

Prinsessealléen 2H



Velkommen til

# Prinsessealléen 2H



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

# Skøyen/Thune

Helt ny og ubebodd 2-roms selveier. Solrik balkong. Heis. HTH-kjøkken. Gulvvarme. Felles takterrasse. 5-års garanti!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 290 000,- |
| Omkostninger | 27 610,- |
| Totalpris | 7 317 610,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 076,- |
| BRA-i | 51 kvm |
| Totalt BRA | 56 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 5 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2025 |


| | |
|---|---|
| Megler | Frederick Horntvedt |
| Telefon | 934 28 550 |
| E-post | f.horntvedt@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Aleksander J. Brataas |
| Telefon | 468 35 570 |
| E-post | a.brataas@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Prinsessealléen 2H - Helt ny og ubebodd 2-roms selveierleilighet beliggende fint til i 5. etasje, med sydvendt og solrik balkong. Bygget sto ferdig i 2025 og det er 5 års garanti fra utbygger. Moderne standard gir høy bokvalitet. Perfekt for deg som ønsker en ny og lettstelt bolig med sentral beliggenhet!

- Heis
- 1-stavs eikeparkett
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Felles sykkelparkering
- Svært lave kjøpsomkostninger
- Garderobeskap fra HTH i gang
- Mulighet for kjøp av garasjeplass
- Heisadkomst til stor felles takterrasse
- God takhøyde, 2.58m i stue og 2.9m i soverom
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens
- Lekkert bad, HTH-innredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel

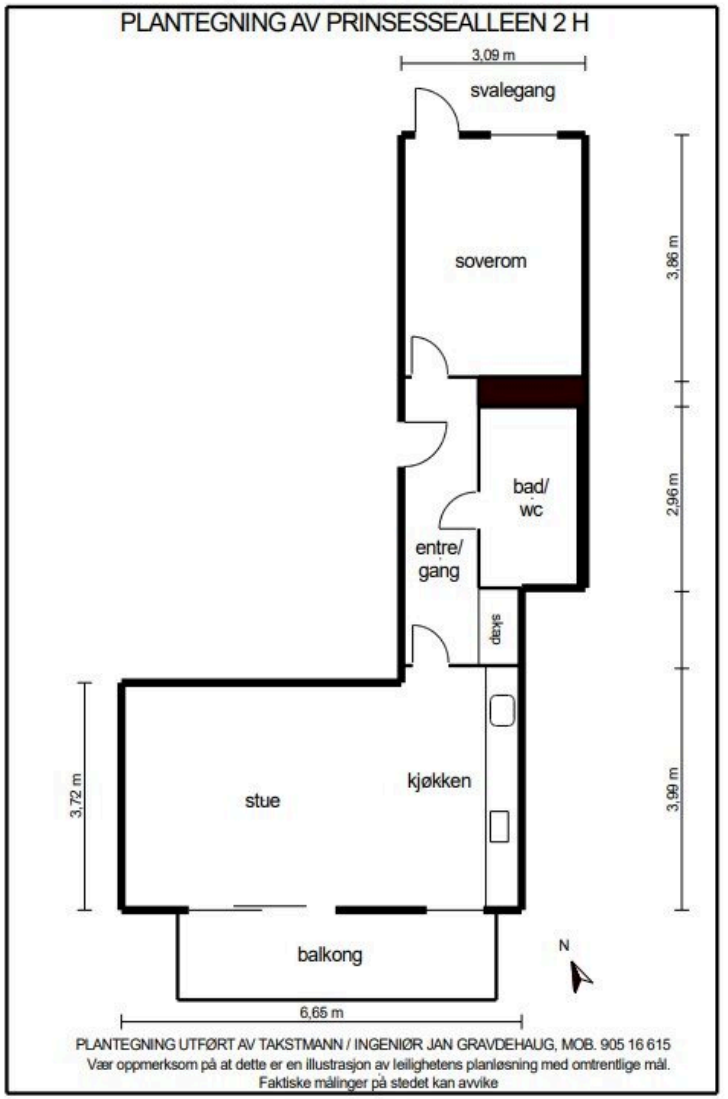
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 51 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 56 kvm |
| TBA: | 8 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken - stue og soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV PRINSESSEALLEEN 2 H
3,09 m
svalegang
soverom
3,86 m
bad/
wc
entre/
gang
2,96 m
skap
kjøkken
stue
3,72 m
3,99 m
balkong
N
6,65 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike










































19
18
17
15
14
8

Informasjon

# Prinsessealléen 2H

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0246/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Prinsessealléen 2H, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 660, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger
Ola Trygve Gjørtz

### Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
26 260,- (Dokumentavgift av andel tomteverdi)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
27 610,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
40 310,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 317 610,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 330 310,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

## Om boligen

### Byggeår
2025

### Etasje
5

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 8 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken - stue og soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

## Innhold

Entré/gang, bad/wc, kjøkken - stue og soverom. Balkong på ca. 8 $m^2$ med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 5 $m^2$.

Kjøkken:
Velutstyrt og tidsmessig HTH kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Waterguard under benk. Komfyrvakt. Siemens hvitevarer. Røroshetta ventilatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.

Bad/wc:
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Servant med underskuffer. Speil med LED lys over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Baderomsinnredning fra HTH. Flislagt gulv med vannbåren varme. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

Overflater:
Gulv: 1 stavs eikeparkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malt betonghimling, nedsenket malte plater.
Innfelt LED belysning i himling på bad og i gang.
Takhøyde i soverom = 2.9 m. Takhøyde i stue = 2,58 m.

Garderober:
Tilpasset garderobeskap fra HTH i gang.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv.
Stikk for strøm og utebelysning.

Dører:
Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Dør med 3 lags energiglass til svalegang.
Balkongskyvedør med 3 lags energiglass.
Årstall: 2024.

Vinduer:
Vindu med 2 lags energiglass og lufteluke i soverom.
Vindu med 3 lags energiglass ved kjøkken.
Årstall: 2024.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter/joverspenningsvern.
Sikringsskap plassert i gang.
Hovedsikring 32 Amp og målavleser plassert i felles trappegang.
Skjult el. anlegg. Elko plus stikk og brytere.
Porttelefon m/kamera

## Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 0 stykk.
TG0 - 21 stykk.

## Parkering

Mulighet for kjøp av garasjeplass i byggets felles garasjekjeller. Konferer megler for mer informasjon.

Felles sykkelparkering og sykkelvask.

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

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

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

## Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

## Byggemåte

Bygningen er oppført 2024/25 etter Byggteknisk forskrift (TEK17).
Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner i stål og betong.
Yttervegger med kombinasjon av betong og bindingsverk i tre med trekledning og fasadeplater av tegl.
Felles takterrasse.
Vindu med 2 lags energiglass og lufteluke i soverom.
Vindu med 3 lags energiglass ved kjøkken.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

## Adgang til utleie

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.
Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang, bad og kjøkken - stue. Termostat for rom.

### Informasjon om strømforbruk

Boligen er helt ny og ubebodd.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 076,- pr. mnd.

Inkluderer: Oppvarming/varmtvann (akonto), fibernett fra Global Connect (kun aksesspunkt. Hastighet bestilles og betales i tillegg), drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, m.m. Internett og TV må den enkelte bestille selv.

Felleskostnader 2 266

Tillegg varme/varmtvann 810

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 580 264,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 321 056,- pr. 2024

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Prinsessealléen 2 Boligsameie, orgnr. 935189470

### Om sameiet

Sameiets navn er Prinsessealléen 2 Boligsameie, org. nr 935 189 470, og er et eierseksjonssameie.

Sameiet har gårdsnummer 3 og bruksnummer 660 i Oslo kommune.

Adressen er Prinsessealléen 2 A-P, 0276 OSLO.

Sameiet består av 75 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som næringslokale og 31 næringsseksjoner som er bilparkering, sykkelparkering og boder.
Totalt 107 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer.
Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.02.2025.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

### Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

### Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

### Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP6236514

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 111 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 3111.6 $m^2$.
Bakhage blir pent opparbeidet med div. beplantning, lekereal og sittegrupper.
Felles stor takterrasse med pergula, flere sittegrupper, grill og lekeareal.

### Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet på Skøyen/Thune. Her bor du tilbaketrukket med direkte tilgang til hyggelige grøntareal, parker og turstier. Beliggenheten gir deg gangavstand til det aller meste du trenger i hverdagen.

Området byr på flotte turmuligheter med kort vei til flotte turer på både Bygdøy og i Frognerparken. Her kan du variere søndagsturen med stier langs fjorden på Bygdøy eller spasere opp Madserud Allé til Frognerparken og det kjente skulpturanlegget Vigelandsparken. I parkens sørlige del ligger Oslo Bymuseum, og i øst finner du Frognerbadet og Frogner stadion. Nærheten til Bygdøy gir deg et rikt friluftstilbud med badeplasser, skiløyper om vinteren, museer, treningsløyper, kajakklubber og seilmuligheter. Det er også gangavstand til båtplasser i Bestumkilen og Frognerkilen.

Boligen har enkel tilgang til kollektivtransport - innen noen få minutters gange finner man både buss, trikk og tog fra enten Thune eller Skøyen.

Nærområdet på Thune har et trivelig bomiljø med koselige kaféer og restauranter. Det kommer champagne- og vinbar i byggets 1. etasje. I nærheten finner du også Skøyen, som tilbyr et bredt utvalg butikker og en populær handlegate – et naturlig møtepunkt for både beboere og besøkende på Oslo Vest. Her finner du alt samlet på ett sted: restauranter, hoteller, kontorer, treningssentre, samt en god blanding av kjedebutikker og spesialforretninger. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet MENY, Kiwi og Coop Mega.

### Offentlig kommunikasjon

Boligen har enkel tilgang til kollektivtransport - innen noen få minutters gange finner man både buss, trikk og tog fra enten Thune eller Skøyen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 14.02.2025. Brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Beplantning, sedum og grøntområder på bakkeplan og takterrasser.
Noe fuging i fasaden gjenstår. Arbeidene utføres til våren.
Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet til å tas i bruk.
Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest omsøkes innen 15.06.2025.

### Vei, vann og avløp

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

### ReguleringS- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Reguleringsbestemmelser S-5115 Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Prinsessealléen 8, Skøyen gjelder og S-2864
Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Pågående plansak:
Saken gjelder: 201414412
Områderegulering for Skøyen

Pågående byggesaker
Prinsessealléen 8 - Oppføring av garasje delvis under terreng
Saksnummer: 200800114
Siste dok. 22.08.2024

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/3/660/58:
25.03.2014 - Dokumentnr: 243641 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:59
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:660
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2014 - Dokumentnr: 243670 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Prinsessealléen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:660
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.2022 - Dokumentnr: 635202 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:660
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2024 - Dokumentnr: 2277573 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:59
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:660
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2025 - Dokumentnr: 167774 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/5208

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er 5 års garanti på boligen, og det vil bli avholdt 1 årsbefaring i regi av byggherre (Stø Entreprenør). FDV ligger på Rubus (portal).

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten vil ikke bli vasket ytterligere etter visning.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

## 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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 0,-
Markedspakke Basis uten trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large - utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 11 900,-
Tilrettelegging. Ordinært kr. 16.900,- kr. 7 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 483,-

Samlet skal selger betale kr. 154 573,- 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 25. april 2025

### Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

### Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

# Prinsessealléen 2H

# Prinsessealléen 2A

Nabolaget Skøyen - vurdert av 182 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Skøyen skole (1-7 kl.)**<br>677 elever, 40 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| **Smestad skole (1-7 kl.)**<br>572 elever, 31 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>812 elever, 47 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| **Sollerudstranda skole (8-10 kl...**<br>79 elever, 18 klasser | 8 min<br>4.1 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>417 elever, 24 klasser | 9 min<br>4.1 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 7 min<br>3.2 km |
| **Wang Toppidrett**<br>18 klasser | 7 min<br>3.3 km |

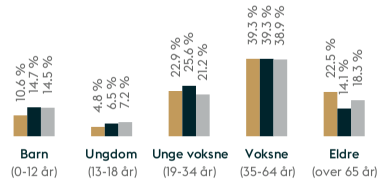
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Thune**<br>Linje 13 | 2 min<br>0.2 km |
| **Thune**<br>Linje 20, 31 | 2 min<br>0.2 km |
| **Skøyen stasjon**<br>Totalt 9 ulike linjer | 7 min<br>0.5 km |
| **Borgen**<br>Linje 1, 2, 3, 5 | 21 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>7.1 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Askeveien barnehage (0-5 år)**<br>87 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Casinetto Borettslags barnehag...**<br>18 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Casinetto barnehage (1-5 år)**<br>63 barn | 8 min<br>0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Skøyen | 2 985 | 1 719 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 92/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Casinetto balløkke | 6 min |
| Oslo Tennisklubb | 10 min |
| SATS Sjølyst | 6 min |
| EVO Sjølyst | 6 min |

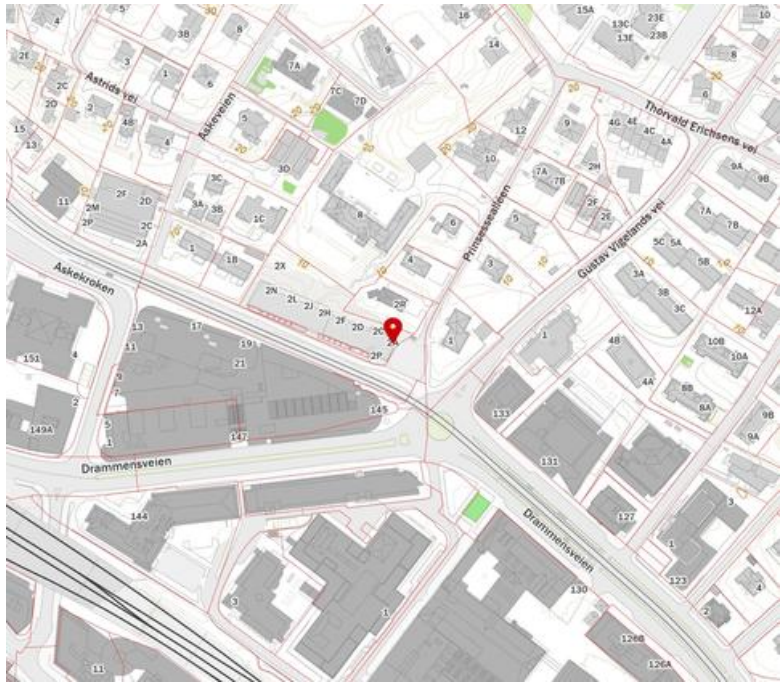
*«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 89/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 660, snr. 58

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²**



**Befaringsdato:** 08.04.2025 **Rapportdato:** 22.04.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1816 **Referansenummer:** UN8981

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 2 rom leilighet beliggende i byggets 5. etasje.
Sørvendt balkong ut fra stue.
Soverom med dør til svalegang.

Leiligheten har en god stand og gir et meget godt inntrykk.

**Leilighet - Byggeår: 2025**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført 2024/25 etter Byggteknisk forskrift (TEK17)
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner i stål og betong.
Yttervegger med kombinasjon av betong og bindingsverk i tre med trekledning og fasadeplater av tegl.
Felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Vindu med 2 lags energiglass og lufteluke i soverom.
Vindu med 3 lags energiglass ved kjøkken.
Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Dør med 3 lags energiglass til svalegang.
Balkongskyvedør med 3 lags energiglass.

Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv. Rekkverk i metall og glass.
Stikk for strøm og utebelysning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

---

Veggflater:
Malte flater.

---

Himlinger består av:
Malt betonghimling, nedsenket malte plater.
Takhøyde i soverom = 2.9 m.
Takhøyde i stue = 2,58 m.

---

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik. Gulv i rom ble registrert som rett.

Boligen ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

Malte glatte dører.

Tilpasset garderobeskap fra HTH i gang.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattform.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Slukrenne ved vegg i dusjhjørne. Banemembran.
Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og håndusj.
Servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Baderomsinnredning fra HTH.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter.
Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

HTH kjøkken.
Siemens hvitevarer.
Røroshetta ventolatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørskap både for trykkvannsledninger (tappevann) og vannbåren gulvvarme. Plassert på bad.

Soilrør i støpejern.

Separat balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegg plassert i himling i gang.

---

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Varmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Innfelt LED belysning i himling på bad og i gang.
Callinganlegg med kamera.

Vannbåren gulvvarme i gang, bad og kjøkken - stue. Termostat for rom.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / joverspenningsvern. Sikringskap



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

plassert i gang.
Hovedsikring 32 Amp og målavleser plassert i felles trappegang.
Skjult el. anlegg.
Elko plus stikk og brytere.

Bygget har felles brannvarsling og skult vannsprinkelanlegg (ei stue) i leiligheten.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

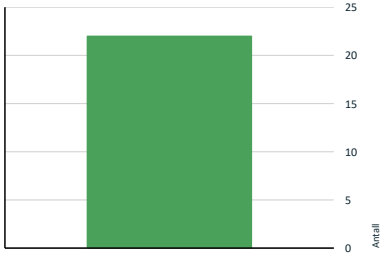
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2025

**Kommentar**
Norges Eiendommer, Ambita

**Anvendelse**
Leilighet fra 2025. Ikke tatt i bruk.

**Standard**
Bygget har gjennomgående høy standard.

**Vedlikehold**
Nytt bygg

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bygningen er oppført 2024/25 etter Byggteknisk forskrift (TEK17)
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner i stål og betong.
Yttervegger med kombinasjon av betong og bindingsverk i tre med trekledning og fasadeplater av tegl.
Felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 0 Vinduer

Vindu med 2 lags energiglass og lufteluke i soverom.
Vindu med 3 lags energiglass ved kjøkken.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 0 Dører

Entredør med B30, 40 db (brann og lyddør).
Dør med 3 lags energiglass til svalegang.
Balkongskyvedør med 3 lags energiglass.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke. Gulv belagt med tregulv.
Stikk for strøm og utebelysning.

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

---

Veggflater:
Malte flater.

---

Himlinger består av:
Malt betonghimling, nedsenket malte plater.
Takhøyde i soverom = 2.9 m.
Takhøyde i stue = 2,58 m.

---

### TG 0 Etasjeskille

Etasjeskillere i betong.
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik. Gulv i rom ble registrert som rett.



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Radonsperre skal være utført ihht forskrifter.

### TG 0 Innvendige dører

Malte glatte dører.

### TG 0 Andre innvendige forhold

Tilpasset garderobeskap fra HTH i gang.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD / WC

**Generell**

Bad bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattform.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med vannbåren varme.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjhjørne. Banemembran.



Kontroll av slukrenne

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Bad med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og håndusj.
Servant med underskuffer. Speilskap med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Baderomsinnredning fra HTH.

5. ETASJE > BAD / WC

TG 0 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

5. ETASJE > BAD / WC

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav

## KJØKKEN

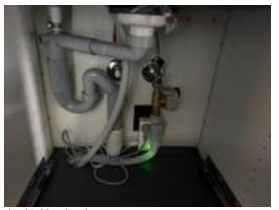
5. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 **Overflater og innredning**

Velutstyrt og tidsmessig kjøkken med matte glatte fronter. Benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

HTH kjøkken.
Siemens hvitevarer.

**Årstall:** 2025



Vannlås under kjøkkenbenk.

5. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 **Avtrekk**

Røroshetta ventolatorvifte med avtrekk via balansert anlegg.



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Rørskap både for trykkvannsledninger (tappevann) og vannbåren gulvvarme. Plassert på bad



Samlestokk for rør i rør / vannbåren gulvvarme plassert på bad.



Fortegnelse

TG 0 **Avløpsrør**

Soilrør i støpejern.

TG 0 **Ventilasjon**

Separat balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegg plassert i himling i gang.

——

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

**Varmesentral**

Varmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

**Varmtvannstank**

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 0 **Andre installasjoner**

Innfelt LED belysning i himling på bad og i gang.
Callinganlegg med kamera.

TG 0 **Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme i gang, bad og kjøkken - stue. Termostat for rom.

TG 0 **Elektrisk anlegg**

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter / joverspenningsvern. Sikringskap plassert i gang.
Hovedsikring 32 Amp og målavleser plassert i felles trappegang.
Skjult el. anlegg.
Elko plus stikk og brytere.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **El. anlegg fra 2025.**

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

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

   **El. anlegg fra 2025.**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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



Sikringskap



Kursfortegnelse

## TG 0 Brannteknisk forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Bygget har felles brannvarsling og skult vannsprinkelanlegg (ei stue) i leiligheten.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

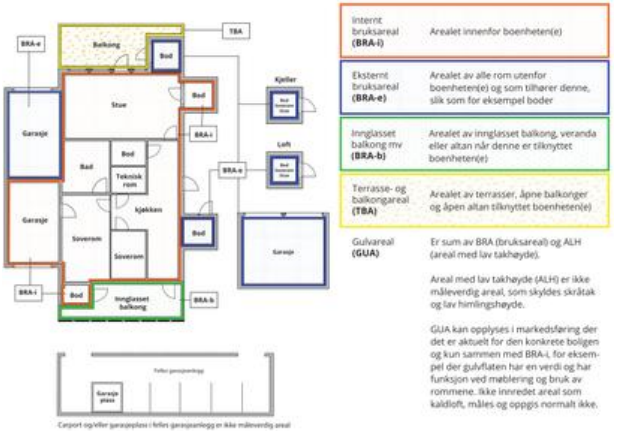
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| 5. etasje | 51 | | | 51 | 8 |
| **SUM** | **51** | **5** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod | |
| 5. etasje | Entré / gang, Bad / wc, Kjøkken - stue, Soverom | | |

**Kommentar**

Balkong ca. 8 m² med utgang fra stue.
Svalegang med dør til soverom.

Leiligheten disp. 1 bod på 5 m² i kjeller. Merket nr. B47.

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Bygning ferdigstilt 2025

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 08.4.2025 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Ola Trygve Gjørtz | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 3 | 660 | | 58 | 3111.6 m² | Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal. | Eiet |

**Adresse**
Prinsessealléen 2 H

**Hjemmelshaver**
Ola Trygve Gjørtz

**Boligselskap**
Sameiet Prinsessealléen

**Eierandel**
51 / 5208

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

**Om tomten**

Felles eiet tomt på 3111.6 m².
Bakhage blir pent opparbeidet med div. beplantning, lekereal og sittegrupper.
Felles stor takterrasse med pergula, flere sittegrupper, grill og lekeareal.

## Siste hjemmelsovergang

| **Kjøpesum** | **Type** |
|---|---|
| 0 | Annet |

### Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | Salgsprospekt fra Røisland & Co | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier som viste leilighet og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 22.04.2025 | |
| 2 | 22.04.2025 | |



Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Prinsessealléen 2 H, 0276 OSLO
Gnr 3 - Bnr 660
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UN8981

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Gjørtz, Ola Trygve | 9578-5998-4-793981 | 2025-04-01 14:22:13 |

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
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0246/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Prinsessealléen 2H, 0276 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Ola Trygve Gjørtz

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
28. februar 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: SP6236514
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

**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.?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Offentlig

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg - ingen arbeid eller endringer utført i ettertid

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

**Eventuell kommentar:** Antar dette er gjort av utbygger før overtagelse som en del av brukstillatelsen?

## 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:** nybygg



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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

**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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

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

**Eventuell kommentar:** nybygg

## 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

**Eventuell kommentar:** nybygg

**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?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Salgsoppgave

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

**Eventuell kommentar:** Brukstillatelse gitt

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

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

**Eventuell kommentar:** nybygg, og brukstillatelse utstedt

**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

**Eventuell kommentar:** Trikkelinje?



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

**Eventuell kommentar:** Nylig opprettet sameie

**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 uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 14-0246/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Gjørtz, Ola Trygve** | **2025-04-01** |

Identifikasjon

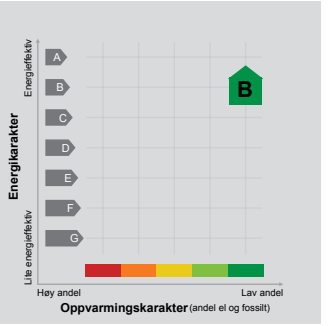
bankID Gjørtz, Ola Trygve

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Prinsessealléen 2H |
| Postnummer | 0276 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 3 |
| Bruksnummer | 660 |
| Seksjonsnummer | 58 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 301131654 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-109285 |
| Dato | 23.04.2025 |




**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)

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Montere urbryter på motorvarmer**

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** | 2025 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 51 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DELTA ARKITEKTER AS
Fridtjof Nansens vei 19
0369 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 202118372 - 98<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Edvard Bondi Knowles | 14.02.2025 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | PRINSESSEALLÉEN 2 A-P | Eiendom: | 3/660/0/0 |
| Tiltakshaver: | PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS | Søker: | DELTA ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Brukstillatelse - Prinsessealléen 2 A-P

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse som vi mottok 28.01.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av næringslokalet.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

> Beplantning, sedum og grøntområder på bakkeplan og takterrasser. Noe fuging i fasaden gjenstår. Arbeidene utføres til våren.

Ansvarlig søker har oppgitt at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest omsøkes innen 15.06.2025.

## Vilkår i den videre prosessen

**Vilkår for ferdigattest**



Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Utomhusarealene skal være ferdig og opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis, jf. planbestemmelsene § 1.1.1, kulepunkt nr. 7 og dispensasjonsvedtak
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Edvard Bondi Knowles - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - enhetsleder***

enhet byggesaker indre by vest

**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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS, c/o Neptune Properties AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO

# Boligopplysninger:



Prinsessealléen 2 Boligsameie
Prinsessealléen 2 H
0276 OSLO

**Vår ref.:** 2289/58
**Type:** Boligsameie
**Eiere:** Ola Trygve Gjørtz

**Fødselsdato eier:** 03.04.1960

**Organisasjonsnr:** 935 189 470
**Seksjonsnr:** 58

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 076**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 2 266 |
| | Tillegg varme/varmtvann | 810 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

| | |
|---|---|
| Klausuler: | |
| Styreleder: | Christine Lemme |
| Adresse: | Prinsessealléen 2 D |
| Postnr/-sted: | 0276 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 95021441 |
| E-post: | prinsessealleen@mittusbl.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 01.04.2025

**Utestående saldo:** **6 798**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 6 798 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |
| Andre krav: | 6 798 | | |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 58 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2025 | | |
| Gårds/bruksnr: | 3/660 - seksjon:58 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 3111.6 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP6236514 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 28.02.2025 | Første innflytting: | 28.02.2025 | SSBnr: | H0501 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Blokk | | |

Fasiliteter:

Til eiendomsmegler: Ved innhenting av boligopplysninger må megler sjekke om seksjonen eier en p-plass, bod eller mc-/sykkelplass i tillegg til boligseksjonen. Sekjonene 77-107 er seksjonerte p-plasser, boder og mc-/sykkelplasser som er solgt i tillegg til boligseksjonen.

# Boligopplysninger:



Prinsessealléen 2 Boligsameie
Prinsessealléen 2 H
0276 OSLO

**Vår ref.:** 2289/58
**Type:** Boligsameie
**Eiere:** Ola Trygve Gjørtz

**Fødselsdato eier:** 03.04.1960

**Organisasjonsnr:** 935 189 470

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

# Prinsessealléen 2 Boligsameie

Onsdag 15.01.2025 kl. 18.00
Lilleakerveien 8

usbl

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings-saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Tidspunkt: Onsdag 15.01.2025 kl. 18:00

Sted: Lilleakerveien 8, Auditorium/konferansesal Mustad eiendom

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av revisor

3 Valg av forretningsfører

4 Valg

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte.

### 2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap. Det anbefales at Prinsessealléen velger KPMG som revisor.

### 3. Valg av forretningsfører

Usbl er forespurt om å være forretningsfører for sameiet, og ber om årsmøtets samtykke.

### 4. Valg

I henhold til vedtektene skal sameiet har et styre som består av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

#### 4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

#### 4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2-4 styremedlemmer for to år.

#### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil to varamedlemmer.

# Notater

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie onsdag 15.01.2025 kl. 18:00 - Lilleakerveien 8, Auditorium/konferansesal Mustad.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Christine Lemme

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 36

**Vedtak:**
Tatt til orientering.



### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Valg av revisor

Usbl har rammeavtale med KPMG for revisjon av alle forvaltede boligselskap. Det anbefales at Prinsessealléen velger KPMG som revisor.

**Vedtak:**
KPMG ble valgt som revisor.

## 3. Valg av forretningsfører

Usbl er forespurt om å være forretningsfører for sameiet, og ber om årsmøtets samtykke.

**Vedtak:**
Usbl ble valgt som forretningsfører.

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for to år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Christine Lemme - for 2 år.

**4.2 Valg av styremedlemmer**
Det skal velges 2-4 styremedlemmer for to år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Trond Alexander Alfer - for 2 år.

Valgt ble: Vivian Diep - for 2 år.

Valgt ble: Janne Sandberg - for 2 år.

Valgt ble: Simen Lange - for 2 år.

**4.3 Valg av varamedlemmer**
Det kan velges inntil to varamedlemmer.

**Vedtak:**
Valgt ble: Thea Jensen Ytreland - for 1 år.

Beboerstyret overtar dagen før overtagelse av fellesareal.

Marianne L. Elshaug / s/

Møteleder

Christine Lemme / s/

Protokollvitne

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

# VEDTEKTER FOR PRINSESSEALLÈEN 2 BOLIGSAMEIE

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

## 1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Prinsessealléen 2 Boligsameie, org. nr 935 189 470, og er et eierseksjonssameie **(«Sameiet»)**

Sameiet har gårdsnummer 3 og bruksnummer 660 i Oslo kommune. Adressen er Prinsessealléen 2 A-P, 0276 OSLO **(«Eiendommen").**

Sameiet består av 75 boligseksjoner, 1 næringsseksjon som næringslokale og 31 næringsseksjoner som er bilparkering, sykkelparkering og boder. Totalt 107 seksjoner. Hver seksjon består av hoveddel, evt. tilleggsdeler og andel i fellesarealer. Det vises til seksjoneringstegninger og oppdelingsbegjæring tinglyst den 12.02.2025.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i best mulig drift og vedlikehold av sameiets bygningsmasse med tilhørende tekniske anlegg og utearealer.

## 2. SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal (BRA). For næringsseksjonene som inneholder kun parkering og boder får denne 1 i brøk.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene er inntatt som bilag 1 til disse vedtekter.

## 3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som blant annet gir uttrykk for sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter eller tilleggsdeler, er fellesarealer.

### 3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdeler, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjoner i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

### 3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### 3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheten) og evt. tilleggsdeler.

Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med sitt formål. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter esl. § 21 annet ledd.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken eller annet fremgår av disse vedtekter, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming, kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det tillates ikke løse objekter på takterrasser eller balkonger som kan blåse inn i trikkespor. Lette møbler skal være sikret slik at de, ved vind, ikke kan utgjøre en fare for driften på banen eller gående på gangveien. Det er kun tillatt med fastmontert solskjerming ihht. til sameiets fargepalett.

### 3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

P-plasser (bil og sykkel) ligger alle i U1 under bygget. Parkeringsplassene er enten merket som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

Alle sportsbodene ligger i U1 under bygget. Sportsbodene er enten angitt som tilleggsseksjon til boligseksjonene eller som egen næringsseksjon.

Parkeringsplasser merket som HC plasser er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

### 3.3.3 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3.3.4 Særlig om bruken av næringsseksjonene som næringsareal

Næringsseksjonene har rett til å drive virksomhet på areal som ligger umiddelbart utenfor seksjonene, i henhold til kommunens bestemmelser.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy. Varelevering må foregå mellom kl. 07.00-23.00. Sameiet begrenser kl. 24.00 som seneste tillatte åpningstid.
Næringsseksjonene har for egen regning rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy. Inngrep i fellesareal må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte inngrep på saklig grunnlag.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Næringsseksjonene har rett til å benytte bøttekott til eget rengjøringsutstyr ved behov.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene som næringsareal.

# 4. VEDLIKEHOLD

## 4. 1 Bruksenhetene

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige vegger og gulv på balkong

Listen er ikke uttømmende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt under bokstav a) til og med i) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må imidlertid seksjonseier ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenheten. Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Seksjonseier har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming, screens eller lignende uten skriftlig samtykke fra sameiets styre. Det samme gjelder ved utskifting av glassfelt og dører mot fellesareal.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl. § 32 og/eller vedtektene her, kan bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

## 4. 2 Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 4.1 jfr. esl. § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig samt utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseieren er pliktig til å gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til heiser, sjakter, lydsluser, balkonger/terrasser, vinduer og yttervegger for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Dersom sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. esl. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan sameiet for øvrig bli erstatningsansvarlig i henhold til eierseksjonslovens erstatningsbestemmelser. Dette gjelder likevel ikke dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves over felleskostnadene.

# 5. FELLESKOSTNADER

**Felleskostnader** er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 40 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 60 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene. Den totale Sameiebrøken («**Sameiebrøken»**) er summen av alle seksjoners brøk som har større brøkteller enn «1». Næringsseksjoner med brøkteller «1» skal ikke betale felleskostnader etter brøk-

Typiske eksempler:

- vedlikeholdskostnader fellesarealer og boder
- forsikring bygning, anlegg, materiell o.l.
- administrasjonskostnader
- skatter og offentlige avgifter
- fellesarealer og boder
- renovasjon
- driftskostnader knyttet til ventilasjon, oppvarming og varmt forbruksvann
- kostnader til infrastruktur for kabel-tv, fiberkabel etc,
- renhold av fellesarealer, boder og lignende,
- drift- og vedlikehold av heiser, og andre tekniske installasjoner
- energi til fellesarealer
- evt. kostnader knyttet til fellesvedlikehold av annet fellestiltak i området/friområder, med mer

Listen er ikke uttømmende.

Annen fordeling gjelder for punkt 5.1 til 5.5 i disse vedtekter.

## 5.1 TV/internett

Kostnader til TV/internett fordeles med lik andel per boligseksjon.

### 5.2 Renovasjon

Næringsseksjon som omtales som næringslokale, har egen renovasjon, og skal ikke betale andel.

### 5.3 Oppvarming

Kostnader til oppvarming vil bli belastet den enkelte seksjonseier som del av de ordinære felleskostnadene, og fordeles etter Sameiebrøken. Dersom Sameiet velger å installere fjernavleste energimålere per seksjon, kan forbruket avregnes individuelt. Det vil i så tilfelle innkreves et a-kontobeløp, som avregnes en til to ganger årlig. Seksjonseier betaler avregningskostnadene. Oppvarming av fellesarealer og umålt forbruk (varmetap) fordeles etter Sameiebrøken.

### 5.4 Parkeringsplasser

Til dekning av felleskostnader for P-plassene til bil skal seksjonene som disponerer P-plass betale et fast beløp pr. måned per P-plass. Beløpet fastsettes av styret ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Beløpet skal være likt for alle P-plasser for bil.

Næringsseksjoner som er P-plasser for «sykkel» (MC/cargosykkel) svarer felleskostnader lik 1/3 av P-plass for bil for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

### 5.5 Næringsseksjoner som næringslokale

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene. Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som kun disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som kun tilhører bolig og areal som disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til brøk. De kostnader som er nevnt eksplisitt i denne paragrafen er kun eksempler, det vil si at prinsippet kan komme til anvendelse også andre steder.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

### 5.6 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-konto-beløp fastsatt av styret. Endring av à-konto-beløpet kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige større vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

## 6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. ÅRSMØTET

### 7. 1 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver boligseksjon har 1 stemme. Næringsseksjonen omtalt som «næringslokalet» og har brøk mer enn «1» har 1 stemme. Andre næringsseksjoner har ikke stemmerett.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til

seksjonseier har rett til å være til stede og til å uttale seg. Videre har styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 7. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### 7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som behandles av ordinært årsmøte som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 10, tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt;
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum;
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a;
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Videre bestemmelser som anført i §51.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt, til styrets møter. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

### 8. 1 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle seksjonseierne samtykke til tinglysning av servitutter på Sameiets eiendom som gjelder fellesareal, med mindre tinglysingen går utover vanlig vedlikehold som må besluttes av årsmøtet med to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf. pkt. 7.4.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

### 8. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter etter behov. Et styre-medlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal under- skrives av de fremmøtte styremedlemmene, og kopi sendes forretningsfører.

## 9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, screens og parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

## 11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 benyttes.

## 12. MISLIGHOLD

### 12.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

**Knytning(er) mot andre planer:** V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

# S-5115

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Prinsessealléen 8, Skøyen

**Vedtaksdato:** 21.04.2021

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200710107

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 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

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for Prinsessealléen 8

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 3/660.

Kartnummer OFB - 200710107, 17.12.2013 og revidert 19.01.2014, 10.01.2017 og 19.02.2018.

### Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å regulere eiendommen til primært bolig i tråd med ny områdeplan for Skøyen. Planen muliggjør etablering av publikumsrettet virksomhet med forretning / tjenesteyting /bevertning i 1. etasje når dagens trikketrasé omgjøres til bygate. Det avsettes torgareal som en del av et større fremtidig torg.

### Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

**1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg/formål**

1.1.1 Funksjons- og kvalitetskrav:

- Utnyttelse
  - Maks. tillatt BRA = 6 220 m$^2$.
  - Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- Plassering og høyder
  - Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og regulerte høyder som vist på plankartet.
  - Fasade i første etasje mot syd skal ligge i byggegrensen. Det tillates gjennomgang i første etasje til nordsiden av bygget.
  - Inntil 60 % av fasaden, inkludert balkonger, tillates utkraget med maks 1,5 meter ut over byggegrensen mot syd, og skal ha minimum 4,5 meter fri høyde over terreng.
  - Det tillates ikke balkonger på fasade mot øst.
  - Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering, som vist på plankartet. Støttemur ved nedkjøring til parkeringskjeller tillates plassert inntil 50 cm fra nabogrense.

- Øverste etasje skal minst trekkes inn 1,5 meter fra fasadeliv mot syd med unntak av et midtparti med bredde inntil 15 meter som kan bygges helt ut til fasadelivet.
- Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger, innenfor maksimale, regulerte høyder som er angitt på plankartet, og innenfor maksimum 15 % av takflatens underliggende areal.

- Bruk
  - Fra og med andre etasje tillates kun boliger. Brutto etasjehøyde i første etasje mot syd skal være minimum 5 meter høy.
  - Hver næringsenhet skal være henvendt mot syd og ha trinnfri adkomst fra gate. Boligene i første etasje skal ha trinnfri utgang til forhage mot gate.

- Utforming
  - Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i fasadeløpet. Første etasje mot sør og øst skal ha store vindusflater og ligge på nivå med bygulvet.
  - Bebyggelsens fasader mot offentlige gater og byrom og mot nord skal varieres med en godt avstemt virkemiddelbruk i material- og fargevalg, linjeføring og bygningsmessige detaljer. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
  - Materialbruk: Bygget skal utvendig primært utføres i lys tegl, trekledning og puss.
  - Balkonger skal utføres med rekkverk i transparente materialer.
  - Rekkverk på inntrukne balkonger skal utformes som en del av den tette fasaden, men den øverste del av rekkverket kan bestå av transparent materiale.
  - Ved nybygg og ombygginger skal takoppbygg integreres i den arkitektoniske utformingen. Rekkverk for takterrasse til boliger kan bygges over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1 meter fra takkant. Rekkverket skal bygges i glass eller annet transparent konstruksjon.
  - Takterrassen skal utformes med inndeling i, og møblering av, ulike oppholdssoner. Oppholdssonene skal ha nødvendig sol- og vindavskjerming ved hjelp av levegger, pergolaer, plantekar m.m.
  - Solfangere, vindavskjermingstiltak og pergolaer kan tillates oppført på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 2,4 meter over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten, og skal trekkes minimum 1,5 meter inn fra fasadeliv.



  - Levegger skal være inntrukket minimum 1,5 meter fra skjæringspunktet fra underliggende etasjes fasadeliv.
  - Minst 20 % av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
  - Parkeringsareal i kjeller skal ikke eksponeres som fasade mot eksisterende gangvei i sør/ fremtidig gate i sør, fremtidig torg eller mot gnr/bnr 3/274.

- Boligkvalitet
  - Svalganger skal trekkes ut fra fasadeliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper inn dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under. Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egen yttervegg. Svalganger skal ikke vende ut mot offentlig gate eller byrom.
  - Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m² BRA.
  - Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m² BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m² integrert.
  - Det tillates ikke boenheter under 35 m².
  - Leilighetene skal være gjennomgående.

- Krav til uteoppholdsareal for boliger
  - Uteoppholdsarealet for boligene skal utgjøre minimum 16 % av boligenes samlede BRA. Minimum 60 % av dette skal ligge på terreng eller lokk. Av dette skal minimum 80 % være samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 20 % av uteoppholdsarealet skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.
  - Minst 25 % av uteoppholdsarealet på lokk skal ha minimum 80 cm jorddybde.
  - Det kan etableres beplantede forhager i sonen mellom yttervegg og gangvei.
  - Innenfor samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal det tilrettelegges for lek for barn som ballspill, krokket etc., på minimum 100 m², og som ikke oppstykkes av støttemurer, levegger og gangareal.
  - Det skal beplantes med klatreplanter og annen type vegetasjon langs støttemurer for å avdempe virkningen av disse.

- Utomhusplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for planområdet samlet innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, herunder takplan i målestokk 1:100. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for bygge- og anleggsformålene. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk knyttet til møblerte oppholdsarealer, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, - beplantning og grønne vegetasjonsflater.
- Store trær med stammeomkrets over 100 cm, målt 1 meter over terreng, som må felles skal erstattes med nye trær.
- Blågrønn faktor (BGF): 0,7 skal oppnås slik det er vist i veileder for byggesak: Blågrønn faktor.
- Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen.
- Utomhusarealene skal være ferdig og opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.

- Renovasjon
  - Renovasjon skal anordnes med avfallsbrønner eller avfallsug.
  - Det tillates ikke avfallsløsninger i offentlig rom mot gate.

- Parkering

  Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:
  - Det skal legges opp til bilparkering for boliger; maksimum 44 parkeringsplasser. All bilparkering skal legges under terreng.
  - Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.
  - Minimum 50 % av bilparkeringsplassene skal ha strømuttak for el-bil, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.
  - Det skal etableres minimum 218 sykkelparkeringsplasser. Minimum 60 % av sykkelparkeringen skal etableres under tak i parkeringskjeller eller på utomhusarealer. I tillegg skal det tilrettelegges for sykkelparkering i tilknytning til inngang. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt, og minimum 10 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
  - Deretter skal den til enhver tid gjeldende norm gjelde.



- Avkjørsel
  - Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.
  - Det skal i tillegg tilrettelegges for mulighet for biladkomst helt vest i planområdet.

### 1.1.2 Miljøhensyn

- Overvannshåndtering
  - Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.
    Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet. Valgt løsning skal forelegges Vann- og avløpsetaten for uttalelse før tillatelse til tiltak. Overvannsløsning skal være opparbeidet før første tiltak i planområde tas i bruk.
    I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

- Støy
  - Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.
  - Avbøtende tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
  - Boligene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side.
  - Alle leiligheter skal ha minst halvparten av oppholdsrommene, herunder minimum ett soverom mot stille side.
  - Fasade med vindu til rom for støyfølsom bruk, som er soleksponert og har støy over grenser for rød sone, skal være utstyrt med utvendig solavskjerming. Solavskjerming skal utføres som en integrert del av fasadeutformingen og ikke gi bygningen et avvisende uttrykk.

- Fjernvarme
  - Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

- Trafo
  - Det skal gis mulighet for etablering av ny nettstasjon som tilfredsstiller Hafslund Netts krav til nettstasjon innenfor planområdet.

- Anleggsperioden
    - Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
    - Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal større trær med rotsone beskyttes.
- Krav om fossilfri bygge- og anleggsplass
    - Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
    - Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.
    - Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

## 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 2.1 Bestemmelser for Torg

- Torgarealet skal avsettes som del av et større fremtidig torg.

## Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

## 3 Opparbeidelse av tiltak utenfor planområdet

### 3.1. Ny stasjon for Fornebubanen

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal ny stasjon med oppganger for Fornebubanen på Skøyen være sikret opparbeidet.

### 3.2. Torg ved Prinsessealléen og ny gate i gammel trikketrasé fra Gustav Vigelands vei til Askekroken

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Torg ved Prinsessealléen

- Ny gate i gammel trikketrasé fra Gustav Vigelands vei til Askekroken

### 3.3. Gate, torg og T-banestasjon

Opparbeiding av gate, torg og T-banestasjon skal skje i overensstemmelse med føringene som vil fastlegges i detaljreguleringsplan for Fornebubanen og i ny områderegulering for Skøyen og for oppfølgende detaljreguleringer.



**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 21.04.2021 sak 89/21. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 11.10.2021.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0246/25
Vår referanse: 3717133/26095226
Bestilling: C3 2025-04-02 (6) 15

Dato
02.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 167774 | 200 | 12.2.2025 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 3 | 660 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614819998
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 996727505 | PRINSESSEALLEEN 8 AS | | c/o Höegh Invest AS, Postboks 2416 Solli, 0201 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 3 | 660 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 1 | 118 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 2 | 95 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 3 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 4 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 5 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 6 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 7 | 164 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 8 | 69 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 9 | 69 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 10 | 69 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 11 | 69 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 12 | 98 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 13 | 106 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 14 | 85 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 15 | 88 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 16 | 54 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 17 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 18 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 19 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |

DOKUMENT 167774 TINGLYST: 12 02 2025
STATENS KARTVERK



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 20 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 21 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 22 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 23 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 24 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 25 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 26 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 27 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 28 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 29 | 80 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 30 | 53 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 31 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 32 | 60 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 33 | 88 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 34 | 54 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 35 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 36 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 37 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 38 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 39 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 40 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 41 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 42 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 43 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 44 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 45 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 46 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 47 | 80 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 48 | 53 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 49 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 50 | 60 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 51 | 88 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 52 | 54 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19

## Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 53 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 54 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 55 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 56 | 46 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 57 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 58 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 59 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 60 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 61 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 62 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 63 | 42 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 64 | 51 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 65 | 80 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 66 | 53 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 67 | 142 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 68 | 82 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 69 | 113 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 70 | 114 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 71 | 111 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 72 | 113 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 73 | 120 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 74 | 88 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 75 | 81 / 5208 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 76 | 82 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 77 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 78 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 79 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 80 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 81 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 82 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 83 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 84 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 85 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19

## Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 86 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 87 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 88 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 89 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 90 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 91 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 92 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 93 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 94 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 95 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 96 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 97 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 98 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 99 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 100 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 101 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 102 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 103 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 104 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 105 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 106 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 3 | 660 | 0 | 107 | 1 / 5208 | Næringsseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 28.11.2024

# Søknad om seksjonering

## Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| OSLO, PLAN- OG BYGNINGSETATEN | BOKS 364 SENTRUM, 0102 OSLO | KIM LIEN UNN/480 69 572 8 |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Prinsessealléen Eiendom AS | 925 122 084 | kristina.hagene@gjelstenbolig.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Lilleakerveien 8 | 0283 | Oslo | 97 72 27 92 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 3 | 660 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 996 727 505 | Prinsessealleen 8 AS | 1/1 |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**
**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SE VEDLEGG | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum teller: | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17.10.2024 | Kristina Hagene |





## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteopphoidsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17.10.2024 | Kristina Hagene |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| OSLO / 17.10.2024 | Kristina Hagene | IHHT. FULLMAKT KRISTINA HAGENE |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 3 | 660 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 25/11 24 | | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17.10.2024 | Kristina Hagene |





## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 17.10.2024 | Kristina Hagene |

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Gnr. 3 / Bnr. 660 Oslo kommune 0301

| Leilighetsnavn | S.nr | Formål | Brøkteller | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|
| 101 | 1 | B | 118 | BG |
| 102 | 2 | B | 95 | BG |
| 103 | 3 | B | 81 | BG |
| 104 | 4 | B | 81 | BG |
| 105 | 5 | B | 81 | BG |
| 106 | 6 | B | 81 | BG |
| 107 | 7 | B | 164 | BG |
| 108 | 8 | B | 69 | BG |
| 109 | 9 | B | 69 | BG |
| 110 | 10 | B | 69 | BG |
| 111 | 11 | B | 69 | BG |
| 112 | 12 | B | 98 | BG |
| 113 | 13 | B | 106 | BG |
| 114 | 14 | B | 85 | BG |
| 201 | 15 | B | 88 | B |
| 202 | 16 | B | 54 | B |
| 203 | 17 | B | 46 | B |
| 204 | 18 | B | 46 | B |
| 205 | 19 | B | 46 | B |
| 206 | 20 | B | 46 | B |
| 207 | 21 | B | 81 | B |
| 208 | 22 | B | 51 | B |
| 209 | 23 | B | 51 | B |
| 210 | 24 | B | 42 | B |
| 211 | 25 | B | 42 | B |
| 212 | 26 | B | 42 | B |
| 213 | 27 | B | 42 | B |
| 214 | 28 | B | 51 | B |
| 215 | 29 | B | 80 | B |
| 216 | 30 | B | 53 | B |
| 217 | 31 | B | 81 | B |
| 218 | 32 | B | 60 | B |
| 301 | 33 | B | 88 | B |
| 302 | 34 | B | 54 | B |
| 303 | 35 | B | 46 | B |
| 304 | 36 | B | 46 | B |
| 305 | 37 | B | 46 | B |
| 306 | 38 | B | 46 | B |
| 307 | 39 | B | 81 | B |
| 308 | 40 | B | 51 | B |
| 309 | 41 | B | 51 | B |
| 310 | 42 | B | 42 | B |
| 311 | 43 | B | 42 | B |
| 312 | 44 | B | 42 | B |
| 313 | 45 | B | 42 | B |
| 314 | 46 | B | 51 | B |
| 315 | 47 | B | 80 | B |
| 316 | 48 | B | 53 | B |
| 317 | 49 | B | 81 | B |
| 318 | 50 | B | 60 | B |

Oslo 17.10.2024 Kristian Hp

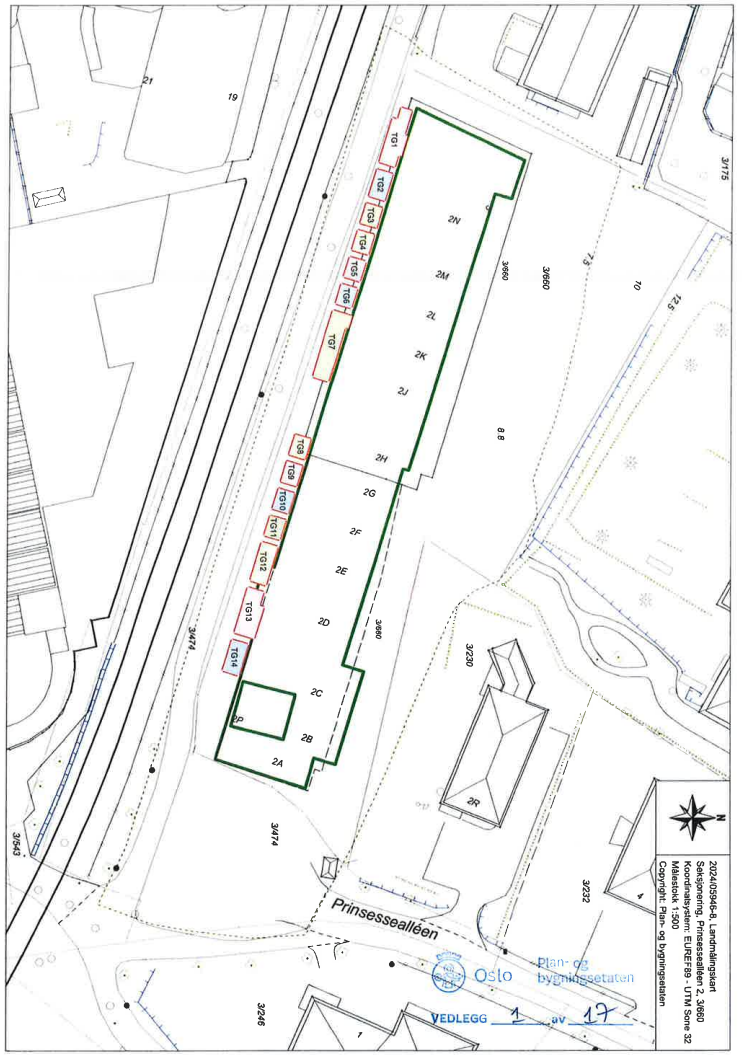


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 401 | 51 | B | 88 | B |
| 402 | 52 | B | 54 | B |
| 403 | 53 | B | 46 | B |
| 404 | 54 | B | 46 | B |
| 405 | 55 | B | 46 | B |
| 406 | 56 | B | 46 | B |
| 407 | 57 | B | 81 | B |
| 408 | 58 | B | 51 | B |
| 409 | 59 | B | 51 | B |
| 410 | 60 | B | 42 | B |
| 411 | 61 | B | 42 | B |
| 412 | 62 | B | 42 | B |
| 413 | 63 | B | 42 | B |
| 414 | 64 | B | 51 | B |
| 415 | 65 | B | 80 | B |
| 416 | 66 | B | 53 | B |
| 417 | 67 | B | 142 | B |
| 501 | 68 | B | 82 | B |
| 502 | 69 | B | 113 | B |
| 503 | 70 | B | 114 | B |
| 504 | 71 | B | 111 | B |
| 505 | 72 | B | 113 | B |
| 506 | 73 | B | 120 | B |
| 507 | 74 | B | 88 | B |
| 508 | 75 | B | 81 | B |
| 115 | 76 | N | 82 | |
| P1 | 77 | N | 1 | |
| P2 | 78 | N | 1 | |
| P3 | 79 | N | 1 | |
| P27 | 80 | N | 1 | |
| P28 | 81 | N | 1 | |
| P29 | 82 | N | 1 | |
| P14 | 83 | N | 1 | |
| P23 | 84 | N | 1 | |
| P26 | 85 | N | 1 | |
| B13 | 86 | N | 1 | |
| B35 | 87 | N | 1 | |
| B50 | 88 | N | 1 | |
| B63 | 89 | N | 1 | |
| S1 | 90 | N | 1 | |
| S2 | 91 | N | 1 | |
| S3 | 92 | N | 1 | |
| S4 | 93 | N | 1 | |
| S5 | 94 | N | 1 | |
| S6 | 95 | N | 1 | |
| S7 | 96 | N | 1 | |
| S8 | 97 | N | 1 | |
| S9 | 98 | N | 1 | |
| S10 | 99 | N | 1 | |
| S11 | 100 | N | 1 | |
| S12 | 101 | N | 1 | |
| S13 | 102 | N | 1 | |
| S14 | 103 | N | 1 | |
| S15 | 104 | N | 1 | |
| S16 | 105 | N | 1 | |
| S17 | 106 | N | 1 | |
| S18 | 107 | N | 1 | |

**Total nevner 5208**

Oslo 17.10.2024 Kristian Hp

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





Næringsseksjoner - Parkeringsplass for bil
Oppbevaring av sykkel maksimalt med langsomme i tak
Boder er begrenset med nettingvegg
Seksjonering
Prosjektnummer 2 av 2
0275 Oslo
A-002
MR
TK
15.10.24
1:150 (A3)
0301
3 av 17




Seksjonering
Prosjektnummer 2 av 2
0275 Oslo
A-003
MR
TK
17.10.24
1:150 (A3)
0301
4 av 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19




Seksjonering
DELTA
Del 1
Del 2
Del 3
Fellesareal
Vask
Vask
Vask

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19






Seksjonering
Fellesarealer
Fellesrom
Hen
Oslo
VEDLEGG 9 av 17




Seksjonering
Fellesarealer
Fellesrom
Hen
Oslo
VEDLEGG 10 av 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





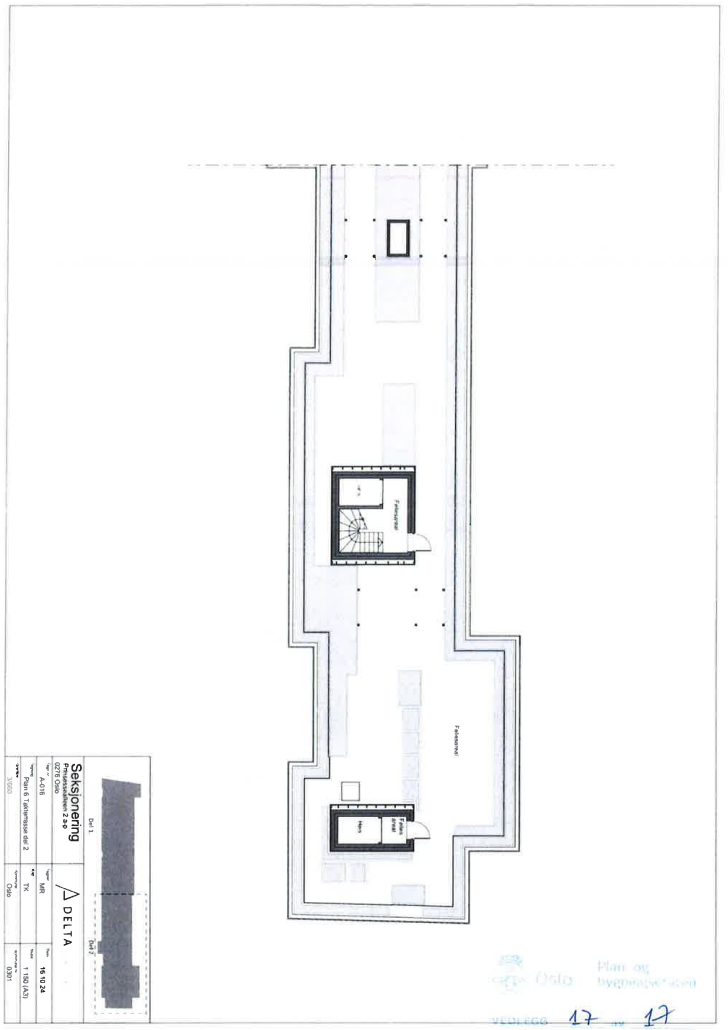

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/167774/200
Uthentet 2025-04-02 08:19





Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner**

**22 12 90 00**

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 14-0246/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Prinsessealléen 2H 0276 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 3, bnr 660, snr 58 (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