnr: 402498 - Best om garasje/parkering

13.05.1957 - Dokumentnr: 404015 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Riktig dokumentnummer er 304015-1957.

16.03.1899 - Dokumentnr: 900134 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA MAJORSTUVN 27B - UTGÅTT

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

## 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 legalpanterrett 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.

### **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 meglere, 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](http://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 omrø 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)

Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg skal betales ihht oppdragsavtalen.

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 22. mai 2026

### Megler

Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 97701750

### 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 25A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 158 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

<b>Majorstuen skole (1-10 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚶
658 elever, 43 klasser	0.5 km
<b>Uranienborg skole (1-10 kl.)</b>	<b>12 min</b> 🚶
789 elever, 43 klasser	1 km
<b>Marienlyst skole (1-10 kl.)</b>	<b>15 min</b> 🚶
971 elever, 65 klasser	1.2 km
<b>Kristelig gymnasium grunnskole...</b>	<b>13 min</b> 🚶
408 elever, 30 klasser	1 km
<b>Fagerborg skole (8-10 kl.)</b>	<b>15 min</b> 🚶
416 elever, 25 klasser	1.2 km
<b>Kristelig gymnasium</b>	<b>13 min</b> 🚶
450 elever, 15 klasser	1 km
<b>Akademiet videregående skole O...</b>	<b>14 min</b> 🚶
450 elever	1.2 km

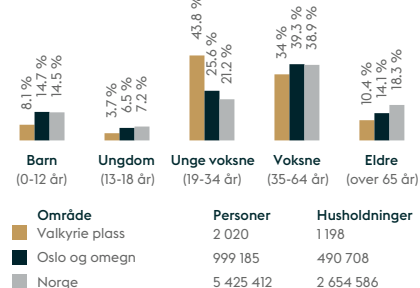
## Offentlig transport

<b>Majorstuen</b>	<b>2 min</b> 🚶
Linje 2B	0.2 km
<b>Majorstuen i Bogstadveien</b>	<b>2 min</b> 🚶
Linje 11, 12, 19	0.2 km
<b>Majorstuen</b>	<b>6 min</b> 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.4 km
<b>Nationaltheatret stasjon</b>	<b>23 min</b> 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.9 km
<b>Oslo S</b>	<b>12 min</b> 🚶
Totalt 24 ulike linjer	5.4 km

## Barnehager

<b>Julius barnehage (1-5 år)</b>	<b>6 min</b> 🚶
48 barn	0.5 km
<b>Frogner barnehage (1-5 år)</b>	<b>6 min</b> 🚶
66 barn	0.5 km
<b>Godbiten barnehage (1-5 år)</b>	<b>6 min</b> 🚶
35 barn	0.5 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**  
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

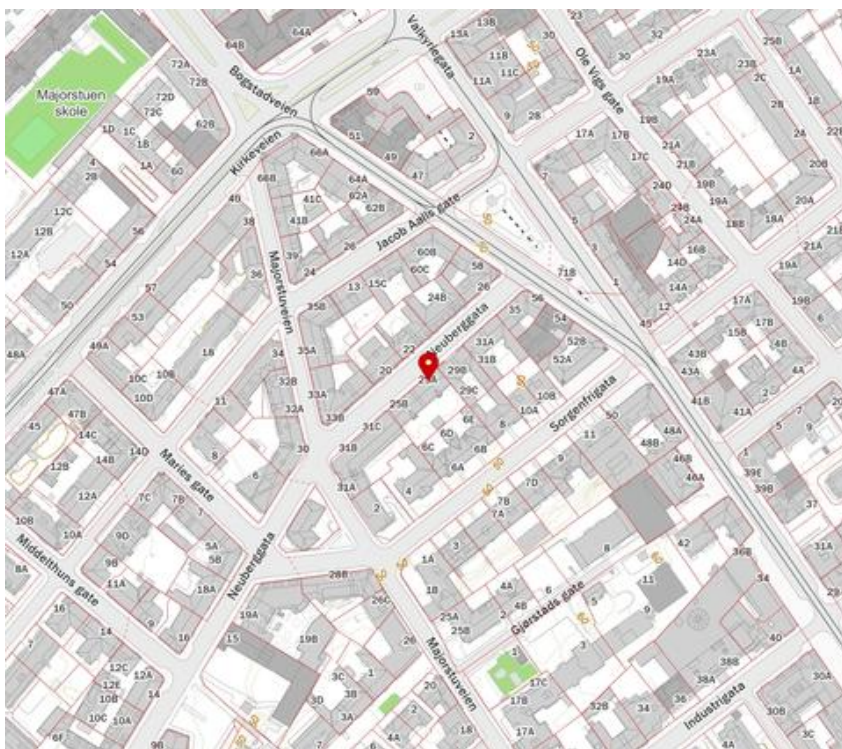
## Sport

<b>Den tysk-norske</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Majorstua skole</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Artesia Trening</b>	<b>2 min</b> 🚶
<b>Synergy</b>	<b>3 min</b> 🚶


**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

**Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

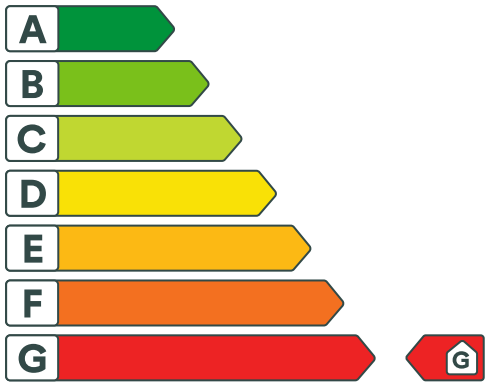
**Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100




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




Adresse <b>Neuberggata 25A, 0367 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289652</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80523629</b>
Gårdsnummer <b>215</b>	Bruksnummer <b>256</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>






## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1914</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>83,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år <b>307,68 kWh/m<sup>2</sup></b>
---

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>307,68 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>25 537 kWh</b>
---	---



## Neuberggata 25A, 0367 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Neuberggata 25A, 0367 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

##### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Stine Haug Johansen	9578-5999-4-2951134	2026-05-02 14:30:24
Christian F Bruusgaard	9578-5999-4-3557079	2026-05-02 14:32:15



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  
2. mai 2026

Oppdragsnummer  
8-0216/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Neuberggata 25A, 0367 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Majorstuen
<b>Selgere</b> Stine Haug johansen, Christian Fredrik Bruusgaard	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. oktober 2022	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 88031930 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025: skiftet to nye downlights på bad + tilkobling av waterguard. Gjort av Elektroinnovasjon AS og Stjernekjøkken AS. 2024: skiftet termostat i dusj. Gjort av Rørleggeren Oslo AS. Opplyst fra tidligere eier ifm. totalrenovering av badet i 2016: - Totalentreprenør Kristiansen Håndverksbedrift AS. - Rør: Veto rør AS - EL: Genial elektro AS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fra dokumentasjon ifm totalrenovering av bad i 2016, bl.a.: - Nye sluk montert - 2 strøk Ardex 8+9 toppmembran Gjennomført av Kristiansen Håndverksbedrift AS og Veto Rør AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier ifm. totalrenovering av badet i 2016: - Totalentreprenør Kristiansen Håndverksbedrift AS. - Rør: Veto rør AS - EL: Genial elektro AS

---

### 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: 2024 - Brannsikring av bygården, nye branndører til baktrapp, loft og kjeller. Tak i kjeller er også utbedret til å møte standard for brannsikring. 2016 - Nytt tak og oppussing fasade. Nye takrenner med varmekabler.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Grunn og fundamenter: Ny drenering og isolasjon ble utført i bakgård. Gjort av Finstuen AS.

---

### 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: 2025: Ifm.flytting og oppussing av kjøkken. Alt elarbeid gjort av Elektroinnovasjon AS: - 3stk lamper på kjøkkenvegg - 4stk nye kurser til kjøkken - 4stk stikkontakter på soverom ved gang - Tilkobling ny lampe på soverom ved gang - 2stk nye downlights på bad - 4 stk nye kurser til kjøkken 2016: Ifm. totalrehabilitering av bad (opplyst fra tidligere eier): - Skiftet ut 10 stk jfa, overbelastningsvern og montert rehab ramme i sikringsskap. - Opplegg for to nye kurser for bad og vaskemaskin. - Lagt nye varmekabler på bad, og tilkoblet eksisterende varmekabler i entré. - Montert 6 stk LED-spotter på bad, og skiftet ut tre stk i eksisterende anlegg i entré - Skiftet ut stikk og brytere på eksisterende anlegg i entré. - Montert ny vifte på bad. - Komplettert med to stikkontakter på soverom

---

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

Ja

Når ble kontrollen utført? 29.04.2025: Sluttkontroll av Elektroinnovasjon AS

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025 ifm. flytting og oppussing av kjøkken. Alt gjennomført av Rørlegger Teknikk. - Legging av nytt varmt- og kaldtvannsrør til ny plassering av kjøkkenkum - Legging av nytt avløpsrør i dimensjon 32 mm fra avløpspumpe til avløpsstamme i rørkasse - Montering av Saniflo avløpspumpe med serviceventil - Montering av waterguard kjøkken + bad, std kjøkkenbatteri - Tilkobling av vann og avløpssystem under kjøkkenbenk - Tilkobling av oppvaskmaskin 2019: Gjennomført av Nytt rør AS (opplyst fra tidligere eiere): - Rørfornyelse i alle avløpsrør i Neuberggata 25, ny kum bakgård og rørfornyelse ut til kommunalt nett. - Til informasjon ble det opplyst fra entreprenør at flere av leilighetene, inkl. vår, hadde interne rørløsninger som gjorde at det ikke var mulig å legge grenforsterkning helt inn. Det er opplyst om at dette innebærer at garantien ikke gjelder for leiligheten, men at dette er uproblematisk ved vanlig bruk og vedlikehold.

**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:** 2016: Etablering av nye balkonger ut mot bakgård for samtlige leiligheter utenom 1. etg. Utført av Balkongteam AS og A-team.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024: Skiftet ut samtlige vinduer i leiligheten 2024: Begge ytterdører (mot baktrapp og hovedoppgang) skiftet ut ihht. brannforskrift 2022: Div. oppussing ifm. innflytting (plassbygget TV-/bokhylle i stue, sliping av gulv, sparkling + maling). Alt gjort av håndverkere.

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Utført drenering i bakgård pga. noe fuktinntrengning i kjeller. Utbedret i 2020 av Finstuen AS. Dermed ingen feil lenger.

---

**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?**

Ja

Beskriv: Ja - noe skjevhet i gulv (vanlig i eldre bygårder). Se tilstandsrapport.

---

**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.**

Ja

Beskriv: OBS - Vi har IKKE sett noe av dette under vår eiertid. Opplyser likevel om at tidligere eier i sin salgsoppgave "har gjort enkelte observasjoner av Majostuenbille og møll".

---

**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: Tilstandsrapport ifm. salg av bolig i 2026 (se salgsoppgaven).

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt boligens areal i dokumenter ifm. salg i 2026 (eksempelvis salgsoppgave).

---

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 endringer 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: 8-0216/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Christian F Bruusgaard**

Dato

**2026-05-02**

Navn

**Stine Haug Johansen**

Dato

**2026-05-02**

Identifikasjon



Christian F Bruusgaard

Identifikasjon



Stine Haug Johansen



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

# Neuberggata 25A 0367 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 96 m<sup>2</sup>

BRA-i: 84 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 21.5.2026 (Gyldig til 21.5.2027)

### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 215 BNR: 256

Erik Bjerved Iversen  
Takstmann  
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com  
91301273

Neuberggata 25A  
0367 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42638>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong nord	TG2 pga alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 pga alder.

#### Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG NORD: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,8 meter, og rekkverket er målt til 92 cm over gulv. Balkongen har ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde. For å dekke dagens krav må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

BALKONG SØR: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,2 meter, og rekkverket er målt til 101 cm over gulv. Balkongen har tilstrekkelig rekkverkshøyde.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**15.5.2026**

Rapportdato  
**21.5.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Stine Haug Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Christian Fredrik Bruusgaard**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**

Telefon: **91301273**

Firma: **Garp Eiendom**

Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Tittel: **Takstmann**

Adresse: **Blåbærestien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**



#### Om bygnings sakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Neuberggata 25A, 0367 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **215**

Bruksnr: **256**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1914**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjølfrysenskap.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong og skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt panel i himling.

Soverom 3 (adgang via hovedsoverom): Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Balkongdør (sør) skiftet. Balkong (sør) etablert.	Nei
2023	Vinduer og balkongdør (nord) skiftet.	Ja
2024	Eltilsyn utført.	Ja
2025	Kjøkken flyttet fra sørsiden til tidligere stue.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	3	0 Romfordeling: Ingen BRA-i	3 Romfordeling: Loftsbod med skråtak i fellesareal.	0	0
2. etasje	84	84 Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, kontor, bod og bad.	0 Romfordeling: Ingen BRA-e	0	7
Kjeller	9	0 Romfordeling: Ingen BRA-i	9 Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>	<b>84</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	3	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 3 kvm nordvendt balkong fra kjøkkenet, og 4 kvm sørvendt balkong fra hovedsoverrommet.

Parkering: Gateparkering.

Interne boder: Innvendig bod på ca 1 kvm ved entré.

Eksterne boder: Kjellerbod på 9 kvm og loftsbod på 7 kvm (gulvareal).

Takhøyde: Takhøyden er målt til 295 cm i stuen.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong sør

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Etablert ca 2016.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Tregulv montert på stålramme. Rekkverk av stål. Gulvet har avrenning i front. Ingen merknader.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong nord

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Malt betonggulv. Rekkverk av stål/smijern. Gulvet har avrenning i front. Pga alder og slitasje på betonggulvet må eier påregne vedlikehold i tiden fremover. Det er ikke behov for strakstiltak.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder/slitasje på konstruksjonen.

Konsekvens: Fuktskader kan oppstå over tid.

Tiltak: Anbefaler rehabilitering av konstruksjonen på sikt. For rekkverkshøyde: les HMS.

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmen fra 2023. Unntatt balkongdør sør som er fra 2016. Innendører: 3-speils massive innendører med malt overflate. Ytterdører: Sikkerhetsdører fra Jønna med brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen merknader.	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjølfrysenskap.  Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

**ANBEFALTE TILTAK:**

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

## 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
BALKONG NORD: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 3,8 meter, og rekkverket er målt til 92 cm over gulv. Balkongen har ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde. For å dekke dagens krav må rekkverket heves til 100 cm over gulv.	
BALKONG SØR: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 4,2 meter, og rekkverket er målt til 101 cm over gulv. Balkongen har tilstrekkelig rekkverkshøyde.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.</p> <p>Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Et tiltak kan f.eks være rørfornyng på alle byggets soilrør. Dette er noe som normalt organiseres i regi av styret/sameiet og kan gjøres uten å bryte opp vegger/gulv.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med oppussing av badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon. Dette er tilstrekkelig utført med magnetventil koplet på rørene.

Ingen merknader.

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

### Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

#### GENERELT:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## 6.9 Varmtvannsbereder

### Plassering bereder

Bad

### Fundament

Over himling.

### Årstall

2016

### Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereeder****TG-1**

Ingen merknader.

Varmtvannsbereedere skal direktekoples til strøm i vegg (ikke med stikkontakt) når effekten er mer enn 1500 watt.

Dette var ikke et krav da berederen ble montert men bemerkes likevel. Anbefaler å direktekople berederen som et forebyggende tiltak.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler kombinert med mekanisk vifte på våtrom. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

## 6.11 Våtrom

**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad pusset opp i 2016.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100  
 Målt fall i dusjsonen: 1:50  
 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm  
 Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm  
 Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstillers dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

## KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

## Alternativ 1:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

## Alternativ 2:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

## Alternativ 3:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

## Alternativ 4:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Hovedsluk under toalett. Hjelpe-sluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-1**

Ingen merknader.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

Dusjhjørne.

Servantskap med blande batteri.

Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ingen merknader.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Ingen merknader.

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Veggkonstruksjonen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utført: 07.05.26 Side 1 av 3



Aktieselskapet Neberggaten 25	<b>Vår ref.:</b> 720/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 27.01.1994
NEUBERGATA 25 A	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.11.1994
0367 OSLO	<b>Eiere:</b> Stine Johansen, Christian Fredrik Bruusgaard	
<b>Organisasjonsnr:</b> 930 922 609	<b>Aksje:</b> 17	<b>Aksjeboenhetsnr:</b> 17

### 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 659</b>	
Felleskostnader: Renter og avdrag		1 589
Renter og avdrag		662
Felleskostnader		4 408

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	297 447	Gjeld siste årsoppg.:	301 145
Klient ajourf. lån:	4 668 405,05	Klient gj. s. årsoppg.:	4 726 437

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363317034, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 176

Saldo per 07.05.2026: 3 036 451

Andel av saldo: 193 468

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.12.2040 )

Lånenummer: 16369297647, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 269

Saldo per 07.05.2026: 1 631 954

Andel av saldo: 103 980

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2048 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Stokke

Adresse: Neberggaten 25 A

Postnr/-sted: 0367 OSLO

E-post: neberggata25@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	16 126	Gjeld:	301 145	Andre inntekter:	1 222
		Utgifter:	17 631		

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Aksjenr: 17		Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 17

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 215/256

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 3 av 3



Aktieselskapet Neuberggaten 25	<b>Vår ref.:</b> 720/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 27.01.1994
NEUBERGATA 25 A	<b>Type:</b> Bolig AS	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.11.1994
0367 OSLO	<b>Eiere:</b> Stine Johansen, Christian Fredrik Bruusgaard	
<b>Organisasjonsnr:</b> 930 922 609		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2021er kr 2521

Annen informasjon:

**Aktieselskapet Neuberggaten 25**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 17:00

Sted: Neuberggata 25

## **Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt**

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til neuberggata25@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

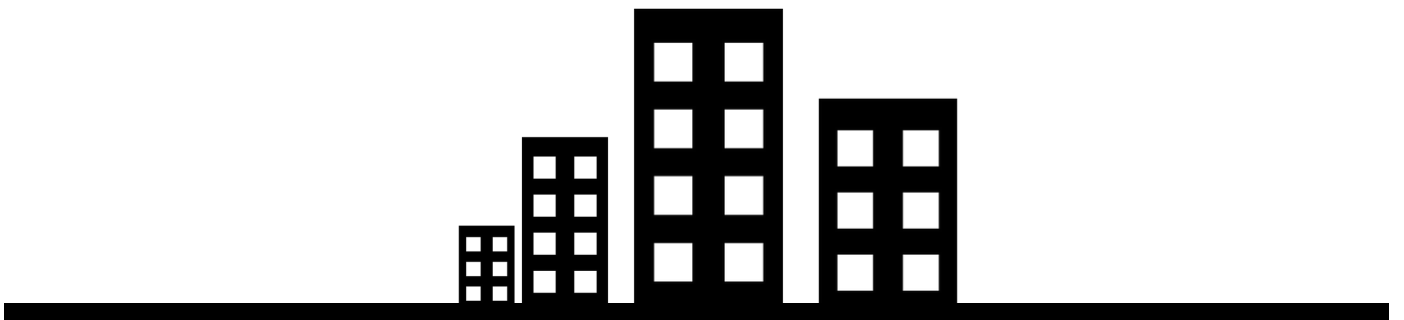
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Neuberggaten 25 tirsdag 29.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



## **Generalforsamling i Aktieselskapet Neberggaten 25**

Tirsdag 29.04.2025, kl 17:00  
Neberggata 25

### **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Neberggaten 25**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Årsmelding 2024**

### **3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025**

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr. 50 000,-

### **4. Valg av tillitsvalgte**

#### **4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er ikke på valg.

#### **4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ann Kristin Hustad (stiller til gjenvalg) og Herman Wenner Ottesen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stine Johansen

#### **4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anne Cathrine Hartveit og Stein Rønning

## **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.04.2025

Styret i Aktieselskapet Neuberggaten 25

Styreleder, Ellen Stokke  
Styremedlem, Stine Johansen  
Styremedlem, Ann Kristin Hustad  
Varamedlem, Stein Rønning  
Varamedlem, Anne Cathrine Hartveit

# ÅRSMELDING

2024



## Årsmelding 2024 for Aktieselskapet Neuberggaten 25

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

### Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ellen Stokke  
Styremedlem, Ann Kristin Hustad  
Styremedlem, Stine Johansen  
Styremedlem, Hermann Wenner Ottesen (frem til 01.09.24)  
Varamedlem, Anne Cathrine Hartveit  
Varamedlem, Stein Rønning

Styret har bestått av 4 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [neuberggata25@gmail.com](mailto:neuberggata25@gmail.com)

### Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Generelle opplysninger om Aktieselskapet Neuberggaten 25

Aktieselskapet Neuberggaten 25 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 930922609. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Aktieselskapet Neuberggaten 25 har avtale med renholdstjeneste med Renservice AS. Renholdet skjer ca hver 14 dag.

### Bredbånd, kabel-tv

Aktieselskapet Neuberggaten 25 har avtale med Telia.

### Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styret, epost til [Neuberggata25@gmail.com](mailto:Neuberggata25@gmail.com). Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse kan bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel (Neuberggata 21).

### Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Aktieselskapet Neuberggaten 25, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Aktieselskapet Neuberggaten 25 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88031930.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

- 2024: Brannsikring av bygården
- 2023: Ingen større vedlikehold
- 2022: Oppussing oppganger
- 2021: Ingen større vedlikehold
- 2020: Grunn og fundamenter. Ny drenering og isolasjon ble utført
- 2019: Rørfornyelse avløpsrør i begge oppganger, ny kum bakgård og rørfornyelse ut til kommunalt nett.
- 2016: Nytt tak og oppussing fasade. Nye takrenner med varmekabler

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt møter gjennomgående (12stk)

for å sikre fremdrift i alle pågående / avsluttede prosjekter:

- Søksmål /rettsak vedrørende utleie
- Ferdigstilling av brannvern og rapportering til Brann og Redningsetaten
- Naboklager
- Trebeskjæring
- Elektrisk vedlikehold begge oppganger
- Økonomi, økning av felleskostnader og lån
- Dugnad (vår og høst)
- Oppgradering belysning fellesarealer og kjellerboder
- Gjennomgang av røykvarslere i fellesarealer
- Oppfølging av renholdsselskap
- Forbedring av søppelhåndtering
- Nøkkelbestillinger
- Overdragelser
- Mindre og jevnlig vedlikehold i bygården

Det har vært et etterslepp av jevnlig vedlikehold og diverse prosjekter som ikke har blitt ferdigstilt i tidligere år (f.eks brannprosjekt). Dette har medført mer styrearbeid enn vanlig gjennom 2024.

07.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Aktieselskapet Neberggaten 25

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

# ÅRSREGNSKAP

2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	953 268	892 140	953 351	1 254 247
<b>Sum</b>		<b>953 268</b>	<b>892 140</b>	<b>953 351</b>	<b>1 254 247</b>
<b>Sum</b>		<b>953 268</b>	<b>892 140</b>	<b>953 351</b>	<b>1 254 247</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	46 594	45 206	48 500	49 000
Lønn og honorar	3	46 781	57 050	42 050	39 935
Vedlikehold	4	859 930	27 761	130 000	50 000
Eksterne tjenester	5	151 494	156 719	161 000	123 000
Kabel-tv og bredbånd		43 751	52 650	45 000	45 500
Forsikring		113 125	106 810	106 000	119 000
Kommunale avgifter		233 904	197 534	233 604	264 000
Brensel og strøm		7 537	4 922	15 000	13 000
Andre driftsutgifter	6	18 821	24 213	17 100	16 000
Avskrivninger		3 520	0	0	0
Tap o.l		789 441	0	0	0
<b>Sum</b>		<b>2 314 896</b>	<b>672 864</b>	<b>798 254</b>	<b>719 435</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>-1 361 628</b>	<b>219 276</b>	<b>155 097</b>	<b>534 812</b>
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>-1 361 628</b>	<b>219 276</b>	<b>155 097</b>	<b>534 812</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	19 056	8 743	0	0
Rentekostnad	8	261 707	171 659	228 475	275 321
Andre finansposter	9	-10 098	-9 076	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-232 553</b>	<b>-153 840</b>	<b>-228 475</b>	<b>-275 321</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>-1 594 181</b>	<b>65 436</b>	<b>-73 378</b>	<b>259 491</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-1 127 166	-120 033	-135 705	-259 491
Opptak lån		2 790 551	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	3 520	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>72 724</b>	<b>-54 597</b>	<b>-209 083</b>	<b>0</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	348 480	352 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>348 480</b>	<b>352 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	11	8 580	4 836
Til gode av forretningsfører	11	400	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	61 442	58 572
Andre fordringer	11	1 657	35 303
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		272 037	200 569
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>344 115</b>	<b>299 280</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>692 595</b>	<b>651 280</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	100 000	100 000
Annen egenkapital 1.1		-2 828 760	-2 894 196
Årets resultat	10	-1 594 181	65 436
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-4 322 941</b>	<b>-2 728 760</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	5 002 063	3 338 678
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 002 063</b>	<b>3 338 678</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 117	0
Leverandørgjeld		5 679	39 000
Påløpne renter		1 599	1 537
Annen kortsiktig gjeld		1 078	825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 473</b>	<b>41 362</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 015 536</b>	<b>3 380 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>692 595</b>	<b>651 280</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Aktieselskapet Neberggaten 25

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ellen Stokke  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stine Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann Kristin Hustad  
Styremedlem

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	635 124	635 124	635 169	807 003
3607 Renter og avdrag	318 144	257 016	318 182	447 244
<b>Sum</b>	<b>953 268</b>	<b>892 140</b>	<b>953 351</b>	<b>1 254 247</b>

### Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	37 464	36 912	38 500	39 000
Annen regnskapsførsel	9 130	8 294	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>46 594</b>	<b>45 206</b>	<b>48 500</b>	<b>49 000</b>

Da laget ikke kommer under krav om revisjon, er det ikke registrert revisjonshonorar.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	41 000	50 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 781	7 050	7 050	4 935
<b>Sum</b>	<b>46 781</b>	<b>57 050</b>	<b>42 050</b>	<b>39 935</b>

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

## Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 522	25 341	50 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	0	80 000	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	2 420	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	851 408	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>859 930</b>	<b>27 761</b>	<b>130 000</b>	<b>50 000</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	47 622	46 553	49 000	49 000
6725 Juridisk rådgivning	30 740	19 890	40 000	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	750	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	72 382	90 275	72 000	74 000
<b>Sum</b>	<b>151 494</b>	<b>156 719</b>	<b>161 000</b>	<b>123 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 072	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	506	1 242	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 100	3 000
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 163	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 727	3 055	3 000	3 000
7772 Andre gebyrer	500	540	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 698	3 803	0	0
7790 Andre driftskostnader	7 097	9 072	12 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>18 821</b>	<b>24 213</b>	<b>17 100</b>	<b>16 000</b>

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	18 313	8 743	0	0
8059 Andre renteinntekter	743	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 056</b>	<b>8 743</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8150 Lånenr 1636.33.17034	192 485	171 659	181 723	183 414
8151 Lånenr 1636.79.46869	41 335	0	46 752	0
8152 Renter gjeldsbrevlån	27 887	0	0	91 907
<b>Sum</b>	<b>261 707</b>	<b>171 659</b>	<b>228 475</b>	<b>275 321</b>

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 098	-9 076	0	0
<b>Sum</b>	<b>-10 098</b>	<b>-9 076</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>257 918</b>	<b>312 515</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 594 181	65 436
Tilbakeføring avskrivninger	3 520	0
Opptak av langsiktig lån	2 790 551	0
Avdrag langsiktig lån	-1 127 166	-120 033
Endring av bygningsverdi	-3 520	0
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>72 724</b>	<b>-54 597</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>330 642</b>	<b>257 918</b>

### Note 11 - Fordringer

Andre fordringer kr 1 657 gjelder eiendomsskatt for 2. halvår 2024. Dette blir utfakturert våren 2025.

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	16 554	14 821
1749 Forskuddsbetalte kostnader	44 888	43 751
<b>Sum</b>	<b>61 442</b>	<b>58 572</b>

### Note 13 - Aksjekapitalen

Aksjekapitalen består av 20 aksjer á kr 5 000.

### Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Eiendom utbedre.	Refinansering av lån i Handelsbanken
Lånenummer:	<b>16369297647</b>	<b>16367946869</b>	<b>16363317034</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2021
Rentesats:	5.85 %	5.60 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	30.09.2048	21.10.2024	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	1 790 551	1 000 000	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	3 338 678
Avdrag i perioden:	8 642	1 000 000	118 525
Opptak i perioden:	1 790 551	1 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 781 909</b>	<b>0</b>	<b>3 220 154</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 491 211	0	2 511 673

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363317034	9	209 472	1 885 248
	3	205 172	615 516
	2	200 955	401 910
	1	198 887	198 887
	1	118 588	118 588
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369297647	9	115 914	1 043 226
	3	113 534	340 602
	2	111 201	222 402
	1	110 057	110 057
	1	65 622	65 622

## Kommentarer til lån

Aksjeselskapets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 348 480.

## Note 16 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 100 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	352 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	352 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	3 520
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	348 480
Årets avskrivninger :	3 520
Antatt levetid i år :	100

## Note 17 - Bygninger

Bygningen ble anskaffet i 1914 til en kostpris på kr 348 480.

## Resultat og balanse med noter for Aktieselskapet Neberggaten 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Aktieselskapet Neberggaten 25**

Styreleder	Ellen Stokke (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Ann Kristin Hustad (sign.)	11.04.2025
Styremedlem	Stine Johansen (sign.)	09.04.2025

# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Aktieselskapet Neuberggaten 25 tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00  
- Teams.

## 1. Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

### Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

[Bli med i møtet nå](#)  
[Møte-ID: 384 065 981 116 7](#)  
[Passord: nd2gG2mv](#)

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

### Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

### Vedtak:

Tatt til orientering

## 2. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Neuberggaten 25

### 2.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

### 2.2 Opptak navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 10 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

En andelseier kom forsinket.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### **2.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**Vedtak:**

Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Afshan Shahzad og Ellen Stokke valgt.

### **2.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## **3. Årsmelding 2024**

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## **4. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025**

### **4.1 Årsregnskapet for 2024**

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **4.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### **4.3 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **4.4 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr. 50 000,-

## **5. Valg av tillitsvalgte**

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder er ikke på valg.

**Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg.

### **5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ann Kristin Hustad (stiller til gjenvalg) og Herman Wenner Ottesen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Stine Johansen

#### **Vedtak:**

Ann Kristin Hustad ble valgt for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anne Cathrine Hartveit og Stein Rønning

#### **Vedtak:**

Anne Cathrine Hartveit og Stein Rønning ble valgt for 1 år.

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.19.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ellen Stokke  
Styremedlem, Ann Kristin Hustad  
Styremedlem, Stine Johansen  
Varamedlem, Anne Cathrine Hartveit  
Varamedlem, Stein Rønning

## Protokoll for Aktieselskapet Neuberggaten 25

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Ellen Stokke (sign.)	09.05.2025

## **Vedtekter for Aktieselskapet AS Neberggate 25**

**Gjeldende fra og med ekstraordinær generalforsamling tirsdag 24. januar 2006**

**Revidert på generalforsamling 28. mai 2018**

### **§ 1**

Aktieselskapet Neberggate 25 er et uavhengig selskap, hvis formål er innkjøp, bebyggelse og drift, samt eventuelt salg, av eiendommen Neberggate 25 i Oslo.

### **§ 2**

Aksjekapitalen er 100 000, hundretusen kroner – som er fullt innbetalt og fordelt på 20 –tyve navn lydende aksjer á NOK 5 000.

### **§ 3**

Selskapets anliggende ledes av et styre bestående av en styreformann og minst to styremedlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer. Selskapets tegnes av styreformann og et styremedlem i felleskap. Styret kan ansette en forretningsfører. Generalforsamlingen velger styreformann og et av styremedlemmene på to år og det annet styremedlem på ett år.

### **§ 4**

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år i henhold til aksjelovens bestemmelser. Ekstraordinær generalforsamling kan når som helst sammenkalles av styret eller aksjonær i overenstemmelse med aksjelovens bestemmelser.

### **§ 5**

På generalforsamlingen har hver aksje 1 – en – stemme. Meddeles til aksjonær skjer alene gjennom skrivelse til hver enkelt. Innkallelsesfristen er minst 8 –åtte dager. Det kan ikke fattes beslutning om andre emner enn de som er nevnt i innkallelsen.

### **§ 6**

På den ordinære generalforsamlingen:

1. Avgis årsberetningen og revidert regnskap for det forløpne år fremlegges.
2. Fattes beslutning om anvendelse av eventuelt overskudd.
3. Behandles forslag fra styret eller aksjonær gjennom styret og som har vært utlagt til ettersyn minst 7 – syv – dager for generalforsamlingen.
4. Fastsettes i tilfellet godtgjørelse til styret og revisor.
5. Foretas valg av forannevnte.

### **§ 7**

Med hensyn til husorden med videre, gjeldende for de i gården boende aksjonærer samme regler for alminnelige leieboere bestemt. Forsømmer en aksjonær å betale husleien og kommer til å stå skyldig for mer enn 4 – fire måneder – taper vedkommende sin rett til leiligheten og står i denne i tilfelle straks til fri disposisjon for selskapet til dekning av sitt tilgodehavende. Nekter en aksjonær å bøye seg for selskapets vedtekter – eller de av generalforsamlingen gitte bestemmelser der tilsikter ro og

orden i gården, taper denne likeledes straks sin leierett i selskapets eiendom – i begge tilfeller uten lov og dom.

#### **§ 7.1**

For krav selskapet måtte ha på en aksjonær som følge av manglende innbetaling av husleie, har selskapet pant i respektive aksjonærers aksje. Kravet er oppad begrenset til beløpet som til enhver tid tilsvarer halvparten av Folketrygdens grunnbeløp.

#### **§ 8**

Ønsker noen aksjonærer å selge eller på annen måte overdra sin leierett til andre, må transaksjonen for å være gyldig godkjennes av selskapets styre.

#### **§ 9**

Aksjonærene vedlikeholder selv sine leiligheter.

#### **§ 10**

1. Den ordinære husleien som danner grunnlaget for selskapets økonomi skal være den samme som av Husleienemnden var fastsatt for samtlige leiligheter da leilighetene i 1926 ble delt mellom aksjonærene og tilknyttet de spesielle aksjebrev som aksjeleiligheter.
2. Med de ovennevnte inntømster som grunnlag blir lettelse i selskapets økonomi å formidle som utbytte for samtlige aksjebrev.
3. Hvis den ordinære husleien ikke gir tilstrekkelige dekning for utgifter til gårdens drift og vedlikehold, fastsettes generalforsamlingen en nødvendig prosent som tillegg til den ordinære husleie. Tillegget utregnes etter den oppsatte prosent av den for vedkommende leilighet gjeldende ordinære husleie.

#### **§ 11**

I alt øvrig – således med hensyn til selskapets oppløsning henvises til aksjelovens bestemmelser.

Oslo, 14. januar 2006

## **Husordensregler for Aksjeselskapet Neuberggata 25**

### **1. Generelt**

- 1.1 Disse husordensreglene har som formål å skape gode boforhold i Neuberggata 25, herunder å skape gode forhold mellom naboer og verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
- 1.2 Aksjeeier plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av beboere ved bruksoverlatelse eller andre personer som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Hver aksjeeier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes leilighet, er informert om husordensreglene.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet viderefremmes til styret.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas på generalforsamling med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som aksjeeier/beboer plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

### **2. Ro og orden**

- 2.1. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
  - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
  - I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
  - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.2 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet.

### **3. Leilighetene**

- 3.1 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.2 Avtrekk/lufteventiler og sluk på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.
- 3.3 Den enkelte aksjeeier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den aksjeeier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

### **4. Balkonger og bakgård**

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger er ikke tillatt. Det er kun tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av balkongrekkverket i front, men de kan henge på utsiden på nye balkonger mot bakgård.
- 4.3 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner/sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann.
- 4.4 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger o.l. som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.5 Gjenstander som oppbevares på balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.6 Montering av markiser/screens/levegger (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.7 Kun elektrisk grill er tillatt på balkongene. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes i bakgård.
- 4.8 Det må utvises særlig hensynsfullhet ved sigarettøyking i bakgård og balkonger. Røyk skal ikke ledes inn i andres leiligheter.

### **5. Fellesområder o.l.**

- 5.1 Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger og sitteområder. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.
- 5.2 Det holdes to (2) dugnader pr. år, fortrinnsvis i mai og oktober. Det vil bli hengt opp varsel ved postkassene i begge oppgangene tre (3) uker før.
- 5.3 Beboerne plikter å sørge for at gårdens dører og porter er lukket og låst til enhver tid.

- 5.4 Det er ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene.
- 5.5 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av fellesarealer uten godkjenning fra styret. Større endringer fordrer vedtak fra generalforsamlingen.
- 5.6 Det er satt av arealer i bakgården til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sykkelvogner tillates ikke.
- 5.7 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype. Styret kan kontaktes for å bistå med dette.
- 5.8 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.
- 5.9 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i boder eller andre fellesarealer.
- 5.10 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i bakgården eller i andre fellesarealer, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander på den enkelte aksjeeiers regning.

## **6. Dyrehold**

- 6.1 Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 6.2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter mv. i oppgangene.

## **7. Forsikringer og skader**

- 7.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 7.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 7.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv.. til sitt eget forsikringsselskap.
- 7.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart.

276-1914

691  
14

Anmeldelse.  
s. begynder.  
Beregning.

264  
1914

### Expeditions-Dokument

angående *Skanningshus.*  
paa Matr.-No. *2 s. Nørrebyvej.*  
Indleveret *11<sup>te</sup> mai 1914.*

Afleveret *16<sup>te</sup> Mai*



Oversendes Hr. Optællingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grundter og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-lydende Serratorer m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kløb- væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *13<sup>de</sup> Mai 1914*

*P. Njelle Holtenusson*



*De vilige grundmål er påført 1 alle  
steds på den. Skildningsplanen er af 15.7.14.  
Løst og med aftryk i røde linjer.  
Det. Der kan ikke ses at der er noget til  
forholdet. Forlaget er på grund af den  
gættet.*

*Indleveret 16 mai 1914.*

*Gaume Top  
A. N. Wang*

ANMELDELSE.

5 bl. tegn.  
2 bl. beregning.

V.D.



# Ekspedisjons-Dokument

angående Garasje på gårdsplass.

på matr.nr. 25 Neuberggata.

Innlevert 6.7.46.

Attestert

*10 nov. 46.*

Sendes Oslo oppmålingsvesen til uttalelse.

Oslo, den 8. juli 1946.

*Leise Quilvig*

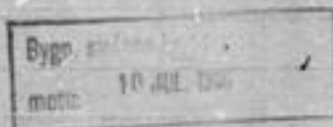
Ad. nr. 25 Neuberggt.

Bygningsjefens eksp. av 8/7-46.

Sendes tilbake til herr bygningsjefen. Grensene for nr. 25 Neuberggt. er vist med grønne linjer på bl. 1.

Oslo oppmålingsvesen, den 10 juli 1946.

*Tunguun Linn*

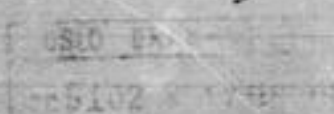


*[Signature]*

Sendes herr brannsjefen til uttalelse.

Oslo, den 13. juli 1946.

*Leise Quilvig*



*2220 - fsk.*



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201600799-8 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Thomas Ruyter	Dato: 16.03.2017 Arkivkode: 531
Byggeplass:	NEUBERGATA 25 A-B	Eiendom: 215/256	
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggata 25	Adresse: v/ Ann Kristin Hustad, Neuberggata 25 A, 0367 OSLO	
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO	
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart: Fasadeendring	

## Ferdigattest - Neuberggata 25 A-B

### Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest mottatt 14.03.2017

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

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2017 av:

Thomas Ruyter - saksbehandler  
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

### Kopi til:

Sameiet Neuberggata 25, v/ Ann Kristin Hustad, Neuberggata 25 A, 0367 OSLO,  
[akhustad@gmail.com](mailto:akhustad@gmail.com)



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA  
NEUBERGATA 25A

Dato: 04.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86531979  
2122

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 256

---

Vi viser til bestilling av 20260504 for NEUBERGATA 25A.

### **GNR. 215 BNR. 256**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1899.

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

**1001 m<sup>2</sup>**

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

Berøksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

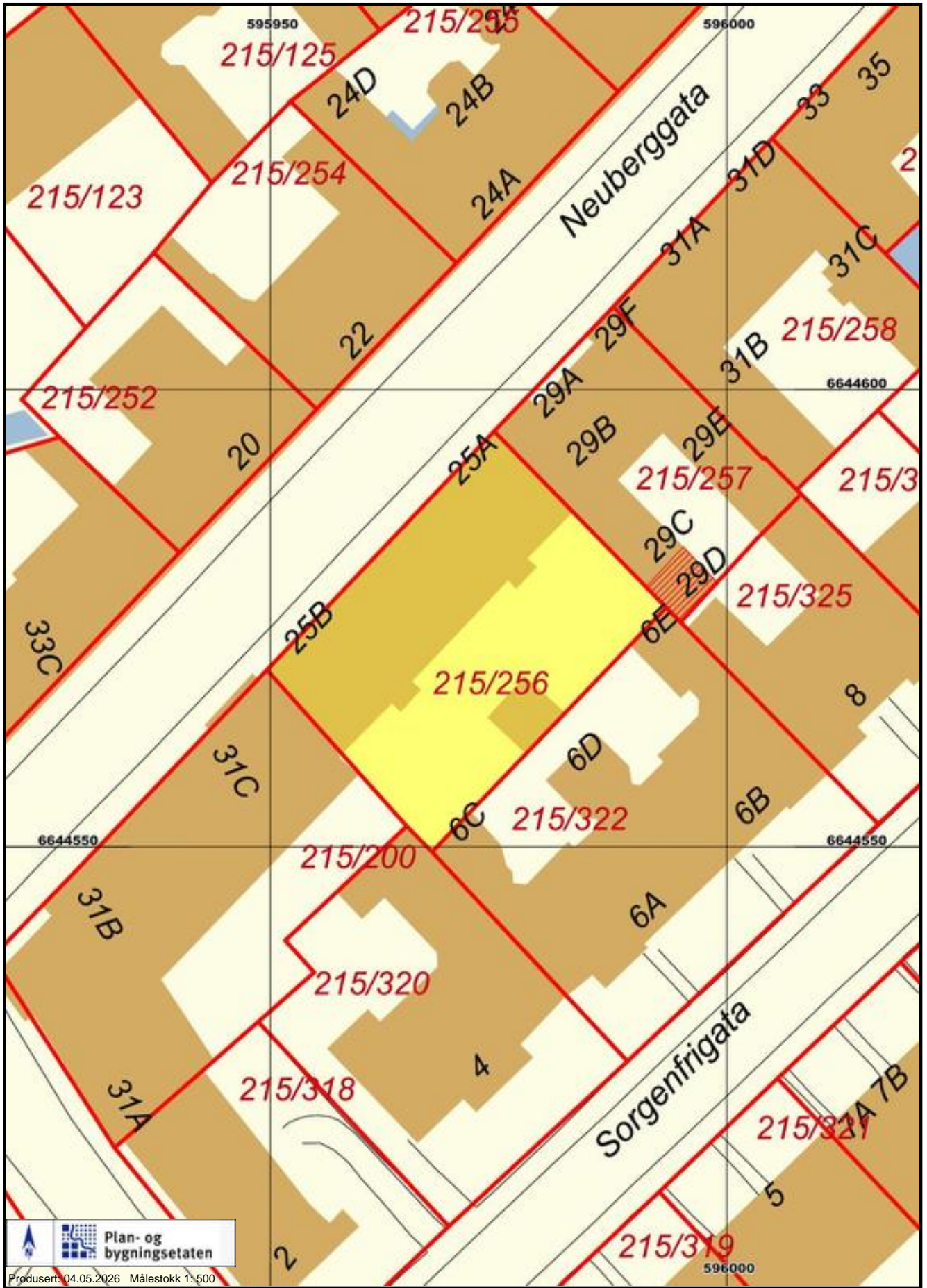
Kundesenteret: 23 49 10 00

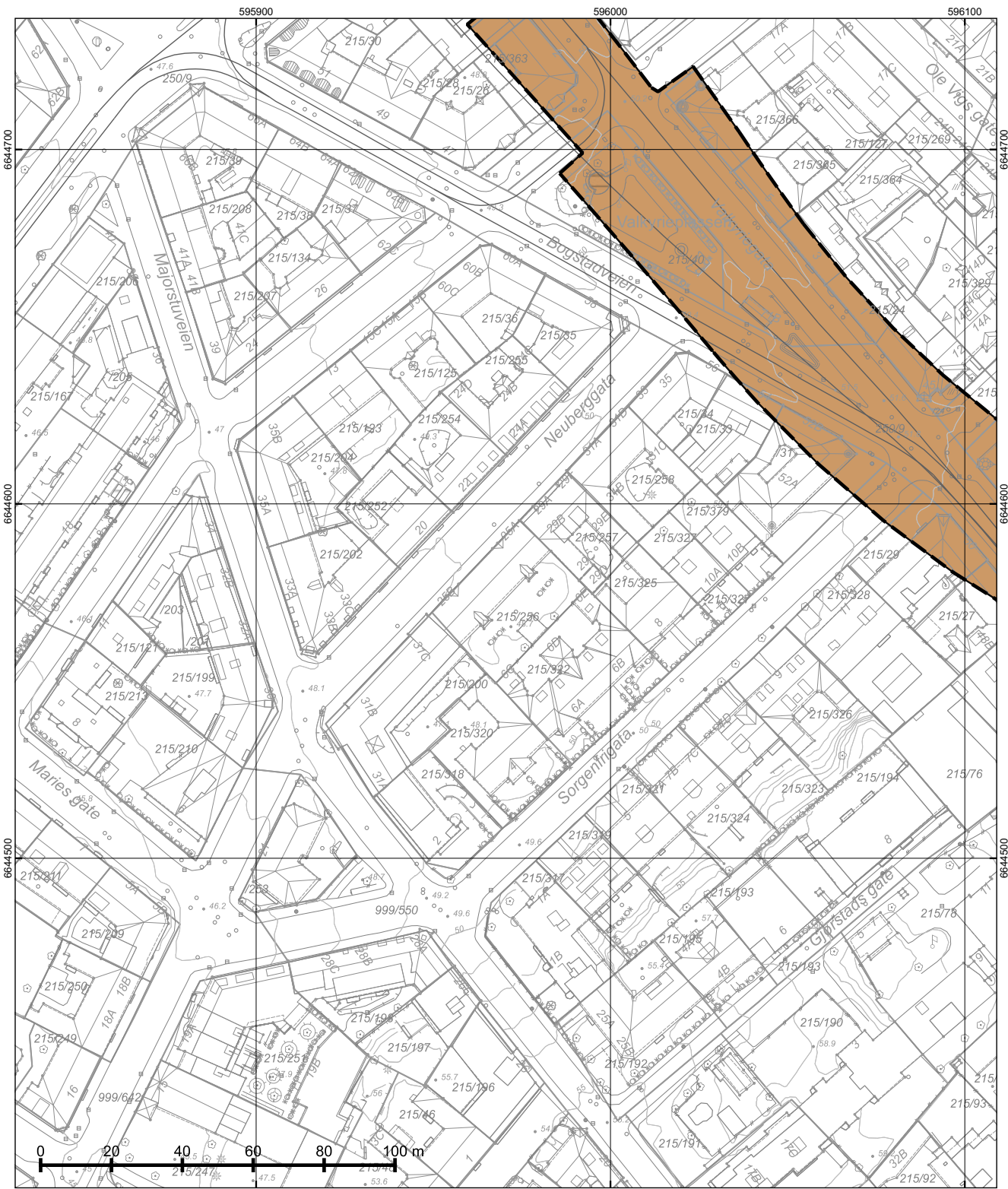
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920


Org.nr: 971 040 823 MVA





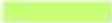

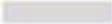

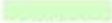










































\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

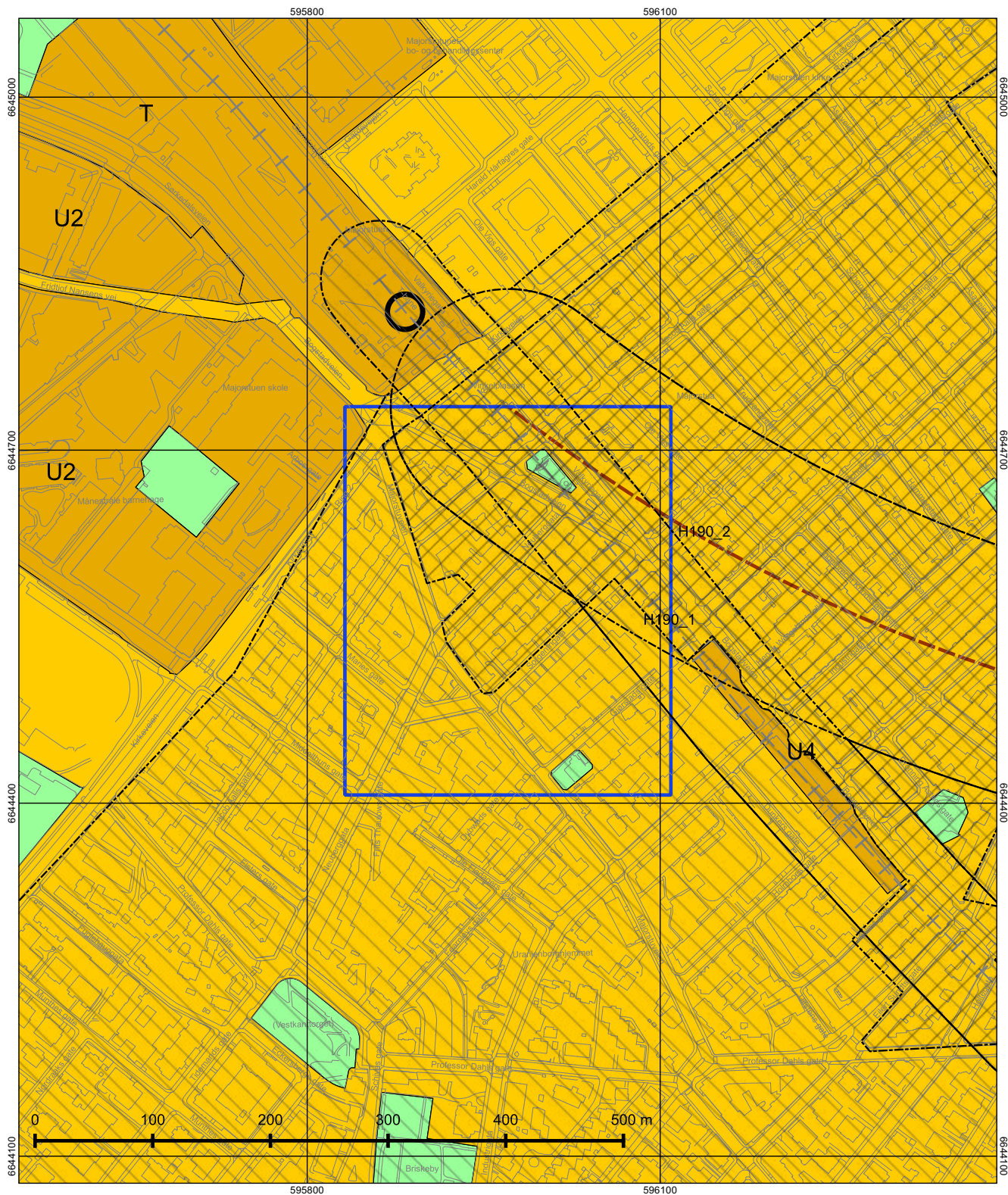
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 04.05.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	PlottID/Best.nr: 157203/ 86531979	Deres ref.:	
	Adresse: NEUBERG GATA 25	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 215/256			



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Piangrense (gammel lov)
	71 - Felles parkering		Piangrense (ny lov)
	72 - Felles lekeareal		RpRegulertHøyde
	76 - Felles underjordisk anlegg		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	121 - Forretning og kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering - utfartsparkering		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert trikkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 157203/86531979  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

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  
e.johnsen@nordvikbolig.no  
**977 01 750**



## 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 kjøpes 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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Neuberggata 25A 0367 OSLO  
Matrikkel: Gnr 215, bnr 256 (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





## 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.

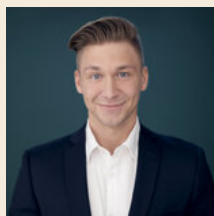
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Espen A. Johnsen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Majorstuen

e.johnsen@nordvikbolig.no

977 01 750