NORDVIK

Nedre Prinsdals vei 109C

2 soverom | 70 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Nedre Prinsdals vei 109C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Tre roms -en p-plass - alt på et plan - veranda på ca 9 kvm. - gjennomgående - pop.beliggenhet - grønne omgivelser m.m.

Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 565 077,-**
Fellesgjeld	**813 987,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 129,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2004**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av presentere en tre-roms andelsleilighet i en firemannsbolig med bl.a. en biloppstillingsplass, veranda, noe oppgraderingsbehov m.m.

Boligen inneholder følgendene:
entré/gang
soverom I
soverom II
bad/wc
bod
stue/kjøkken
treplatting på ca. 3 kvm., v/inngangsparti
veranda på ca. 9 kvm.

I tillegg disponerer boligen:
p-plass
utebod på ca 5 kvm.

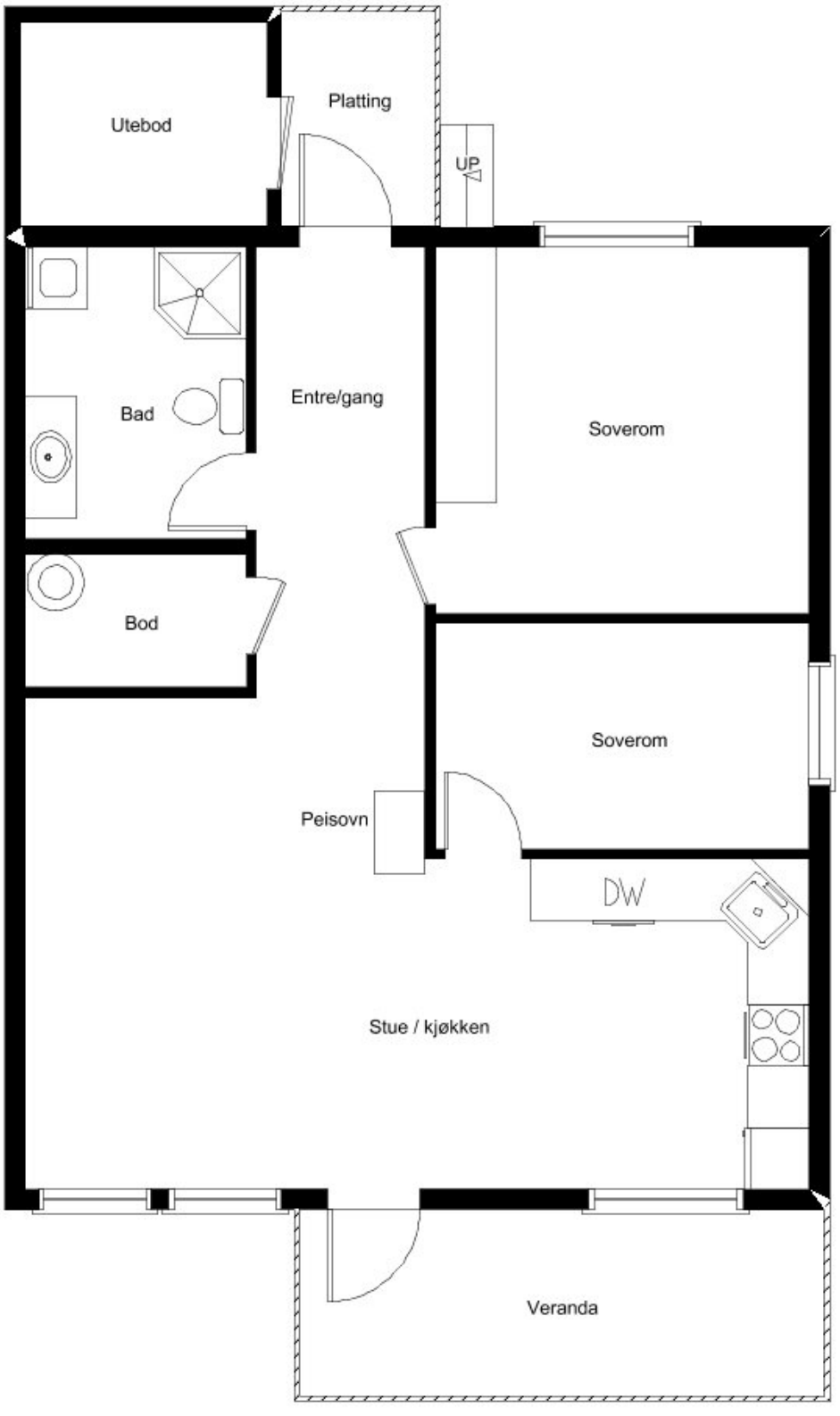
Velkommen til Nedre Prinsdals vei 109c.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 75 kvm

NEDRE PRINDSALS VEI 109 C

Andelsleilighet, 1. etasje



Planskisse, ikke målbar







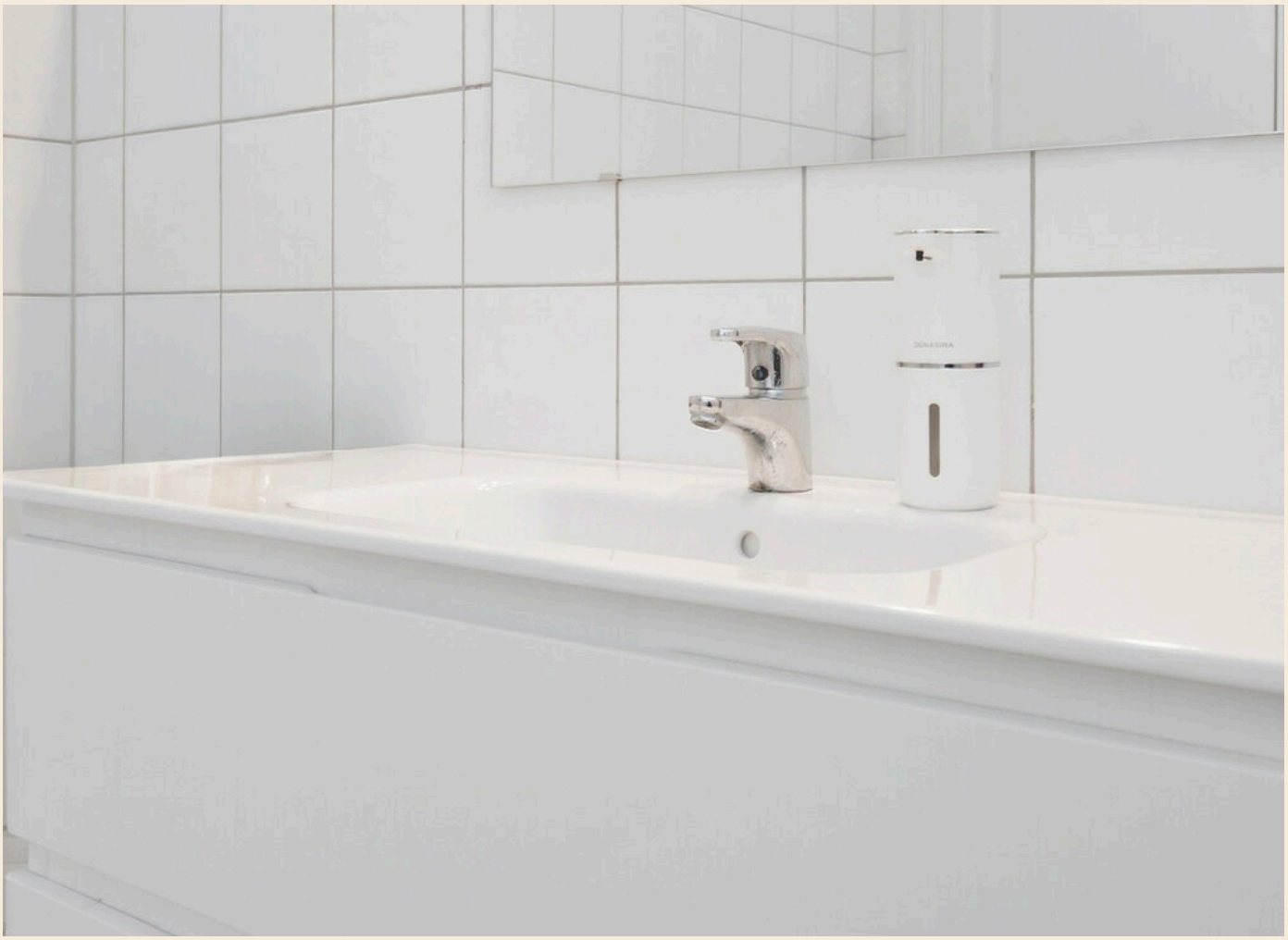

SIEMENS





















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0432/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Nedre Prinsdals vei 109C, 1263 OSLO
Gnr 190, bnr 145 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Nedre Prinsdals Vei 109 Borettslag, org.nr. 987661917

Selger
Hadush Measho

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
813 987,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 563 987,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 565 077,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 574 577,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, to soverom, bad, bod og stue/kjøkken.
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 12 kvm. Veranda på ca 9 m² og treplatting ved inngang på ca 3 m²

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Innhold
Boligen inneholder følgendene:
- entré/gang
- soverom I
- soverom II
- bad/wc
- bod
- stue/kjøkken
- treplatting på ca. 3 kvm., v/inngangsparti
- veranda på ca. 9 kvm.

Standard
Kjøkken: Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benkeplate. TG2.

Bad/WC: Fliser på gulv og vegger. Himling malt. Varmekabler i gulv. Overflate, vegger og himling TG2. Gulv TG3. Tettsjikt TG2. Baderomsinnredning og toalett er fra 2026, TG1.

Gulv: Parkett TG3 og fliser
Vegger: Malte flater
Himling: Malt

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av

Roy Bekkesletten.

Parkering
En p-plass følger boligen, for øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser

Sammendrag selgers egenerklæring
Intet å bemerke i egenerklæringsskjema.

HMS og lovlighet:
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
For lav rekkverkshøyde på veranda. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige, forholdet er ikke kontrollert, da taket ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Bygningssakkyndig
Roy Bekkesletten

Byggemåte
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Pulttak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten.

Innbo og løsøre
Alt som er fastmontert og integrert, følger boligen
Alt som er fastmontert og integrert, følger boligen

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Oppvarming
Elektrisk og peis

Informasjon om strømforbruk
Estimert forbruk ligger på 10399 kwh for 2026 ref.faktura fra Fortum, se vedlegg i salgsoppgaven. Forbruket vil variere fra husstand til husstand

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 129,- pr. mnd.
Inkluderer: Huseleien inkl. bl.a.: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, byggforsikring, rep. og div. vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter
Inngår i husleien

Andre utgifter
I tillegg til husleien kommer bl.a.: Strøm, innbo, internett, bredbånd m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 058 530,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 234 118,- pr. 2025
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Kontaktinfo til styret:
Telefon: Mob.: 41508810
E-post: np109@nbbo.net

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Parallellavklares

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan

tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 813 987,-pr. 27.08.2026

Lånenummer: 16365156666, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 285
Saldo per 27.08.2026: 815 902
Andel av saldo: 101 988
Første termin: 01.09.2023Neste avdrag: 01.12.2026 (siste termin 01.05.2050)
Avdragsfritt frem til 01.12.24
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2026
utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16365156658, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 285
Saldo per 27.08.2026: 7 584 000
Andel av saldo: 712 000
Første termin: 01.09.2023Neste avdrag: 01.12.2026 (siste termin 01.05.2050)
Avdragsfritt frem til 01.12.24
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2026
utgjøre ca kr 1 232,00 per måned for denne boligen

For ytterligere informasjon, se svarbrev fra forretningsfører.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond

Fellesgjelden og husleien kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 612,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Dyrehold
Må godkjennes av styret

Borettslagets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 76636789

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 392 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellestomt.

Adkomst
Det vil bli sklitet med Nordvik visningsbukker ved fellesvisning

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggende i et populært område. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, skoler, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass m.m.

Bebyggelse
Området består vesentligst av småhus- og noe blokkbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest foreligger
Det er ikke avvik mellom de byggemeldte tegningene og hvordan boligen fremstår i dag.

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. 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:

987661917/3:
28.08.2026 - Dokumentnr: 984813 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 497,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging - rabatt kr.19.900 kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr fra kr. 3 500,-
Informasjon forretningsfører nbbo kr. 4 156,-
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 3 300,-
Utlegg tilstandsrapport fra (kfr takstmann) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 353,- 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 29. september 2026

Ansvarlig megler
Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95115235

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

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

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

Nedre Prinsdals vei 109C

Nabolaget Nedre Prinsdal/Toppåsen - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Toppåsen skole (1-7 kl.)	276 elever, 17 klasser	12 min gange, 1 km
Prinsdal skole (1-7 kl.)	380 elever, 17 klasser	15 min gange, 1.1 km
Lusetjern skole (1-7 kl.)	243 elever, 20 klasser	21 min gange, 1.8 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	340 elever, 30 klasser	18 min gange, 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.)	340 elever, 19 klasser	22 min gange, 1.9 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	8 min bil, 4.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	14 min bil, 7 km

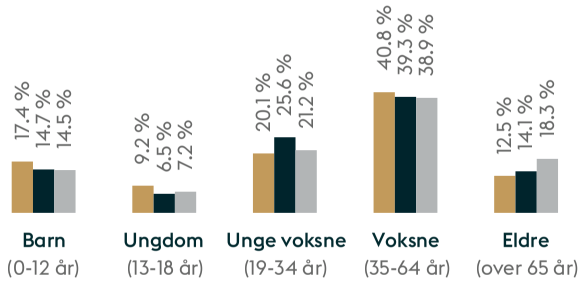
Offentlig transport

Prinsdalsbakken	Linje 81, 81N, 87	2 min gange, 0.1 km
Holmlia stasjon	Linje L2, L2x	17 min gange, 1.4 km
Ljabru	Linje 13, 19	6 min bil, 3.3 km
Mortensrud	Linje 2, 3	9 min bil, 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min bil, 11 km

Barnehager

Prinsdalsbråten barnehage (1-5...	48 barn	8 min gange, 0.5 km
Lerdal barnehage (1-5 år)	66 barn	14 min gange, 1.1 km
Holmsåsen Fus barnehage (0-5 å...	72 barn	15 min gange, 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Prinsdal/Toppåsen	2 147	850
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

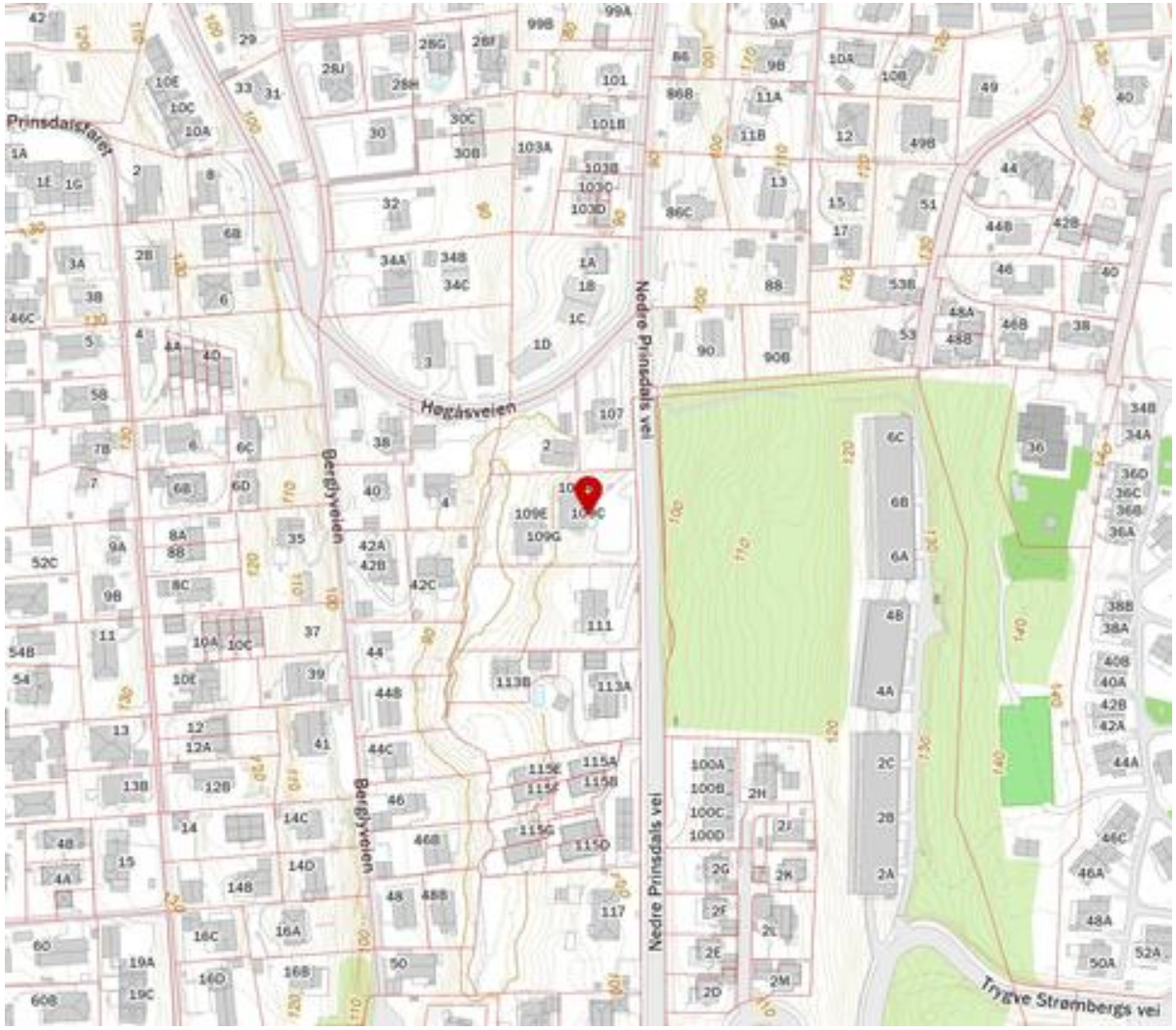
Sport

Ares vei ballplass	11 min
Toppåsen skole	11 min
Lia Trening	17 min
Holmlia Bad	21 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Nedre Prinsdals vei 109 C
1263 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	2004
BRA:	75 m^2
BRA-i:	70 m^2
Rapportdato:	1.9.2026 (Gyldig til 1.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	18	3	4

Supertakst

GNR: 190 BNR: 145 ANR: 3

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Nedre Prinsdals vei 109 C
1263 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen
Ventilasjon	Det er vann i isolasjonen i ventilasjonsrør på kaldtloft. Det mangler ett lokk på en lufteluke på ett soverom.
Overflater på innvendige gulv	Gulvene er slitte. Parkett i innebod er fuktskadet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	- skade på overflate
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Verandaen er noe slitt.
Balkong, terrasse, platting: Treplatting	Treplatting er noe slitt.
Vinduer og dører	Ytterdør har noen hakk, hull og merker. - skader med redusert funksjon eller levetid Balkongdør subber noe i karm. Enkelte vinduer mangler vindushasper.
Yttervegg og fasade	- slitasje/sprekker i kledningen - misfarging/svertesopp på kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd.
Takkonstruksjon og loft	- tegn til kondens på overflater - fuktpåvirkning med ukjent årsak
Etasjeskille og gulv på grunn	Entré/stue/kjøkkengulv har en skjevhet på ca 42 mm.
Kjøkken - Overflater og innredning	Kjøkkeninnredning er slitt. Det er enkelte små hakk i benkeplaten, og benkeplaten er noe fuktskadet.
Vannledninger	- det er kondens på vannrørene. Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	- parkett under bereder er fuktskadet. - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- riss/sprekker i flis - det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom - Ventilasjon	- påvist utilfredsstillende tilluft - det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Innerdører	Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel. En innerdør subber i gulv. Baderomsdør er noe fuktskadet. Innerdører en noe slitte.
Overflater på innvendige himlinger	Det er enkelte merker/skjolder i himling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	Drenering er visuelt vurdert fra utsiden. Innvendig kontroll er ikke mulig fra aktuell boenhet.
Rom under terreng	Rom under terreng tilhører annen boenhet og er ikke tilgjengelig for kontroll fra aktuell boenhet.
Skorstein over tak	Ikke inspisert pga manglende adkomst.
Taktekking	Taktekkingen er ikke kontrollert pga manglende adkomst.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er for lav rekkverkshøyde på veranda. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Forholdet er ikke kontrollert, da taket ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.8.2026	**1.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hadush Measho**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Roy Bekkesletten**	Telefon:	**41624600**
Firma:	**Takstmann Roy Bekkesletten AS**	Epost:	**roy@bekkesletten.no**
Tittel:	**Tømrermester**	Adresse:	**Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Fremtind**		



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, grunnmur og grunn/fundamenter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nedre Prinsdals vei 109 C, 1263 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**190**	Bruksnr:	**145**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**3**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2004**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende panel. Pulttak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**75**	**70** Entré/gang, 2 soverom, bad, bod og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,30 m - ca 2,71 m.	**5** Utebod.	**0**	**12**
Totalt m²	**75**	**70**	**5**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-IU

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ikke kontrollert**

Forholdet er ikke tilgjengelig for kontroll fra aktuell boenhet.

Oppsummering — **TG-IU**

Drenering er visuelt vurdert fra utsiden. Innvendig kontroll er ikke mulig fra aktuell boenhet. Grunnmursplast er ikke synlig over terreng.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skade på overflate

Oppsummering — **TG-2**

Det er løs puss/sprekker i grunnmur/støttemur ved inngang til underetasjen. Forholdet skyldes mest trolig fukt- og frostpåvirkning og kan medføre videre avskalling og sprekkutvikling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at løs puss/sprekker i grunnmur/støttemur utbedres.

6.3 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-3
Manglende fall bort fra bygningen kan medføre at overflatevann blir stående inntil grunnmuren. Dette øker fuktbelastningen på konstruksjonen og kan over tid medføre fuktinntrengning og fuktrelaterte skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere fall bort fra grunnmuren og/eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overflatevann.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.4 Rom under terreng — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Rom under terreng tilhører annen boenhet og er ikke tilgjengelig for kontroll fra aktuell boenhet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda — TG-2

Type	**Balkong**
Veranda med tregulv. Størrelse ca 9 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-2
Verandaen er noe slitt. Slitasjen kan medføre behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid. Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga teppe, noe som gir begrenset kontroll av underliggende trekonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Treplatting — TG-2

Type	**Platting**
Treplatting. Størrelse ca 3 m².	

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Treplatting er noe slitt. Slitasjen kan medføre behov for vedlikehold og overflatebehandling over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales normalt vedlikehold og overflatebehandling ved behov.

6.7 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass og trekarm.
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Balkongdør med 2-lags glass og trekarm.
Boddør med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Skader med redusert funksjon eller levetid

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Ytterdør har noen hakk, hull og merker. Hakk, hull og merker er i hovedsak et estetisk forhold og kan medføre behov for overflatebehandling.
Ett soveromsvindu er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert levetid.
Enkelte vinduer mangler vindushasper. Manglende vindushasper medfører at vinduene ikke kan sikres og lukkes på normal måte.
Boddør er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre nedbrytning av treverket og redusert levetid.
Balkongdør subber noe i karm, noe som kan medføre redusert funksjon ved åpning og lukking og økt slitasje over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overflateskadene og overflatebehandle ytterdøren ved behov.
Det anbefales å utbedre eller skifte soveromsvinduet og boddør ved behov.
Balkongdør anbefales justert.
Det anbefales å utbedre/montere manglende vindushasper.

6.8 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Slitasje/sprekker i kledningen
- Misfarging/svertesopp på kledningen

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering — **TG-2**

Det er enkelte sprukne vindskier. Sprukne panelbord kan medføre økt fuktinntak og videre nedbrytning av treverket.
Det er ikke montert musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende musetetting kan gi økt risiko for at mus og andre smågnagere kommer inn i veggkonstruksjonen.
Det er noe misfarging/svertesopp på utvendig panel. Mangelfull rengjøring og vedlikehold kan medføre misfarging og overflateforringelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte ut sprukne panelbord og overflatebehandle etter behov.
Det anbefales å etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Det anbefales å rengjøre og behandle panelet ved behov.

6.9 Renner og nedløp — TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på renner og nedløp er nådd. TG-2 er satt ut i fra alder.

6.10 Skorstein over tak — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Ikke inspisert pga manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere kontroll av skorstein over tak med egnet adkomst for kontroll av beslag og overgang mot taktekking.

6.11 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Kryploft**

Kaldtloft med tilgang via luke i himling.
Loftet er inspisert fra luken på grunn av begrenset adkomst.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Visuell kontroll av yttertaket er utført fra bakkenivå grunnet manglende tilgang med stige.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Tegn til kondens på overflater
- Fuktpåvirkning med ukjent årsak

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er observert fuktmerker i undertak (duk). Fuktmerker kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning og kan medføre risiko for fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.
Det muggsopp/svertesopp i på undertak (duk) og på taksperrer. Soppvekst kan indikere fuktbelastning over tid og kan medføre risiko for videre utvikling og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelse for å avklare årsak og omfang av soppveksten.

6.12 Taktekking — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Taktekkingen er ikke kontrollert pga manglende adkomst.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser anbefales.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i entré/stue/kjøkken. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste tilgjengelige punkt i rommet.
Måleresultat: Entré/stue/kjøkkengulv, ca 42 mm. TG-2 er gitt med bakgrunn i standardens toleransekrav.

Oppsummering	**TG-2**
Entré/stue/kjøkkengulv har en skjevhet på ca 42 mm.	

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benkeplate.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredning er slitt. Det er enkelte små hakk i benkeplaten, og benkeplaten er noe fuktskadet. Slitasje og fuktskade medfører redusert levetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Kjøkkeninnredningen bør vurderes utskiftet.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Det er for lav rekkverkshøyde på veranda. For lav rekkverkshøyde medfører fallfare. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Ikke kontrollerbart**
Forholdet er ikke kontrollert, da taket ikke er tilgjengelig for inspeksjon.	

6.17 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.18 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det er kondens på vannrørene.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Oppsummering	**TG-2**

Det er kondens på vannrørene. Kondens på vannsrør kan medføre fuktbelastning og over tid gi behov for tiltak.
Det er ikke montert tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken. Manglende tettehylser kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge utviklingen og vurdere årsaken til kondensdannelsen dersom forholdet vedvarer.
Det anbefales å montere tettehylser på vannrør under oppvaskkum på kjøkken.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 Amp.
8 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring.
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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	Bod
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2004
Størrelse	198 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Ja

Observerte avvik:
- Parkett under bereder er fuktskadet.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

Oppsummering — **TG-2**

Parkett under bereder er fuktskadet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.

6.21 Ventilasjon — TG-3

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering — **TG-3**

Det er vann i isolasjonen i ventilasjonsrør på kaldtloft. Vannansamling i isolasjonen kan medføre redusert isolasjonsevne. Ved skade på plastfolien kan vannet komme i kontakt med omkringliggende konstruksjoner og medføre risiko for fuktrelaterte følgeskader.
Det mangler ett lokk på en lufteluke på ett soverom. Manglende lokk medfører at lufteluken ikke kan lukkes eller reguleres, og luftmengden kan derfor ikke justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsaken til vannansamlingen og skifte fuktig isolasjon/plastfolie.
Det anbefales å skifte en lufteluke.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.22 Våtrom TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Malt himling.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flis
- Det er sprekker i mykfuge (silikon) i overgang gulv vegg

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Ja

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling TG-2

Det er misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuger i dusjsonen, noe som kan indikere høy fuktbelastning.
Det ett riss i en veggflis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Silikonfugene anbefales utskiftet.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

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

Oppsummering overflate gulv TG-2

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt, noe som kan redusere avrenningen av bruksvann og øke risikoen for vannansamlinger på gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett, Annet**

Opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning og toalett er fra 2026.

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Påvist utilfredsstillende tilluft
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Det er noe dårlig avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima.
Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømningen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte baderomsviften.
Det anbefales å etablere en større luftespalte under dørblad.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

6.23 Innerdører — TG-2

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Er det registrert avvik?	Ja

Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel.
En innerdør subber i gulv.
Baderomsdør er noe fuktskadet.
Innerdører en noe slitte.

Oppsummering	TG-2

Enkelte innerdører subber noe i karm/terskel. Subbing kan medføre redusert funksjon og behov for justering av dørene.
En dør subber i gulv. Subbing mot gulv kan medføre redusert funksjon og har medført til slitasje på gulv.
Baderomsdør er noe fuktskadet. Fuktskaden kan medføre videre skade på dørbladet og redusert levetid.
Innerdører en noe slitte. Slitasjen er i hovedsak et estetisk forhold og kan medføre behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere innerdører.
Fuktskadet baderomsdør anbefales utbedret eller skiftes ved behov.
Det anbefales å overflatebehandle innerdører/evt. å skifte de ut.

6.24 Overflater på innvendige gulv — TG-3

Beskrivelse

Parkett.

Er det registrert avvik?	Ja

Gulvene er slitte.
Parkett i innebod er fuktskadet.

Oppsummering	TG-3
Gulvene er slitte. Slitasje reduserer gulvenes overflate og gjenværende levetid. Parkett i innebod er fuktskadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å slipe og overflatebehandle gulvene/evt. utskifting av parketten. Parkett i innebod anbefales utskiftet.	
Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.25 Overflater på innvendige vegger — TG-1

Beskrivelse	
Malte flater. Vegger i entré/stue/kjøkken og ett soverom er malt i 2026.	
Er det registrert avvik?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.26 Overflater på innvendige himlinger — TG-2

Beskrivelse	
Malte flater.	
Er det registrert avvik?	**Ja**
Det er enkelte merker/skjolder i himling.	
Oppsummering	**TG-2**
Det er enkelte merker/skjolder i himling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.27 El. varme

Beskrivelse
Det er varmekabler på bad. Funksjon og tilstand er ikke vurdert.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hadush Measho	9578-5999-4-4073346	2026-08-28 14:39:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0432/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nedre Prinsdals vei 109C, 1263 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hadush Measho

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76636789
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

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

Eventuell kommentar: Aldri brukt peis på grunn av datter med spesielle behov og fare for at hun kan skade seg

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Varmekabler på bad/wc ble skiftet i regi av byggforsikring rundt 2022/2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Husleien ble satt opp i 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0432/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hadush Measho	**2026-08-28**

Identifikasjon

Hadush Measho

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

Boligopplysninger:

Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag
Nedre Prinsdals vei 109 C
1263 OSLO

Vår ref.: 275/3
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Hadush Measho

Organisasjonsnr: 987 661 917 **Andelsnr:** 3

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **10 129**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad bolig	6 326
	Renter/avdrag fellesgjeld	3 327
	Rent/avdrag lån likt fordelt	476

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	813 987	Gjeld siste årsoppg.:	813 987
Klient ajourf. lån:	8 399 901,73	Klient gj. s. årsoppg.:	8 399 901

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365156666, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 285
Saldo per 27.08.2026: 815 902
Andel av saldo: 101 988
Første termin: 01.09.2023Neste avdrag: 01.12.2026 (siste termin 01.05.2050)
Avdragsfritt frem til 01.12.24
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2026 utgjøre ca kr 176,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16365156658, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.08.2026: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 285
Saldo per 27.08.2026: 7 584 000
Andel av saldo: 712 000
Første termin: 01.09.2023Neste avdrag: 01.12.2026 (siste termin 01.05.2050)
Avdragsfritt frem til 01.12.24
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.12.2026 utgjøre ca kr 1 232,00 per måned for denne boligen

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 41508810
E-post: np109@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 27.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

Ligning - 2025

		Gjeld:	813 987	Andre inntekter:	925
Annen formue:	42 612	Utgifter:	46 278		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 190/145
Bygningstype: Småhus

Boligopplysninger:

Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag
Nedre Prinsdals vei 109 C
1263 OSLO

Vår ref.: 275/3
Type: Frittstående Borettslag
Eiere: Hadush Measho

Organisasjonsnr: 987 661 917

Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

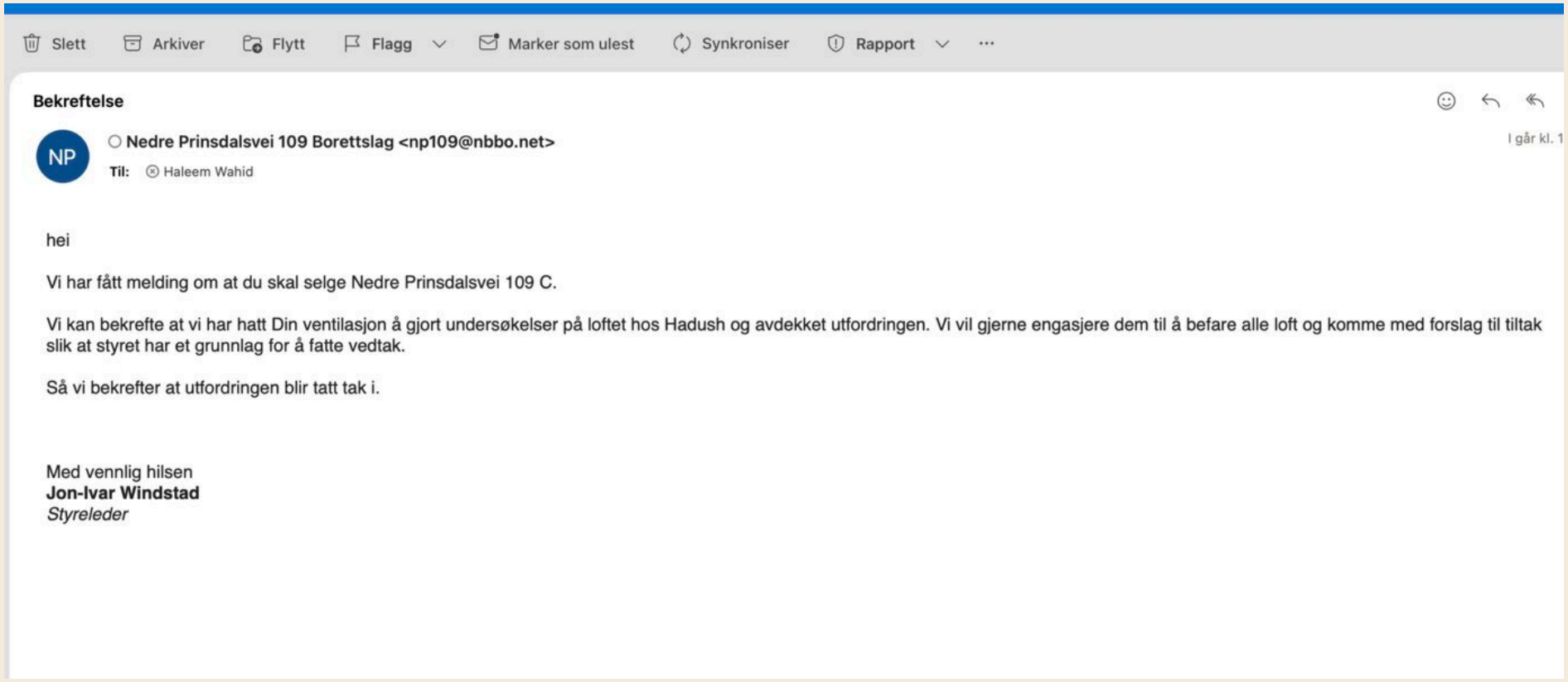
Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 76636789

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	70
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	7322

Fasiliteter:



Slett Arkiver Flytt Flagg Marker som ulest Synkroniser Rapport ···

Bekreftelse

NP

Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag <np109@nbbo.net>

I går kl. 1

Til: Haleem Wahid

hei

Vi har fått melding om at du skal selge Nedre Prinsdalsvei 109 C.

Vi kan bekrefte at vi har hatt Din ventilasjon å gjort undersøkelser på loftet hos Hadush og avdekket utfordringen. Vi vil gjerne engasjere dem til å befare alle loft og komme med forslag til tiltak slik at styret har et grunnlag for å fatte vedtak.

Så vi bekrefter at utfordringen blir tatt tak i.

Med vennlig hilsen
Jon-Ivar Windstad
Styreleder

PRISLISTE NBBO

Gjeldende fra 1. januar 2026 – alle priser er inkl. 25% mva.

Lovverket legger en del rammer på boligbyggelagenes honorarer, både når det gjelder størrelsen, adgangen til å kreve honorar og hvem som skal kunne belastes.

R = Rettsgebyr pr. 1.1.2026 er 1R = kr 1.345,-

Honorar ved eierskifter i borettslag Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier – belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av andelseierregisteret i borettslaget.*

Honorar for avklaring av forkjøpsrett I alle tilknyttede borettslag har medlemmene i NBBO forkjøpsrett ved salg av andel i laget. Andre personer nevnt i vedtektene kan også ha forkjøpsrett ved salg av andeler i både frittstående og tilknyttede borettslag. Forkjøpsretten kan avklares på to måter:		
Avklaring av forkjøpsrett etter at salget har funnet sted. Belastes kjøper kun i den utstrekning forkjøpsretten blir benyttet:	5R	8.406,-
Forhåndsvarsel for avklaring av forkjøpsretten før boligen er solgt. Gebyr for forhåndsvarsling blir fakturert i oppgjøret sammen med eierskiftegebyret. En utlysing av forhåndsvarslet forkjøpsrett er gyldig i 3 måneder. Ved utgått forhåndsvarsling sendes fakturaen til bestiller av utlysingen.	5R	8.406,-
Avklaring av forkjøpsrett omsorgsboliger:	2,5R	4.203,-

Honorar ved eierskifter i boligaksjeselskap. Honorar for eierskifte[1)] og godkjenning av ny andelseier		
Urådighet/sperre		3.250,-
Pantattest		400,-
Pantenotering		3.250,-
Transportgebyr (belastes kjøper)		3.250,-
Eierskiftegebyr (belastes selger)	4R	6.725,-

1) *Honoraret for eierskiftegebyr/transportgebyret dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av aksjeeierregisteret i boligaksjeselskapet.*

Honorar ved eierskifter i eierseksjonssameier Honorar for eierskifte[1]– belastes selger		
Ved ordinært salg	4R	6.725,-
Ved familiesalg, opptak av medeier og frafall av medeier	3R	5.044,-
Skifte mellom ektefeller (dødsbo)		0,-

2) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e), godkjenning, samt ajourføring av eierregisteret i sameiet.*

Honorar ved eierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av eier belastes selger.	
Ved salg, pr overdragelse	1.250,-

Honorar ved leierskifte i garasje, p-plass , boder og fellesområder Endring av leietaker belastes ny leietaker.	
Ved endring av leietaker	600,-

Honorar ved eierskifter i velforening Honorar for eierskifte[1] – belastes selger		
Ved ordinært salg		1.250,-

1) *Honorarene dekker avregning av fellesutgifter, evt. a-konto, faktura og ligning av ny(e) eier(e) samt ajourføring av eierregisteret i velforeningen. OBS må ikke forveksles med bestilling av Boligopplysninger som kommer i tillegg.*

Megleropplysninger Leveres via meglersystemene	
Pris på levering av opplysninger (meglerpakke)	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene ikke er tilgjengelig	5.195,-
Manuell behandling når opplysningene er tilgjengelig	5.840,-
Prisfastsettelse inkl boligopplysninger	2.753,-
Meglerpakke omsorgslag inkl prisfastsettelse	7.814,-

VEDTEKTER

FOR
NEDRE PRINSDALSVEI 109 BORETTSLAG.

vedtatt på konstituerende generalforsamling 14 desember 2004.

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Nedre Prinsdalsvei 109 med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eiendommen:

Nedre Prinsdalsvei 109, gnr. 190, bnr. 145, i Oslo.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har borettslaget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseierne.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Fysiske personer kan bare eie en andel hver.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Innhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskuddet, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter der seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jf. § 13 i lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseiernes eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han/hun døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han/hun får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjenning eller annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført.

I meldingen fra styret skal opplyses om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

En erverver av en andel har først rett til å få leie den bolig som er knyttet til andelen når han/hun er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

Andelseier har ikke forkjøpsrett.

§ 6. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en leder og 2 medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Fuksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er 2 år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige husleier.

§ 8. Firmategning.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mai måneds utgang.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseiernes skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være 3 dager.

Fremleietakere har møte- og talerett på generalforsamlingen, jf. Borettslovens § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Hvor flere eier en andel i fellesskap, jf. § 13, siste ledd, skal disse likevel bare ha en stemme tilsammen.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. vedtektenes § 6.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av leder i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. §§ 7 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han/hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans/hennes sted.

§ 13. Leiekontrakt.

En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg. Leierett kan bare erverves av andelseier som har betalt sin andel og det borettsinnskudd som blir fastsatt. Andelseierne kan pålegges å deponere sin andel og sitt borettsbevis hos lagets styre som sikkerhet for at de oppfyller sine forpliktelser overfor laget, f.eks. i form av ubetalt leie eller andre avgifter og utgifter til oppussing av boligen.

Når vedkommende bolig er ferdig til innflytting, får en andelseier som har betalt det stipulerte borettsinnskudd utlevert husleiekontrakt, som skal være utstedt i 2 eksemplarer.

Laget kan bare si opp leiekontrakten med 1 måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig misligholdelse av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

Når laget sier opp eller hever kontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysning om de rettigheter laget har etter Lov om borettslag av 4. februar 1960 dersom pålegget ikke skal etterkommes.

§ 14. Fremleie.

Fremleie er tillatt. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

§ 15. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av Fylkesmannens godkjennelse, jf. Borettslovens § 78.

§ 16. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i loven om borettslag av 4. februar 1960, med senere endringer.

Oslo, den 14 desember 2004.

Styret i Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag.

_____

_____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler representert ved oppmøte: 3

Antall andeler representert ved fullmakt: 0

Totalt antall andeler representert i møtet: 3

Fra NBBO møtte: 0

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jon-Ivar

1.3 Valg av protokollfører

Velges i møtet

Vedtak:
Valgt ble: Jon-Ivar

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Velges i møtet

Vedtak:
Valgt ble: Jennifer og Yulia

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 87 661,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Generalforsamlingen godkjenner honorar til styret på kr 80000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Der kr. 65 000,- går til ekstern styreleder. i tillegg fordeles 15000 på styremedlemmene og vara.

Generalforsamlingen godkjenner innleie av en ekstern styreleder til kr 70 000,- for neste styreperiode som er fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027. Utbetalingen skjer kvartalsvis i perioden og avtales direkte mellom forretningsfører og styreleder.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar styrehonorar kr 80000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026.

I tillegg vedtar Generalforsamlingen innleie av en ekstern styreleder til kr 70 000,- for neste styreperiode som er fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027. Utbetalingen skjer kvartalsvis i perioden og avtales direkte mellom forretningsfører og styreleder.

5. Saker til behandling

5.1

Vedtak:
Ingen saker meldt inn

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Yulia Antipova er på valg
Foreslår gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Yulia Antipova

6.2 Varamedlemmer

Laila Rambech Sæther trekker seg som vara.

Det jobbes med saken for å skaffe ny vara.

Vedtak:
Valgt ble: Styre jobber med å få inn en vara, alternativ er at Ivar går inn som vara i 1 år.

6.3 Valgkomitè

Styret er valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:

Protokoll for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon-Ivar Windstad (sign.)	28.05.2026
Sekretær	Jon-Ivar Windstad (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Yulia Antipova (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Jennifer Lea Thøgersen (sign.)	29.05.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026 i Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag

Dato og sted

Dato: Torsdag 28.05.2026 kl. 18:00

Sted: Digitalt

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder

Styrets innstilling: Styreleder velges som møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Velges i møtet

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Styrets innstilling: Innkallingen godkjennes

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Velges i møtet

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 87 661,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Generalforsamlingen godkjenner honorar til styret på kr 80000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Der kr. 65 000,- går til ekstern styreleder. i tillegg fordeles 15000 på styremedlemmene og vara.

Generalforsamlingen godkjenner innleie av en ekstern styreleder til kr 70 000,- for neste styreperiode som er fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027. Utbetalingen skjer kvartalsvis i perioden og avtales direkte mellom forretningsfører og styreleder.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Der kr. 65 000,- går til ekstern styreleder. i tillegg fordeles 15000 på styremedlemmene og vara.

For videre innleie av en ekstern styreleder koster det kr 70 000,- for neste styreperiode som er fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027. Generalforsamlingen godkjenner innleie av styreleder for neste styreperiode. Utbetalingen skjer kvartalsvis og avtales direkte mellom forretningsfører og styreleder.

Styrets innstilling: Styrehonoraret fastsettes til kr 80 000 for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Der kr. 65 000,- går til ekstern styreleder. i tillegg fordeles 15000 på styremedlemmene og vara.

For videre innleie av en ekstern styreleder koster det kr 70 000,- for neste styreperiode som er fra generalforsamling 2026 til generalforsamling 2027. Generalforsamlingen godkjenner innleie av styreleder for neste styreperiode. Utbetalingen skjer kvartalsvis og avtales direkte mellom forretningsfører og styreleder.

5. Saker til behandling

5.1

6. Valg

Det skal velges følgende:

- 1 styremedlem
- 1 varamedlem

6.1 Styremedlemmer

Yulia Antipova er på valg

Forslag til vedtak: Yulia Antipova gjenvelges for 2 år.

Styrets innstilling: Yulia Antipova gjenvelges for 2 år.

6.2 Varamedlemmer

Laila Rambech Sæther trekker seg som vara.

Det jobbes med saken for å skaffe ny vara.

6.3 Valgkomitè

Styret er valgkomite

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomite

Med vennlig hilsen for styret

12.05.2026

Jon-Ivar Windstad

Styrets årsmelding 2025 for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 987661917. Borettslaget består av 8 boenheter

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Jon-Ivar Windstad
Styremedlem, Yulia Antipova
Styremedlem, Jennifer Lea Thøgersen
Varamedlem, Laila Rambech Sæther

Valgkomitè:

Styret

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 4 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 19 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv.

Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Det er ikke avdekket fukt i konstruksjon på loftet som var fryktet. Det var god lufting, men vi fortsetter med å holde dette under oppsikt.
- Gjennomgang av brann utstyr iht. avtale
- Kontakt med nabo ift. til trær og blader på eiendommen.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Kontroll av tak og takrenner
- Bytting av 2 ytterdører som ikke tettet.

Kommunikasjon

Styret ønsker god kommunikasjonsflyt. På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Fra 2026 mottar du tredjepartsopplysningene på Min Side.

Ellers så kommuniserer styret på mail til beboerne

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i 2025.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har dette, og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 76636789. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet..

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2025 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av 1 boliger i borettslaget.

Per 31.12.2025 var det ingen juridiske andelseiere i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2025 .

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:

Budsjett for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 01.01.2026 .

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

For styret
11.05.2026
Jon-Ivar Windstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.05.2026

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**313 907**	**228 458**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	87 661	85 449
Årets endring i disponible midler	**87 661**	**85 449**
Disponible midler 31.12	**401 567**	**313 907**

Resultatregnskap Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	436 992	435 216	436 992	581 515
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	495 696	495 696	495 696	470 394
Sum inntekter		**932 688**	**930 912**	**932 688**	**1 051 909**
Kostnader					
Personalkostnader	2	132 071	85 575	79 870	131 215
Kommunale avgifter		74 044	67 684	81 420	84 270
Strøm og annen energi	3	2 000	2 000	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	9 229	28 250	94 000	120 000
Løpende driftskostnader	5	25 069	50 460	32 000	32 000
Administrativ konsulentbistand	6	50 084	49 336	50 131	52 369
Forsikringer		81 728	72 862	89 600	92 352
Andre driftskostnader	7	594	1 430	6 000	6 000
Sum driftskostnader		**374 818**	**357 596**	**436 021**	**521 206**
Driftsresultat		**557 870**	**573 316**	**496 667**	**530 703**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 500	5 407	0	0
Andre finansinntekter		8 042	0	0	0
Rentekostnader		479 751	493 273	494 784	470 394
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-470 209**	**-487 867**	**-494 784**	**-470 394**
Årets resultat		**87 661**	**85 449**	**1 883**	**60 309**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		87 661	85 449	0	0
Sum disponeringer		**87 661**	**85 449**	**0**	**0**

Balanse - Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 930 364	1 930 364
Bygninger	8	10 938 732	10 938 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**12 869 096**	**12 869 096**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 948	9 245
Andre fordringer		104 256	81 728
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		432 913	359 775
Innestående på særvilkår - skattetrekk		4 332	7 475
Sum omløpsmidler		**550 449**	**458 223**
SUM EIENDELER		**13 419 545**	**13 327 319**

Balanse - Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		-414 334	-501 995
Sum egenkapital	**9**	**-413 534**	**-501 195**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	8 399 902	8 399 902
Borettsinnskudd		5 284 296	5 284 296
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 608
Leverandørgjeld		104 856	82 328
Skyldig off. myndigheter		5 858	9 769
Påløpne renter		38 168	41 612
Sum gjeld		**13 833 080**	**13 828 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 419 545**	**13 327 319**

Sted:_____, dato:_____

Jon-Ivar Windstad Styreleder	Yulia Antipova Styremedlem	Jennifer Lea Thøgersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	430 752	410 256
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	6 240	24 960
3663 Renter og avdrag	447 504	447 504
3664 Renter og avdrag	48 192	48 192
Sum	**932 688**	**930 912**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	115 750	75 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 321	10 575
Sum	**132 071**	**85 575**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	2 000	2 000
Sum	**2 000**	**2 000**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	7 689
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 229	16 638
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 923
Sum	**9 229**	**28 250**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	25 069	50 460
Sum	**25 069**	**50 460**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 650	5 200
6710 Forretningsførerhonorar	46 434	44 136
Sum	**50 084**	**49 336**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6553 Lisenskostnader	600	600
6800 Kontorrekvisita	0	120
7720 Generalforsamling / Årsmøte	0	710
7790 Annen kostnad	-6	0
Sum	**594**	**1 430**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	1 930 364	1 930 364
1100 Bygninger	10 938 732	10 938 732
Sum	**12 869 096**	**12 869 096**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital	-414 334	-501 995
SUM EGENKAPITAL	**-413 534**	**-501 195**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365156658**	**16365156666**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	01.05.2050	01.05.2050
Opprinnelig lånebeløp:	7 584 000	816 000
Lånesaldo 01.01:	7 584 000	815 902
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 584 000**	**815 902**
Saldo 5 år frem i tid:	6 846 905	736 604

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365156658	4	1 184 000	4 736 000
	4	712 000	2 848 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365156666	8	101 988	815 904

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16365156658 har første avdrag 01.12.2026 med kr 13 493	4	1 184 000	2 107
	4	712 000	1 267
Lån 16365156666 har første avdrag 01.12.2026 med kr 1 452	8	101 988	182

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag

Styreleder	Jon-Ivar Windstad (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Yulia Antipova (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Jennifer Lea Thøgersen (sign.)	29.04.2026

Til generalforsamlingen i
Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 87 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

p.b. 355, Vestre Nostegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 29. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund
Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no
Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Husordensregler for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag.

26.07.09

§1. Innledning

Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier byggene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig.

Det er borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygget i hjemmet

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er brudd på den inngåtte leiekontrakten.

Leieren plikter å følge bestemmelsene i reglementet, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen.

§2. Regelverk.

Følgende regler gjelder for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag:

A) Lov om borettslag
B) De til enhver tid gjeldende vedtekter
C) Husordensregler

Gjentatte brudd på reglene kan medføre at borettslagets styre kan si opp leieavtalen. Andelshaver har derfor ansvar for at de nevnte regler blir overholdt.

§3. Alminnelige bestemmelser

A) Sykling, fotballsparking og annen ballsport kan skje i spontane, men ordnede former på fellesområdene.
B) Det er ikke tillatt å foreta større endringer i/ på/ med fellesarealene uten styrets samtykke.
C) Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster MÅ VERNES OM.
D) Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne.
E) Det er ikke tillatt å kaste søppel i uteområdene. Søppel som kastes i konteinerne skal lukkes godt, pga lukt. Er konteinerne fulle, så kan man ikke sette søppel ved siden av konteinerne.
F) Parkering skal kun foregå på anviste plasser. Parkeringsplassen eies av Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag.
G) Barnevogner, sykler eller annet skal ikke oppbevares på parkeringsplassen.
H) Vannslagen skal ikke brukes mellom kl. 21:00 og 09:00.
I) Det er tillatt å bruke gass- eller strømgrill på balkongene og på utearealene. Det er ikke tillatt å bruke kulegrill.

§4. Regler om ro i leiligheten
Det skal være alminnelig ro i hele området mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og mellom kl. 23. 00 og kl. 09.00 i helgene.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Bruk av musikkanlegg, TV og musikkinstrumenter må heller ikke foregå slik at det i urimelig grad er til sjenanse for andre. Spesielt må det vises aktsomhet de årstidene man har åpne dører og vinduer.

Ved fester og annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeid og lignende.

Ved eventuelle klager, plikter andelseier å etterkomme disse.

§5. Vedlikehold
Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.

Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas etter henstilling fra styret. Om det oppdages veggdyr, eller andre skadedyr i leiligheten, må dette straks meldes fra til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

Andelseierne er selv ansvarlig for at sluk og avløp er åpne, og for at alt håndverksarbeid utføres på en forsvarlig og kyndig måte.

Verandagulv vedlikeholdes av andelseier og regnes for innvendig vedlikehold.

§6. Renhold og søppel
Restsøppel må pakkes godt inn for det kastes i containeren. Søppelposer skal lukkes før de kastes. Papir/papp kastes i egen container. Esker må gjøres flate før de kastes.

Andelseieren er selv ansvarlig for å kaste spesialavfall på kommunenes henviste områder.

Det er ikke tillatt å la avfall eller store gjenstander stå utenfor containerne, eller i fellesområdene.

§7. Skader
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig.

§8. Dyrehold
Dyrehold er tillatt, med unntak av dyr som anses som farlig av myndighetene.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som egen, eller besøkende, hund/katt, eller annet dyr, måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som andelseiers dyr måtte etterlate seg i fellesarealene. Dette gjelder også for dyr som er på besøk hos andelseier, eller dyr som er i andelseiers varetekt.

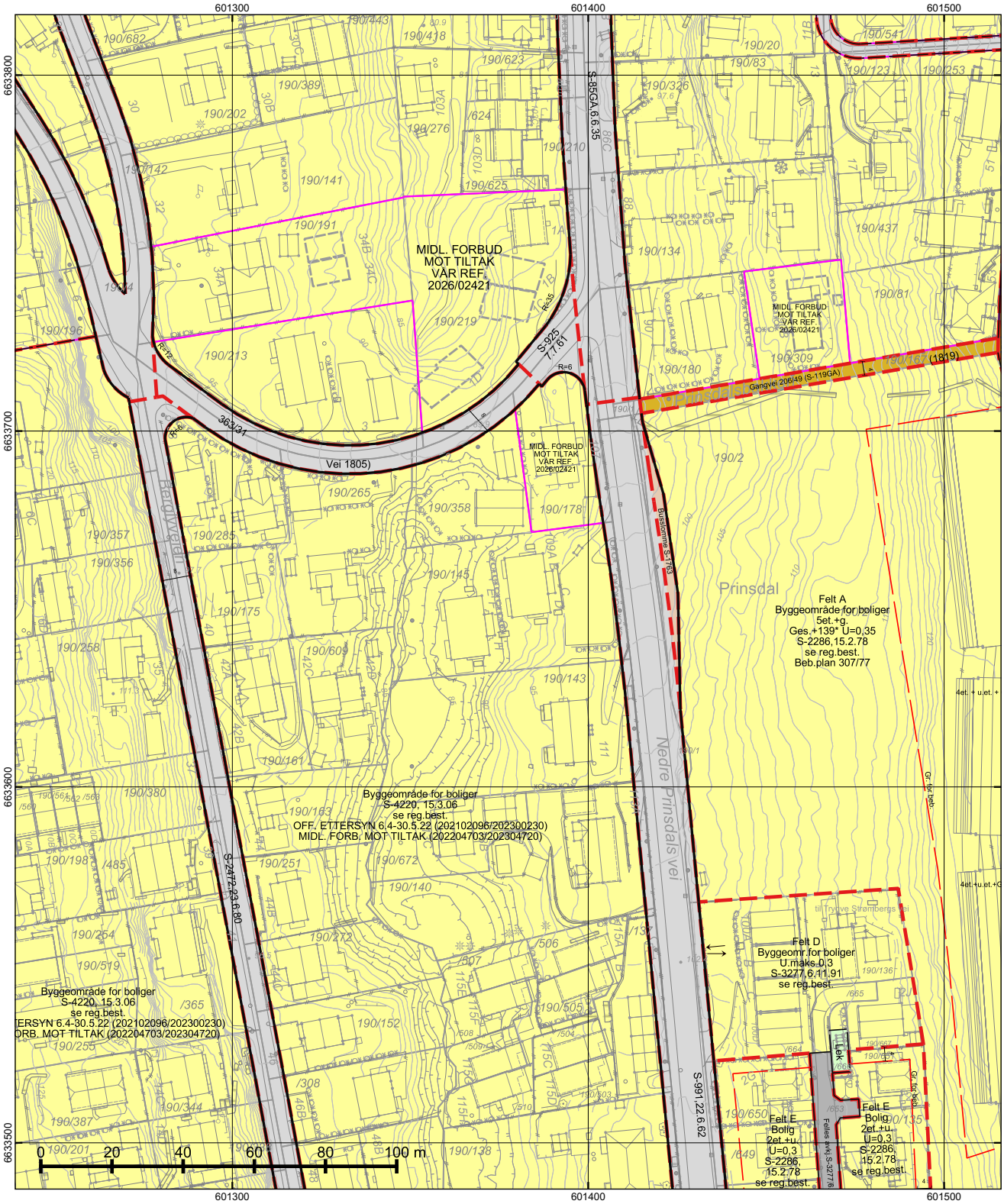
Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på en annen måte, må dyret fjernes fra området, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Andelseierne kan i generalforsamling foreta endringer i bestemmelsene om dyrehold om de finner det nødvendig.

§9. Endring av husordensreglene
Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen ved alminnelig flertall.

§10. Tolkning av husordensreglene
Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolkningen kan ankes inn for generalforsamlingen. Husordensreglene trer i kraft umiddelbart

Oslo den 27. juli 2009



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

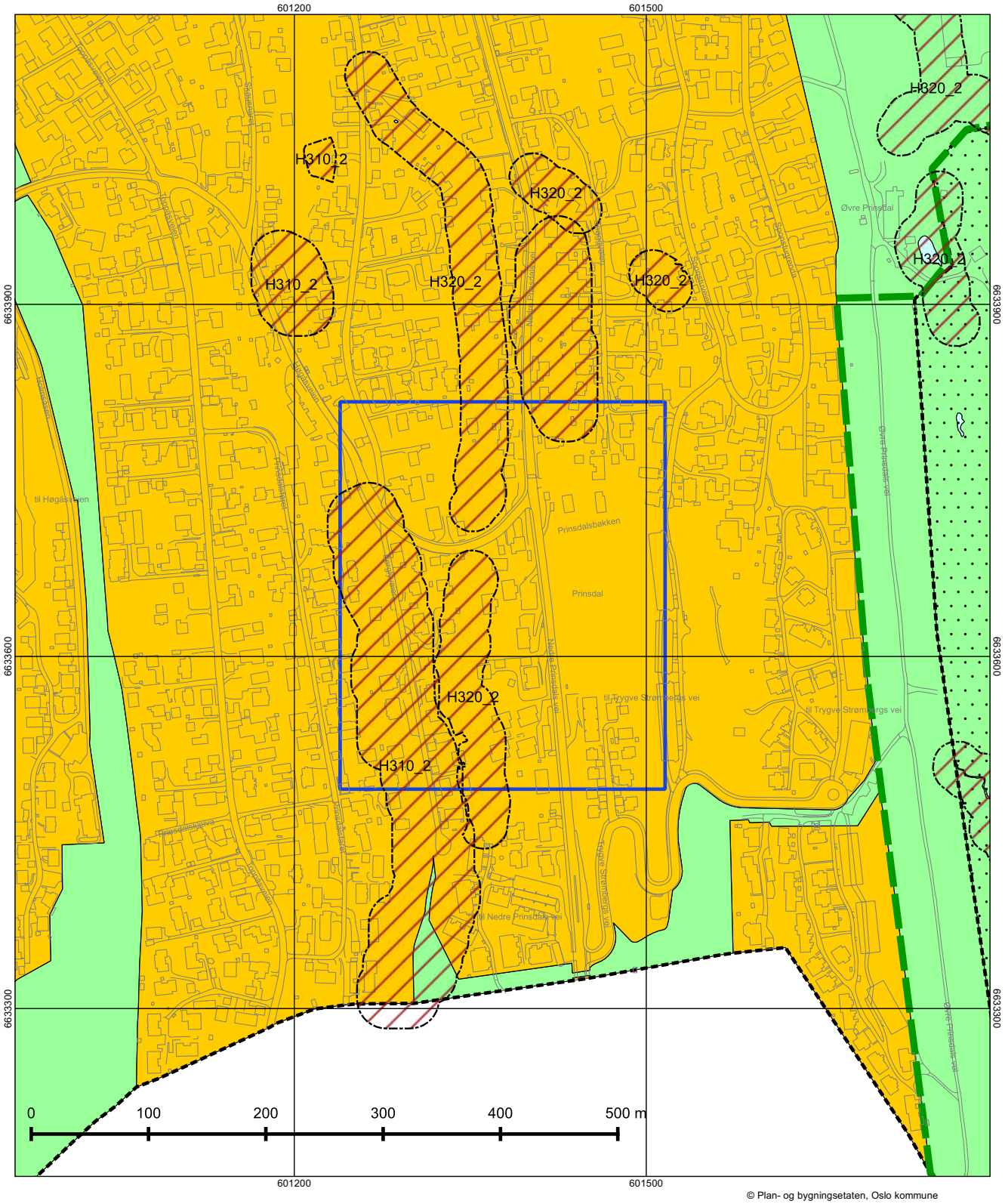
PlottID/Best.nr: 162132/ 86538599
Deres ref.:
Adresse: Nedre Prinsdals vei 109
Kommentar:
Gnr/Bnr: 190/145

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162132/86538599
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



fortum

FAKTURA fra Fortum Strøm AS
Fakturadato: 7. august 2026
Fakturanummer: 553018426
Kundenummer: 5446854

Hadush Measho
NEDRE PRINSDALS VEI 109
1263 OSLO

Hei Hadush, skann QR-koden her

I Mitt Fortum-appen har du full oversikt over kundeforholdet ditt og eget strømforbruk. Her kan du sjekke estimert kostnad hittil i måneden og oppdatere deg på strømpriser time for time. Du kan også se fakturaene dine, be om betalingsutsettelse m.m.

BETALINGSINFORMASJON

BELØP Å BETALE
1 236,62 kr

Spesifikasjon på neste side

BETALINGSFRIST	21.08.2026
KONTONUMMER	8101 23 73759
KID-NUMMER	5446854000101411
Inkludert nettleie	Elvia AS

Avtale Giro Vil du slippe å tenke på betalingsfrister? Opprett AvtaleGiro i banken, og beløpet blir trukket automatisk.

Din strømkontrakt og dine tilleggstjenester

Strømavtalen **Fortum Strøm** er en spotprisavtale. Avtalen følger spotprisen på kraftbørsen Nord Pool, time for time. Vi varsler deg om pris- og vilkårsendringer med minimum 30 dagers frist iht. gjeldende lovgivning.

Prisfrys – Med Prisfrys får du tilbud om å sikre strømprisen for en kortere periode av gangen. Du kan også få andre relevante tilbud som gir økt trygghet og forutsigbarhet. Det er vanligvis ingen binding på tilleggstjenesten Prisfrys, men tjenesten har binding når du har inngått en fastprisavtale.

Trygg hverdag – Med Trygg hverdag kan du få dekket strømregningen din dersom du blir arbeidsledig, permittert, sykemeldt, innlagt på sykehus eller institusjon. Vi dekker egenandelen dersom du får strømskade i huset ditt.

Synes du det er vanskelig å forstå strømfakturaen?

Skann QR-koden for fakturaforklaring eller les mer her



Din strømkontrakt
Fortum Strøm 01.01.2019 - løpende
Estimert årlig strømforbruk : 10399 kWh

Ditt anlegg
Anleggsadresse: Nedre Prinsdals vei 109 C
Anleggsbeskrivelse: Leilighet C, venstre oppe
Målernummer: 7359992907593551
Målepunkt-ID: 707057500055328518
Målemetode: Timesmålt
Prisområde: NO1 - Sørøst-Norge

Din spesifikasjon

I Fortum fakturerer vi deg etterskuddsvis, for strømmen du allerede har brukt.

Strøm fra Fortum Strøm AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Forbruk	01.07.26 - 01.08.26	594,17 kWh	133,90 øre/kWh	795,59 kr
Fastbeløp	01.07.26 - 01.08.26	31 dager	59,90 kr/md.	59,90 kr
Påslag strømavtale	01.07.26 - 01.08.26	594,17 kWh	6,95 øre/kWh	41,29 kr
Sum				**896,78 kr**

Tilleggstjenester	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Prisfrys	01.07.26 - 01.08.26	31 dager	49,00 kr/md.	49,00 kr
Trygg Hverdag	01.07.26 - 01.08.26	31 dager	59,00 kr/md.	59,00 kr
Sum				**108,00 kr**

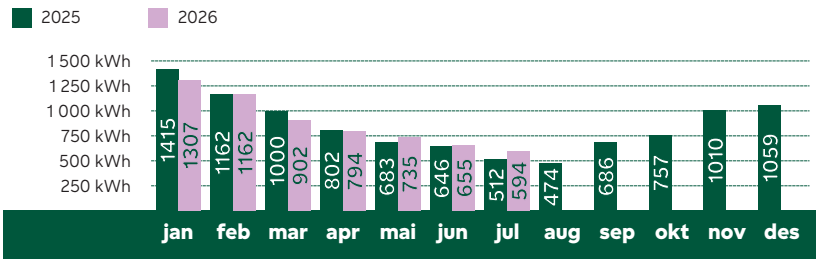
Nettleie fra Elvia AS	**Periode**	**Antall**	**Pris**	**Beløp**
Energiledd hverdag; 06-22	01.07.26 - 01.08.26	304,27 kWh	36,24 øre/kWh	110,26 kr
Energiledd Natt og Helg	01.07.26 - 01.08.26	289,90 kWh	21,24 øre/kWh	61,56 kr
Fastledd 2 - 5 kW	01.07.26 - 01.08.26	31 dager	250,00 kr/md.	250,00 kr
Midlertidig strømstønad	01.07.26 - 01.08.26	-464,19 kWh	53,94 øre/kWh	-250,36 kr
Energifondet	01.07.26 - 01.08.26	304,27 kWh	1,25 øre/kWh	3,80 kr
Energifondet	01.07.26 - 01.08.26	289,90 kWh	1,25 øre/kWh	3,63 kr
Elavgift	01.07.26 - 01.08.26	304,27 kWh	8,91 øre/kWh	27,11 kr
Elavgift	01.07.26 - 01.08.26	289,90 kWh	8,91 øre/kWh	25,84 kr
Sum				**231,84 kr**

BELØP Å BETALE **1 236,62 kr**

Hvorav merverdiavgift (25,00% MVA) kr 285,60

***Beløp** er summen av forbruk og pris for alle timer i avregningsperioden. Du finner oversikt over timeforbruk og tilhørende spotpriser på Min side under Faktura. **Pris** er beregnet gjennomsnittkostnad pr. kWh for avregningsperioden og kan avvike marginalt fra faktisk spotpris.*

Forbrukshistorikk



+ 16,07%

Du har brukt 16,07% mer enn tilsvarende periode i fjor. Få tips og råd på **blogg.fortum.no/tag/strømsparing** til hva du kan gjøre for å kutte ditt strømforbruk.

Elsertifikat
I henhold til lov om elsertifikater, skal en eventuell elsertifikatkostnad inkluderes i din strømpris. Viser til avtalevilkår og nve.no/energi/virkemidler/elsertifikater/stroemkunder for mer informasjon

Hvor kan jeg klage?
Dersom du har spørsmål angående denne fakturaen, ta kontakt med vårt kundesenter. Ved en eventuell uenighet som ikke kan løses mellom deg som kunde og oss som selskap, har du mulighet til å klage til Elklagenemnda: elklagenemnda.no

Ditt strømselskap
Fortum Strøm AS, tlf: 21 49 49 49
Postboks 184 Skøyen, 0212 Oslo
NO 982584027 (MVA)
Foretaksregisteret
Epost: kundeservice@fortum.com

Varedeklarasjon
For mer informasjon om opprinnelsen til leveransen av elektrisk energi fore - gående år, se nve.no/elmarkedstilsynet-marked-og-monopol/varedeklarasjon/

Betaling fra utlandet
SWIFT CODE: DABANO22 - IBAN: NO3581012373759

Sammenligning av strømavtaler
Du kan sammenligne strømavtaler på Forbrukerrådets internettsider, se strompris.no

Betaling etter forfallsdato
Ved betaling etter forfallsdato kan det påløpe gebyr og renter etter gjeldende satser.

Ditt nettselskap
Elvia AS, Tlf: 02024

Retur: Postboks 4100, 2307 Hamar

Hadush Measho
Nedre Prinsdals vei 109 C
1263 OSLO

Avregning

Elvia AS	231,84 kr
Nettobeløp	135,40 kr
MVA	*96,44 kr*
Å betale	**231,84 kr**

Detaljer begynner på neste side

Elvia AS

Postboks 4100
2307 Hamar

02024
www.elvia.no

Foretaksregisteret: NO980489698MVA

Faktura

Kundenummer	10423364
Fakturanummer	41013518
Fakturadato	04.08.2026

Spørsmål?

Opplysninger om gjeldende nettleie finner du på elvia.no

Ved for sen betaling påløper gebyr og renter etter gjeldende priser.

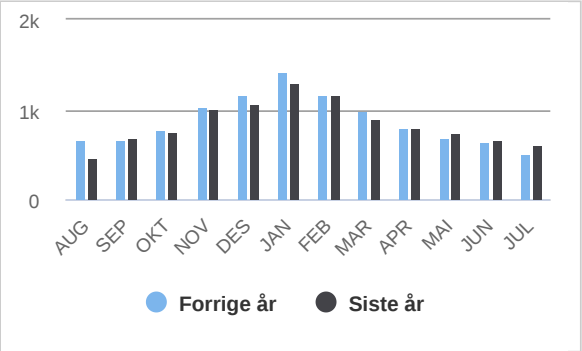
Finn mer informasjon om:

Strømpriser:	www.strompris.no
Råd og tips om energisparing:	www.enova.no
Klage på netteier:	www.elklagenemnda.no
Varedeklarasjon:	www.nve.no/varedeklarasjon
Elsertifikat:	www.nve.no/elsertifikater
Norgespris:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten
Strømstøtte:	www.nve.no/reguleringsmyndigheten

Denne nettleiefakturaen skal ikke betales.

Beløpet inngår i faktura fra din strømleverandør. Dette er et vedlegg.

Målernummer	7359992907593551
Adresse	Nedre Prinsdals vei 109 C
Beskrivelse	Leilighet C, venstre oppe
Målepunkt-ID	707057500055328518
Prisområde	NO1
Antatt årsforbruk	10 399 kWh
Strømleverandør	Fortum Strøm AS



Maks effekt	Dato	Tid
3.224 kW	25.07.2026	kl. 20:00
3.276 kW	26.07.2026	kl. 18:00
3.394 kW	02.07.2026	kl. 18:00

*Grunnlag for fastledd er gjennomsnittet av de tre høyeste maks effektene: **3,298 kW**. For mer informasjon, se Min side*

Standard nettleie

Volum Nedre Prinsdals vei 109 C

Periode	Type	Forbruk	Avlesningsmåte
01.07.26 - 01.08.26	Energi	594.171 kWh	Avlest av nettselskapet

For detaljert oversikt over strømforbruk se min side på elvia.no eller Elvia sin App

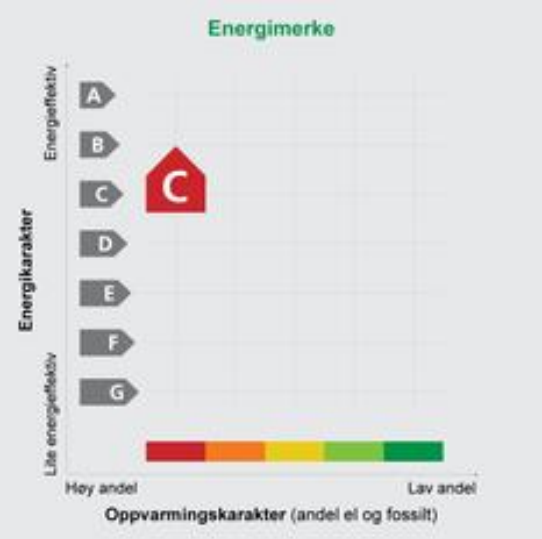
Elvia AS

Produkt	Periode	Forbruk	Pris	Mva%	Nettobeløp	Mva	Sum kr
Energiledd hverdag; 06-22	01.07.26-01.08.26	304,271 kWh	28,99 øre/kWh	25.00	88,21	22,05	110,26
Energiledd Natt og Helg	01.07.26-01.08.26	289,9 kWh	16,99 øre/kWh	25.00	49,25	12,31	61,56
Midlertidig strømstønad	01.07.26-01.08.26	-464,191 kWh	53,935 øre/kWh	0.00	- 250,36	0,00	- 250,36
Fastledd 2 - 5 kW	01.07.26-01.08.26	1 mnd	200,00 kr/Mnd	25.00	200,00	50,00	250,00
Elavgift	01.07.26-01.08.26	304,271 kWh	7,13 øre/kWh	25.00	21,69	5,43	27,12
Energifondet	01.07.26-01.08.26	304,271 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	3,04	0,76	3,80
Elavgift	01.07.26-01.08.26	289,9 kWh	7,13 øre/kWh	25.00	20,67	5,17	25,84
Energifondet	01.07.26-01.08.26	289,9 kWh	1,00 øre/kWh	25.00	2,90	0,72	3,62
			Totalt		135,40	96,44	**231,84**

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Prinsdalsvei 109C
Postnr	1263
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	3 i Nedre Prinsdals vei 109 borettslag /
Gnr.	190
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-928072
Dato	13.09.2018



Innmeldt av	Parampreet Kaur Randhay

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2026 511060

Virksomheten

Organisasjonsnummer:	987 661 917
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Nedre Prinsdals vei 109G 1263 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av:	Jon-Ivar Windstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.05.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 29.06.2026

Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Annen driftsinntekt	1	932 688	930 912
Lønnskostnad	2	132 071	85 575
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	242 748	272 022
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 500	5 407
Annen finansinntekt		8 042	0
Annen rentekostnad		479 751	493 273
Netto finans		**-470 209**	**-487 867**
Årsresultat		**87 661**	**85 449**
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 661	85 449

Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	12 869 096	12 869 096
Sum anleggsmidler		**12 869 096**	**12 869 096**
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		8 948	9 245
Andre fordringer		104 256	81 728
Bankinnskudd, kontanter og lignende		437 245	367 250
Sum omløpsmidler		**550 449**	**458 223**
SUM EIENDELER		**13 419 545**	**13 327 319**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		800	800
Annen egenkapital		-414 334	-501 995
Sum egenkapital	**9**	**-413 534**	**-501 195**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 399 902	8 399 902
Øvrig langsiktig gjeld		5 284 296	5 284 296
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 856	82 328
Skyldige offentlige avgifter		5 858	9 769
Annen kortsiktig gjeld		38 168	52 220
Sum gjeld		**13 833 080**	**13 828 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 419 545**	**13 327 319**

Organisasjonsnr: 987 661 917
NEDRE PRINSDALS VEI 109 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2025	År 2024
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**313 907**	**228 458**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	87 661	85 449
Årets endring i disponible midler	**87 661**	**85 449**
Disponible midler 31.12	**401 567**	**313 907**

Resultatregnskap Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	Regnskap År 2025	Regnskap År 2024	Budsjett År 2025	Budsjett År 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	436 992	435 216	436 992	581 515
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	495 696	495 696	495 696	470 394
Sum inntekter		**932 688**	**930 912**	**932 688**	**1 051 909**
Kostnader					
Personalkostnader	2	132 071	85 575	79 870	131 215
Kommunale avgifter		74 044	67 684	81 420	84 270
Strøm og annen energi	3	2 000	2 000	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	9 229	28 250	94 000	120 000
Løpende driftskostnader	5	25 069	50 460	32 000	32 000
Administrativ konsulentbistand	6	50 084	49 336	50 131	52 369
Forsikringer		81 728	72 862	89 600	92 352
Andre driftskostnader	7	594	1 430	6 000	6 000
Sum driftskostnader		**374 818**	**357 596**	**436 021**	**521 206**
Driftsresultat		**557 870**	**573 316**	**496 667**	**530 703**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		1 500	5 407	0	0
Andre finansinntekter		8 042	0	0	0
Rentekostnader		479 751	493 273	494 784	470 394
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-470 209**	**-487 867**	**-494 784**	**-470 394**
Årets resultat		**87 661**	**85 449**	**1 883**	**60 309**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		87 661	85 449	0	0
Sum disponeringer		**87 661**	**85 449**	**0**	**0**

Balanse - Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	1 930 364	1 930 364
Bygninger	8	10 938 732	10 938 732
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**12 869 096**	**12 869 096**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 948	9 245
Andre fordringer		104 256	81 728
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		432 913	359 775
Innestående på særvilkår - skattetrekk		4 332	7 475
Sum omløpsmidler		**550 449**	**458 223**
SUM EIENDELER		**13 419 545**	**13 327 319**

Balanse - Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag - 2025-12

	Note	År 2025	År 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		-414 334	-501 995
Sum egenkapital	**9**	**-413 534**	**-501 195**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	8 399 902	8 399 902
Borettsinnskudd		5 284 296	5 284 296
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 608
Leverandørgjeld		104 856	82 328
Skyldig off. myndigheter		5 858	9 769
Påløpne renter		38 168	41 612
Sum gjeld		**13 833 080**	**13 828 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 419 545**	**13 327 319**

Sted:_____, dato:_____

Jon-Ivar Windstad Styreleder	Yulia Antipova Styremedlem	Jennifer Lea Thøgersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet, det vil si i den perioden andelseierne har forpliktet seg til å betale felleskostnadene. Borettslaget har tegnet forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter eiendeler og forpliktelser som forventes realisert eller forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke anses å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg avskrives ikke, da styret vurderer at den bokførte verdien ikke overstiger virkelig verdi, hensyntatt utført vedlikehold. Påkostninger som øker anleggsmidlenes verdi, aktiveres og balanseføres.

Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres når de har en forventet økonomisk levetid på over tre år og en anskaffelseskost som overstiger kr 50 000. Slike driftsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Note 1 - Inntekter

	År 2025	År 2024
3600 Innkrevde felleskostnader	430 752	410 256
3606 Innbetaling av øvrige fellesutgifter	6 240	24 960
3663 Renter og avdrag	447 504	447 504
3664 Renter og avdrag	48 192	48 192
Sum	**932 688**	**930 912**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2025	År 2024
5330 Styrehonorar	115 750	75 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 321	10 575
Sum	**132 071**	**85 575**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2025.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2025	År 2024
6340 Lys, varme	2 000	2 000
Sum	**2 000**	**2 000**

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2025	År 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	7 689
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 229	16 638
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 923
Sum	**9 229**	**28 250**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2025	År 2024
6395 Sommer og vintervedlikehold	25 069	50 460
Sum	**25 069**	**50 460**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2025	År 2024
6701 Honorar revisjon	3 650	5 200
6710 Forretningsførerhonorar	46 434	44 136
Sum	**50 084**	**49 336**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2025	År 2024
6553 Lisenskostnader	600	600
6800 Kontorrekvisita	0	120
7720 Generalforsamling / Årsmøte	0	710
7790 Annen kostnad	-6	0
Sum	**594**	**1 430**

Note 8 - Eiendom

	År 2025	År 2024
1150 Tomter	1 930 364	1 930 364
1100 Bygninger	10 938 732	10 938 732
Sum	**12 869 096**	**12 869 096**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 9 - Egenkapital

	År 2025	År 2024
Innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital	-414 334	-501 995
SUM EGENKAPITAL	**-413 534**	**-501 195**

Styret mener det foreligger en merverdi i bygningsmassen utover bokført verdi. Man anser at denne merverdien oppveier den bokførte negative egenkapitalen.

Note 10 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16365156658**	**16365156666**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.35 %	5.35 %
Beregnet innfridd:	01.05.2050	01.05.2050
Opprinnelig lånebeløp:	7 584 000	816 000
Lånesaldo 01.01:	7 584 000	815 902
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 584 000**	**815 902**
Saldo 5 år frem i tid:	6 846 905	736 604

Langsiktig gjeld og pantstillelser

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365156658	4	1 184 000	4 736 000
	4	712 000	2 848 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365156666	8	101 988	815 904

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 16365156658 har første avdrag 01.12.2026 med kr 13 493	4	1 184 000	2 107
	4	712 000	1 267
Lån 16365156666 har første avdrag 01.12.2026 med kr 1 452	8	101 988	182

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Resultat og balanse med noter for Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Prinsdalsvei 109 borettslag

Styreleder	Jon-Ivar Windstad (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Yulia Antipova (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Jennifer Lea Thøgersen (sign.)	29.04.2026

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Nedre Prinsdalsvei 109 Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 87 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

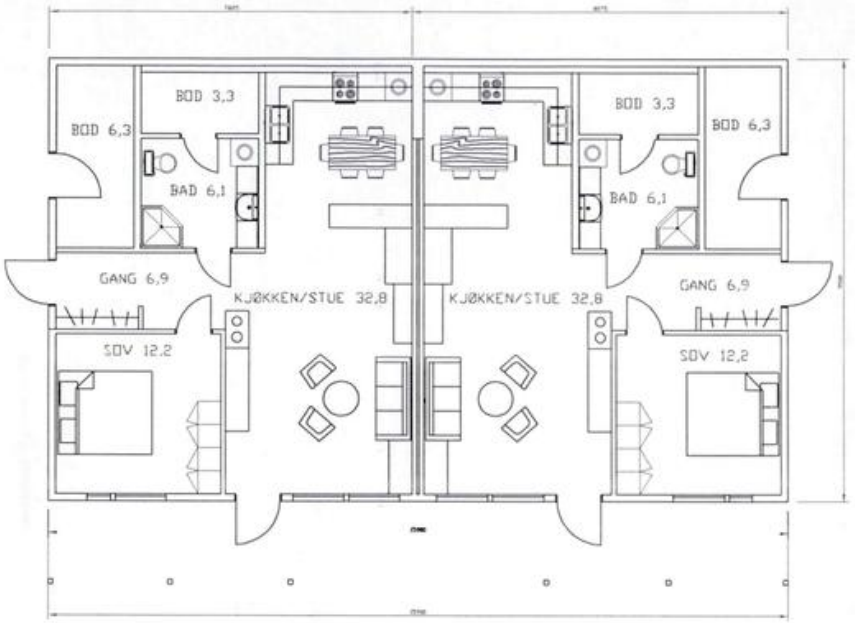
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

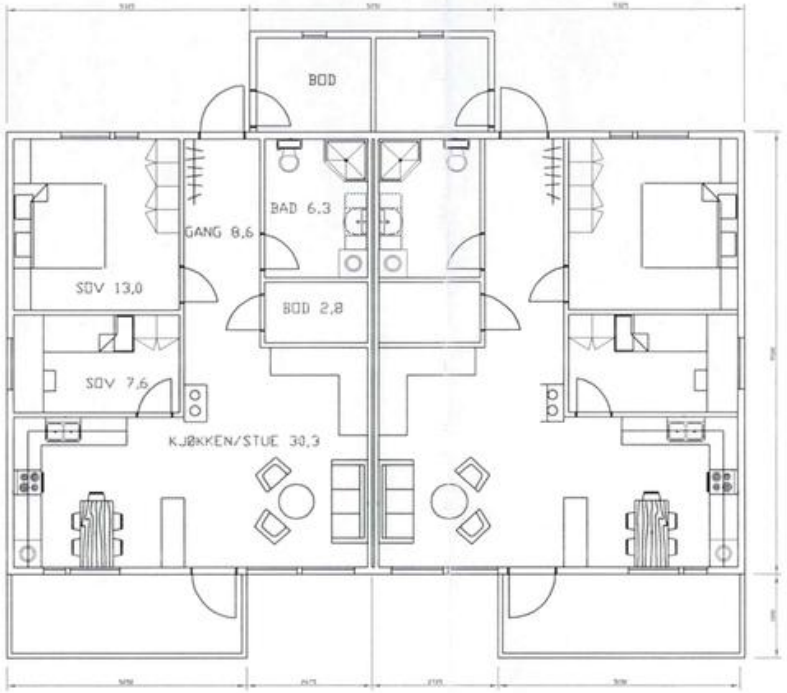
Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 29. april 2026
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor



Kjeller



Hoved etasje

1

Bolighus Nedre Prinsdalsvei 109 Gnr./Bnr.: 190/145	Målestokk: 1:100
Plantegninger	Dato: 09.07.02 Tegning nr: PU 02
NBU Norsk Boligutvikling as Bragerhagen 16 3012 Drammen Tlf/Fax: 32831462/32832873	Sign: Martin Agevik

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Norsk Boligutvikling AS
Bragerhagen 16
3012 DRAMMEN

Dato: 03 feb. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200302891-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Haraldsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE PRINSDALS VEI 109	Eiendom:	190/145/0/0
Tiltakshaver:	Østlandske Eiendomsinvest AS	Adresse:	Bragerhagen 16, 3012 DRAMMEN
Søker:	Norsk Boligutvikling AS	Adresse:	Bragerhagen 16, 3012 DRAMMEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

for Nils Hjermann
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-991

Regulering av Nedre Prinsdals vei fra grensen mot Oppegård og ca. 380 meter nordover - Oslo.

S-991 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.06.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201385
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0432/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nedre Prinsdals vei 109C 1263 OSLO
Matrikkel: Gnr 190, bnr 145 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Haleem Wahid

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.wahid@nordvikbolig.no
951 15 235