

Neuberggata 25A



Velkommen til

Neuberggata 25A



Salgsoppgaven produsert 11. september 2025

MAJORSTUEN

Rålekker og klassisk 4-roms sentralt på Majorstuen. God takhøyde. Peis. Originale tregulv. Ingen dokumentavgift

Prisantydning	7 690 000,-
Fellesgjeld	297 907,-
Omkostninger	5 263,-
Totalpris	7 993 170,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 456,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1914

Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no

Megler	Ida Basilier
Telefon	412 27 415
E-post	i.basilier@nordvikbolig.no


ENTER THE WU-TANG





Kort fortalt

Sander Flåte og Ida Basilier v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Neuberggata 25A. Leiligheten har en flott beliggenhet supersentralt på Majorstuen. Leiligheten er gjennomgående og består av 2 stuer på rad (den ene stuen med peis), 2 soverom som vender inn mot rolig bakgård, bad, separat kjøkken og toalett. Store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Originale tregulv, god takhøyde, fløydører, stukkatur og rosetter er noe av de klassiske detaljene som er verdt å nevne.

Boligen ligger sentralt til med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av et yrende restaurant og cafe-liv, servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon.

- Høydepunkter:
- Bad fra 2017
- 2 stuer på rad
- Lave omkostninger
- Stukkatur og rosetter
- Vinduer fra 2024

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, wc og bad.
Total BRA: 81 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod (7 m^2 i gulvareal)
Total BRA: 2 kvm.

NEUBERGGATA 25A
1.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.












2PAC
ENTER THE WU-TANG





























Informasjon

Neuberggata 25A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0472/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Marius Stokkebø Sjåstad
Tiril Celine Buck

Kjøpesum og omkostninger
7 690 000,- (Prisantydning)
297 907,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 987 907,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
1 555,- (Eierskiftegebyr OBF kjøper)
3 708,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 263,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
14 563,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 993 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 002 470,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, wc og bad.
Total BRA: 81 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 11 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod (7 m² i gulvareal)
Total BRA: 2 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1. etasje: Stue, 2 soverom, bad, kjøkken, toalett, entre, spisestue.
Takhøyden er målt til 293 cm i stuen.

Standard

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kjølehjørne.

Toalett: Flis på gulv og våtromspanel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN
Oppsummering
Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis sprekker og knirk i det originale tregulvet.
1. etasje:
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.

Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet/stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

KJØKKEN
Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et
forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

TOALETTROM
Oppsummering: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

AVLØPSRØR
Oppsummering: 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 Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

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.

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

VANNLEDNINGER
Oppsummering: Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrommet. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

VÅTROM
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2019 -Egeninnsats av tidligere eier. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - utskiftning av vask og skap på bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2024 - Elkirurgen AS 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2024 - Elkirurgen AS Utbedring av varmekabel på bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2019 -Egeninnsats av tidligere eier. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - utskiftning av vask og skap på bad.

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 og møte standard for brannsikring. 2016 - I følge styret i borettslaget. 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 - Finstuen AS. Grunn og fundamenter: Ny drenering og isolasjon ble utført i bakgård.

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 - El Alliansen 2024 - Elkirurgen 2025 - Oppgradering til nye standard, bytte av stikkontakt ved peis, byttet stikkontakt ved dør på hoved soverom, byttet stikkontakt i spisestue, byttet jordfeilautomat i sikringsskap, tettet ledningsrør fra sikringsskap med branntettingsmasse. 2024 - Elkirurgen Utbedring av varmekabel på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 09.12.2024

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: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - I følge styret i borettslaget er det utført: Rørfornyelse avløpsrør i begge oppganger, ny kum bakgård og rør fornyelse ut til kommunalt nett

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: 2007 - Tore Orvei AS. - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille.

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: 2022 - Advik AS - Satt inn nye vinduer i alle rom i leiligheten. Vinduer fra Lillerønning Snekkerifabrikk AS 2021 - O.Johansen & Sønner AS - Satt inn ny inngangsdør og overlys. 2019 - Fransk balkong ble satt inn av forrige eier, firma er ukjent for oss.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller, soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Har vært feil på varmekabel på bad, dette er utbedret av Elkirurgen AS.

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: Ved innstallering av ny kum i bakgård i 2019 ble det oppdaget at drenering hadde kollapset, det ble funnet spor av fukt mog mugg/sopp i kjeller. drenering ble så utbedret av Finstuen AS i 2020.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: - Har vært feil på varmekabel på bad, dette er utbedret av Elkirurgen AS.
- Lys på toalett flimrer/blinker. Dette skjer kun mhvis lyset dimmes opp forbi maks.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

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 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, ovn, topplate.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin på bad.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i stue
- Lampe over bord i spisestue
- Lampe soverom
- Kommode på hovedsoverom
- Gardiner på hovedsoverom m/gardinstang.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn.
- Elektrisitet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2024 på ca. 9944.56 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 456,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd fra Telia, forretningsførsel, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

Herav:
Renter og avdrag kr. 1 591,00
Renter og avdrag kr. 711,00
Felleskostnader kr. 4 154,00

Selger opplyser å ha betalt følgende i eiendomsskatt for 2025:
1. halvår: kr. 1 422,00
2. halvår: kr. 1 656,50

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 110 942,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 443 766,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aktieselskapet Neuberggaten 25 er 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. Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Styreleder: Ellen Stokke
Adresse: Neuberggaten 25 A
Postnr/-sted: 0367 OSLO
E-post: neuberggata25@gmail.com

Aksjeselskapet har følgende avtaler:
- Telia.
- Renholdstjeneste med Renservice AS

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

For mer informasjon, se vedlagt årsmøtedokument for 2025.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at

overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 297 907,-pr. 08.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16363317034, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.09.2025: 3 157 972
Andel av saldo: 195 047
Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2040)

Lånenummer: 16369297647, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 08.09.2025: 1 665 403
Andel av saldo: 102 861
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2048)

Fellesformue

Kr 20 520,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viste et underskudd på kr 1 594 181,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 259 491,- i overskudd.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

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 ASA
Polisenr. 88031930

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 001 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger svært sentralt og attraktivt til i et veletablert område på Majorstuen, bestående av pene og klassiske bygårder. Her har du alt av fasiliteter og servicetilbud like utenfor døren med butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjéforretninger innen gangavstand. Her finner man bl.a. populære Bogstadveien og Frognerparken i umiddelbar nærhet. Ønsker du å la bilen stå, er Majorstuen stasjon kun noen minutter unna til fots, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkeavganger i alle retninger.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finnes mange turstier, dammer og grøntområder, som passer perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate Bogstadveien. Følger man Bogstadveien ned mot Hegdehaugsveien og videre forbi Slottsparken kommer man ned til Karl Johan og Oslo Sentrum med mangfoldige fasiliteter.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. Sats sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for joggeturer i flere parker om sommer, så vel som vinter. Sognsvann eller Holmenkollen med sine uendelige vei- og løypenett er bare en kort t-banetur unna. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI. Videre har man Majorstuen skole (1.-10. trinn) og flere barnehager i nærområdet.

Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for Vaaningshus datert 1916. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også:
- Ferdigattest for oppføring av 10 balkonger og 1 fransk vindu datert 2017.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 -

Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Neuberggata 29 C - Bruksendring av lager til garasje og påbygg
Saksnummer 202310517 - Byggesak
Mottatt sak 28.06.2023
Status Rammetillatelse gitt

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

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

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

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 - FRADELT FRA MAJORSTUVN 27B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 903,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (en visning inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 242,-
Pantesperre m/uprådighet aksje kr. 3 708,-

Samlet skal selger betale kr. 136 043,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Megler

Ida Basilier, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41227415

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, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Neuberggata 25A

Neuberggata 24A

Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	14 min 1.1 km

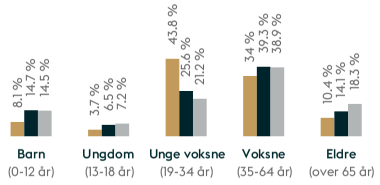
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.1 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.4 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.4 km
Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

Majorstua skole	5 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Synergy	3 min
Artesia Trening	2 min

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Neuberggata 25A
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1914
BRA: 94 m^2
BRA-i: 81 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	0	0

Supertakst
GNR: 215 BNR: 256
Erik Bjerved Iversen
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/35562

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis sprekker og knirk i det originale tregulvet.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet/stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

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.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrommet.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Stokkebø Sjåstad**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Tiril Celine Buck**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

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 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Stue, 2 soverom, bad, kjøkken, toalett, entre, spisestue.

Standard

1. etasje

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med vifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og kjølehjørne.

Toalett: Flis på gulv og våtromspanel på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, veggmontert wc og naturlig avtrekk.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon.

Spisestue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

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 byggteknisk 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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	2	0	2	0	0
1. etasje	81	81	0	0	0
Kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	**94**	**81**	**13**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	2	5
Totalt m²	**7**	**2**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	2	0	2	Ingen primærrom.	Loftsbod i fellesareal.
1. etasje	81	81	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, wc og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	11	0	11	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**94**	**81**	**13**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 11 kvm og loftsbod på 7 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 293 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2022. Balkongdør: Balkongdør i trekarm med 2-lags isolerglass fra 2016. Innerdører: Originale tredører. Ytterdører: Sikkerhetsdører fra Jømna og Daloc med brann og lydklassifisering B30/db35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedytterdøren og vinduer er skiftet i regi av eier i 2021 og 2022. Balkongdør fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Tilstandsgrad 2 settes pga stedvis sprekker og knirk i det originale tregulvet.

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 6 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet/stivhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

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 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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.
I forbindelse med etablering av drensåpning anbefales det å legge en sensor/føler tilkoplet waterguard/magnetventil eller tilsvarende som kan kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje fra toalettet.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at soilrøret til badet er skiftet i regi av sameiet. Gjelder ikke soil til toalettrommet.

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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

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

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på toalettrommet.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: Anbefaler å etablere rør-i-rør system med vanntett fordelerskap med stoppekran og lekkasjesikring i forbindelse med oppgradering av badet.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Sikringsskapet er plassert i gang/baktrapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Ingen merknader.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført kontroll fra 2024 som godkjenner anlegget og det anbefales derfor ingen spesielle tiltak.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Varmtvannsberedere 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.

Ingen merknader.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad pusset opp ca 2007 i regi av tidligere eier.	
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)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 5 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller 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
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det var ikke krav om FDV-dokumentasjon da badet ble bygget.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sjåstad, Marius Stokkebø	9578-5999-4-3743213	2025-09-10 17:08:14
Buck, Tiril Celine	9578-5999-4-3309847	2025-09-10 17:10:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
8-0472/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 25A, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Marius Stokkebø Sjåstad, Tiril Celine Buck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2019 -Egeninnsats av tidligere eier. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - utskiftning av vask og skap på bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2024 - Elkirurgen AS 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2024 - Elkirurgen AS Utbedring av varmekabel på bad.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2019 -Egeninnsats av tidligere eier. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - utskiftning av vask og skap på bad.

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 og møte standard for brannsikring. 2016 - I følge styret i borettslaget. 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 - Finstuen AS. Grunn og fundamenter: Ny drenering og isolasjon ble utført i bakgård.

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 - El Alliansen 2024 - Elkirurgen 2025 - Oppgradering til nye standard, bytte av stikkontakt ved peis, byttet stikkontakt ved dør på hoved soverom, byttet stikkontakt i spisestue, byttet jordfeilautomat i sikringsskap, tettet ledningsrør fra sikringsskap med branntettingsmasse. 2024 - Elkirurgen Utbedring av varmekabel på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.12.2024

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: 2007 - Tore Orvei AS. 2017 - VVS Spesialisten AS. 2007 - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille. 2017 - Rør i rør til servant og toalett, montering av sisterne, avløpsrør og toalett. 2019 - I følge styret i borettslaget er det utført: Rørfornyelse avløpsrør i begge oppganger, ny kum bakgård og rør fornyelse ut til kommunalt nett

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: 2007 - Tore Orvei AS. - Nytt bad inkludert utskiftning av sluk og soilrør gjennom brannskille.

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: 2022 - Advik AS - Satt inn nye vinduer i alle rom i leiligheten. Vinduer fra Lillerønning Snekkerifabrikk AS 2021 - O.Johansen & Sønner AS - Satt inn ny inngangsdør og overlys. 2019 - Fransk balkong ble satt inn av forrige eier, firma er ukjent for oss.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Har vært feil på varmekabel på bad, dette er utbedret av Elkirurgen AS.

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: Ved innstallering av ny kum i bakgård i 2019 ble det oppdaget at drenering hadde kollapset, det ble funnet spor av fukt og mugg/sopp i kjeller. drenering ble så utbedret av Finstuen AS i 2020.

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?

Ja

Beskriv: - Har vært feil på varmekabel på bad, dette er utbedret av Elkirurgen AS. - Lys på toalett flimrer/blinker. Dette skjer kun hvis lyset dimmes opp forbi maks.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tillstandsrapport. Måling foretatt i 2019 av Takstpartner Oslo AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0472/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Buck, Tiril Celine	**2025-09-10**	**Sjåstad, Marius Stokkebø**	**2025-09-10**

Identifikasjon: bankID Buck, Tiril Celine

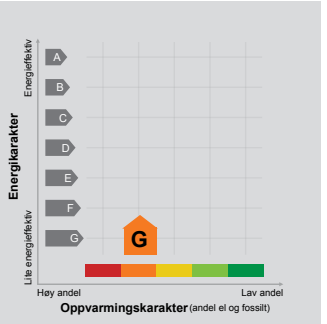
Identifikasjon: bankID Sjåstad, Marius Stokkebø

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 25A
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-164545
Dato	04.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Aktieselskapet Neuberggaten 25		**Vår ref.:**	720/1	**Fødselsdato eier:**	19.04.1994
NEUBERGGATA 25 A		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.03.1994
0367 OSLO		**Eiere:**	Tiril Celine Buck, Marius Stokkebø Sjåstad		
Organisasjonsnr:	930 922 609	**Aksje:**	16	**Aksjeboenhetsnr:**	16

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 456**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 591
	Renter og avdrag	711
	Felleskostnader	4 154

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	297 907	Gjeld siste årsoppg.:	308 943
Klient ajourf. lån:	4 823 374,39	Klient gj. s. årsoppg.:	5 002 062

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363317034, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 08.09.2025: 3 157 972
Andel av saldo: 195 047
Første termin: 30.03.2021Første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2040)

Lånenummer: 16369297647, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 93
Saldo per 08.09.2025: 1 665 403
Andel av saldo: 102 861
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellen Stokke
Adresse:	Neuberggaten 25 A
Postnr/-sted:	0367 OSLO
E-post:	neuberggata25@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	308 943	Andre inntekter:	1 800
Annen formue:	20 520	Utgifter:	16 158		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	16	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	215/256
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Aktieselskapet Neuberggaten 25		**Vår ref.:**	720/1	**Fødselsdato eier:**	19.04.1994
NEUBERGGATA 25 A		**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.03.1994
0367 OSLO		**Eiere:**	Tiril Celine Buck, Marius Stokkebø Sjåstad		
Organisasjonsnr:	930 922 609				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88031930

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Aktieselskapet Neuberggaten 25 har avtale med Telia.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Aktieselskapet Neuberggaten 25 har avtale med renholdstjeneste med Renservice AS.
Styret i Aktieselskapet Neuberggaten 25 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

ÅM 2023
Bygården har fått krav om utbedringer etter brannteknisk analyse, og dette er vanskelig på nåværende tidspunkt å si med nøyaktighet ettersom det må innhentes tilbud på arbeidet.
En del av tingene som må utbedres går på den enkelte aksjeeier, mens andre ting går på bygårdens budsjett. Den brannteknisk analysen må gjennomgås mer i dybden for å
komme med et bedre estimat, men inntil videre setter vi kr 200.000 i kostnader på fellesskapet i budsjettet.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding om tidligere års vedlikehold.

OM EIENDOMMEN
Aktieselskapet Neuberggaten 25 er 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.

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.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styret, epost til Neuberggata25@gmail.com. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Beregnet Eiendomsskatt for 2017 er kr 936

Beregnet Eiendomsskatt for 2018 er kr 1210

Beregnet eiendomsskatt for 2020 er kr 2079

Beregnet Eiendomsskatt for 2024 er kr 3313,-

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 4819,-

Beregnet Eiendomsskatt for 2025 er kr 2844,-

Beregnet eiendomsskatt for 2022 er kr 3281,-

Boligopplysninger:

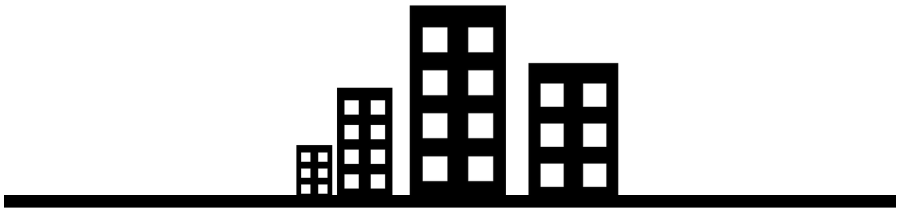
Aktieselskapet Neuberggaten 25	**Vår ref.:**	720/1	**Fødselsdato eier:**	19.04.1994
NEUBERGGATA 25 A	**Type:**	Bolig AS	**Fødselsdato medeier:**	26.03.1994
0367 OSLO	**Eiere:**	Tiril Celine Buck, Marius Stokkebø Sjåstad		

Organisasjonsnr: 930 922 609

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2021er kr 2521

Annen informasjon:



Generalforsamling i Aktieselskapet Neuberggaten 25

Tirsdag 29.04.2025, kl 17:00
Neuberggata 25

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Aktieselskapet Neuberggaten 25

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse 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 forenklede 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

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 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. 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. Eieren 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 oppfølgning 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, jevnlige 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

-Ferdigstillelse 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 Neuberggaten 25

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	953 268	892 140	953 351	1 254 247
Sum		**953 268**	**892 140**	**953 351**	**1 254 247**
Sum		**953 268**	**892 140**	**953 351**	**1 254 247**
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
Sum		**2 314 896**	**672 864**	**798 254**	**719 435**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 361 628**	**219 276**	**155 097**	**534 812**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 361 628**	**219 276**	**155 097**	**534 812**
Finansinntekt- og kostnad					
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
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-232 553**	**-153 840**	**-228 475**	**-275 321**
Årsresultat	**10**	**-1 594 181**	**65 436**	**-73 378**	**259 491**
Budsjettmessige poster					
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
Endring i disponible midler	**10**	**72 724**	**-54 597**	**-209 083**	**0**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	348 480	352 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**348 480**	**352 000**
Omløpsmidler			
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
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		272 037	200 569
Sum omløpsmidler		**344 115**	**299 280**
SUM EIENDELER		**692 595**	**651 280**

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Aktieselskapet Neuberggaten 25

Sted:_____, dato:_____

Ellen Stokke	Stine Johansen	Ann Kristin Hustad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25

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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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
Sum	**953 268**	**892 140**	**953 351**	**1 254 247**

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
Sum	**46 594**	**45 206**	**48 500**	**49 000**

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
Sum	**46 781**	**57 050**	**42 050**	**39 935**

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.

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
Sum	**859 930**	**27 761**	**130 000**	**50 000**

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
Sum	**151 494**	**156 719**	**161 000**	**123 000**

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
Sum	**18 821**	**24 213**	**17 100**	**16 000**

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
Sum	**19 056**	**8 743**	**0**	**0**

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
Sum	**261 707**	**171 659**	**228 475**	**275 321**

Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-10 098	-9 076	0	0
Sum	**-10 098**	**-9 076**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**257 918**	**312 515**
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. Årets endring i disponible midler	**72 724**	**-54 597**
C. Disponible midler 31.12	**330 642**	**257 918**

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
Sum	**61 442**	**58 572**

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 eiendelene. 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.

Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25 Orgnr: 930922609

Note 15 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Eiendom utbedre.	Refinansering av lån i Handelsbanken
Lånenummer:	**16369297647**	**16367946869**	**16363317034**
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
Lånesaldo 31.12:	**1 781 909**	**0**	**3 220 154**
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.

Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25

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.

Noter 720 Aktieselskapet Neuberggaten 25 Orgnr: 930922609

Resultat og balanse med noter for Aktieselskapet Neuberggaten 25.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aktieselskapet Neuberggaten 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.

Møtelederes 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 Godkjennelse 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 Neuberggate 25

Gjeldende fra og med ekstraordinær generalforsamling tirsdag 24. januar 2006

Revidert på generalforsamling 28. mai 2018

§ 1

Aktieselskapet Neuberggate 25 er et uavhengig selskap, hvis formål er innkjøp, bebyggelse og drift, samt eventuelt salg, av eiendommen Neuberggate 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 generalforsmaling 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 innkomster 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 videreformidles 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 instrukser som aksjeeier/beboer plikter å forholde seg til. Dersom slike instrukser 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 sigarettrøyking 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 godkjennelse 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.

Vår dato.:	**Vår ref.:**
8. september 2025	720/1/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20251457	8-0472/25

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8 C
0369 OSLO

E- post: i.basilier@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 412 27 415

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV AKSJE I BOLIGAKSJESELSKAP

BOLIGAKSJESELSKAP:	**Aktieselskapet Neuberggaten 25**
AKSJENUMRE:	**16**
EIER(E):	**Tiril Celine Buck**
	Marius Stokkebø Sjåstad

Heftelser med prioritet: Noteres av OBF.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning, se bolig-opplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	kr 4 242	(kr 3 393 + mva.	kr 848).
Eierskiftegebyr for selger er	kr 6 570	(kr 5 256 + mva.	kr 1 314).
Eierskiftegebyr for kjøper er	kr 1 555	(kr 1 244 + mva.	kr 311).
Notering av pant	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).
Notering av urådighet	kr 3 708	(kr 2 966 + mva.	kr 742).

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.
Ved betaling av ovennevnte gebyrer bes vedlagte faktura med kid benyttes. Konto for gebyrer er 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

Med vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss
Pantattest

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no,

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Sandakerveien 64 • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, 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

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
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 begrensningslinjen 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)

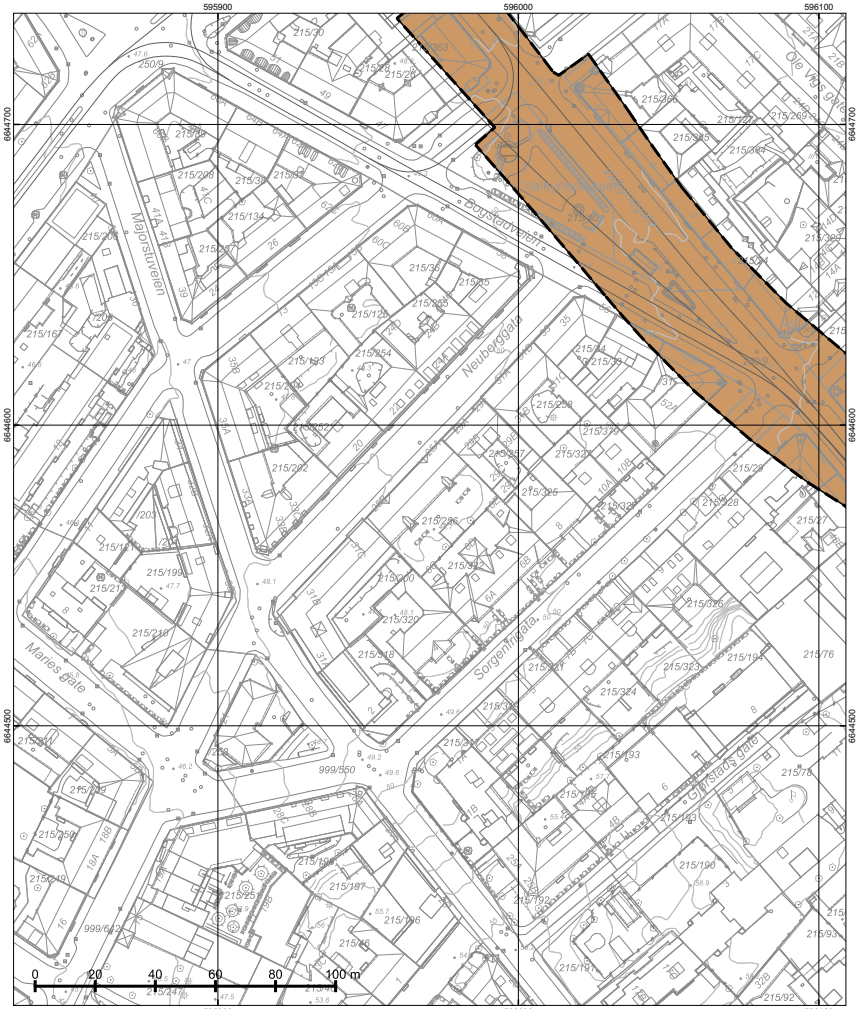
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

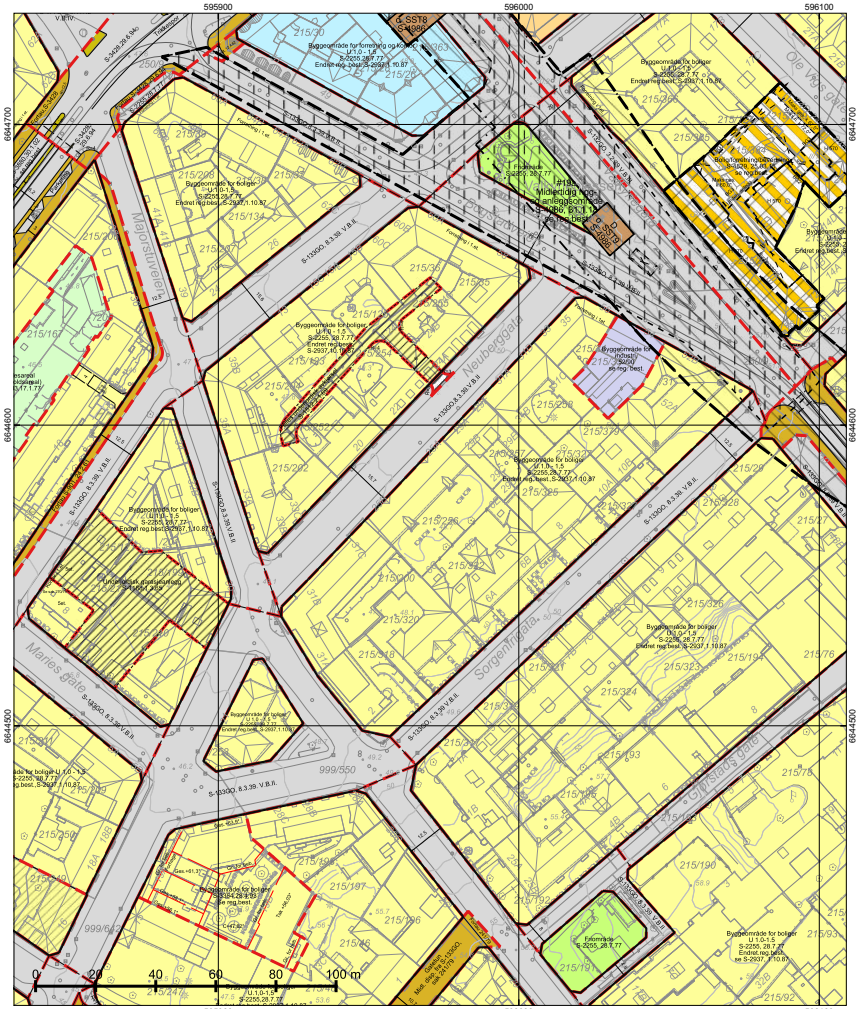
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331448/ 86518699
Deres ref.: 203131
Adresse: NEUBERGGATA 25A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/256

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331448/ 86518699
Deres ref.: 203131
Adresse: NEUBERGGATA 25A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/256

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

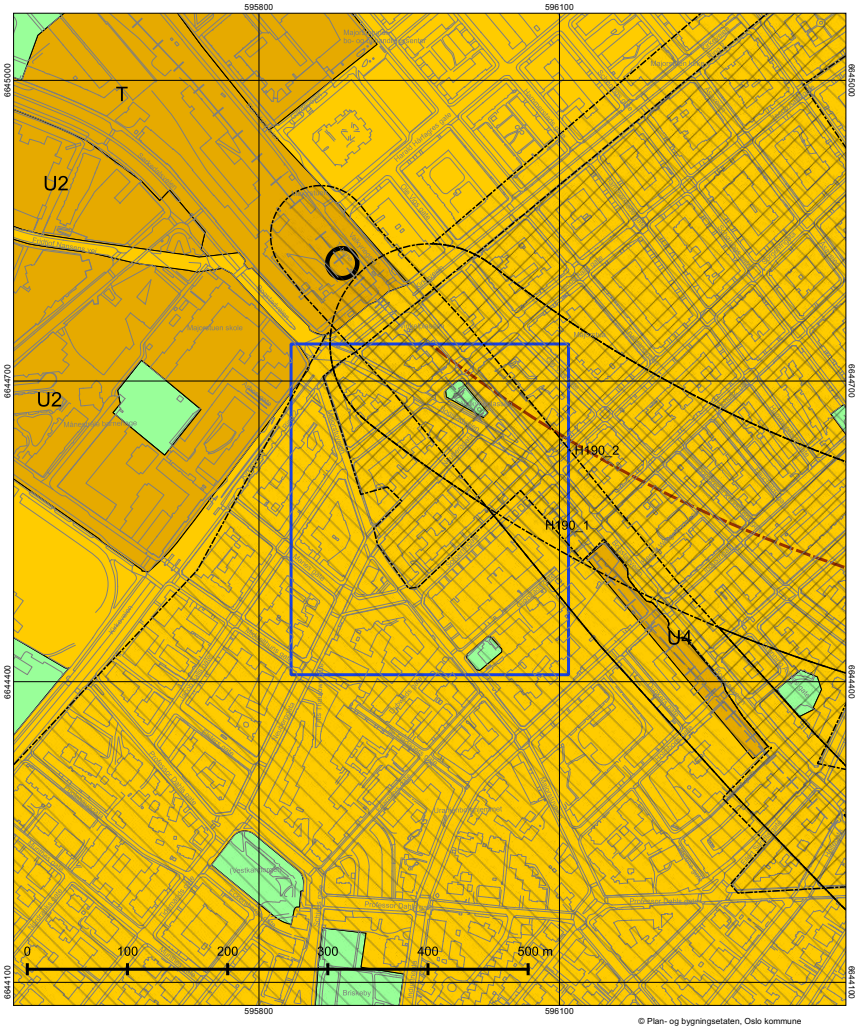
Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331448/ 86518699
Deres ref.: 203131
Adresse: NEUBERGGATA 25A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/256

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331448/86518699
Deres ref.: 203131

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
NEUBERGGATA 25A

Dato: 08.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518699
1679

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 256

Vi viser til bestilling av 20250908 for NEUBERGGATA 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 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

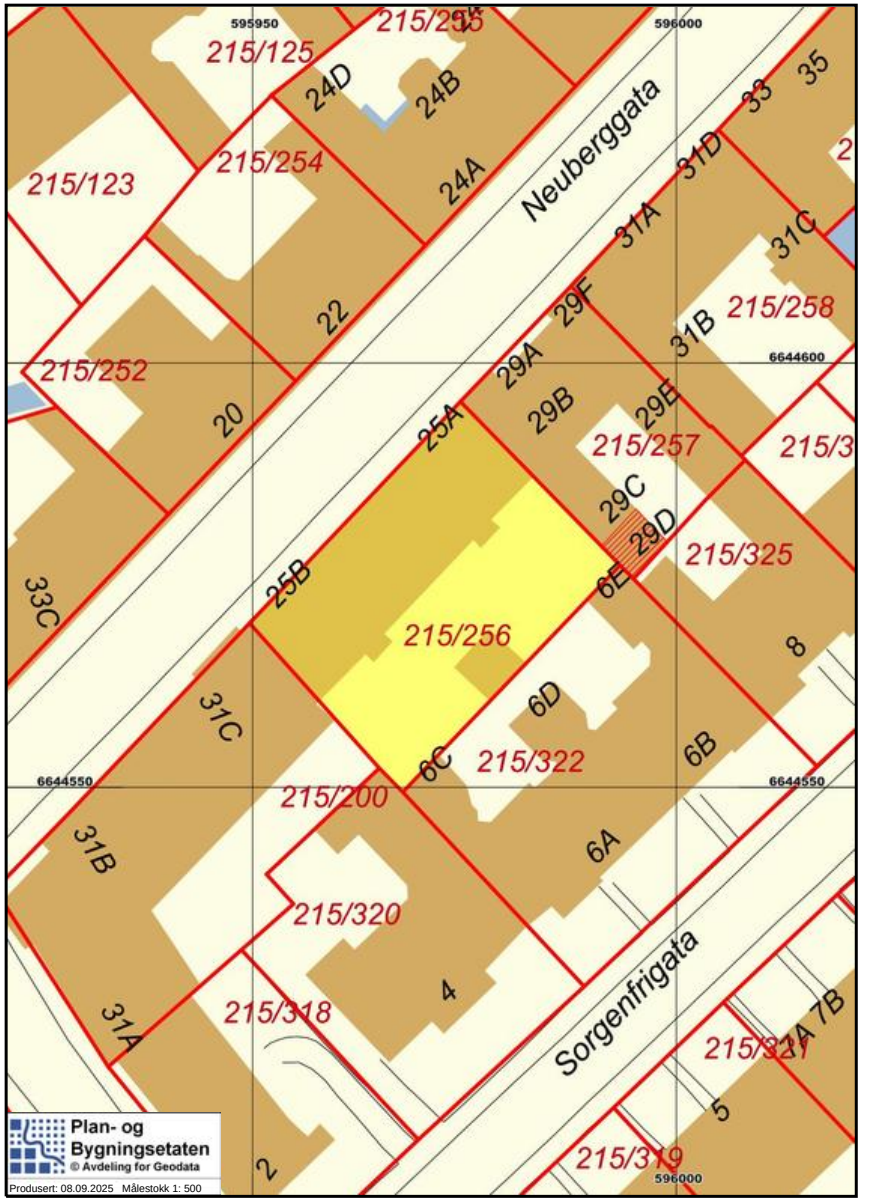
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



875-1914

Anmeldelse.
5 Bestemmelser.
Beregning.

691
14

164
1914

Expeditions-Dokument

angaaende Matrikulering.

paa Matr.-No. 25 Manberget.

Indleveret 11½ mai 1914. Afsendt 16/5-1914



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-væsenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 13 de Mai 1914

P. Hjelde Holtermann



V

De videre grundene er projekt 1ste klasse veien. Matrikulerings kostet er 10 fem. Veien er ennu ikke anlagt i virkeligheten. Jeg kan ikke se at det vanskeliggjør bebyggelsen. Forøvrigt ingen grunder de kan gjøre.

Kristiania 16 mai 1914.

Gaarder Lage

P. O. Lage

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 16.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201600799-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Thomas Ruyter | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0472/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Neuberggata 25A 0367 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no