

Prinsens gate 14



Velkommen til

Prinsens gate 14



Salgsoppgaven produsert 17. juni 2025

Midt i Oslo sentrum

Sentral selveierleilighet i 4. etasje med heis. Kjøkken 2025. Soverom + alkove. Baderomsinnredning 2025. Utleie.

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	151 100,-
Totalpris	6 141 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 904,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no




MOND
HIPPI GRACE
SMYKBAR



Kort fortalt

Velkommen til Prinsens gate 14, presentert av Nordvik Frogner.

Lys og romslig 2-roms selveierleilighet i 4. etasje med heis. Leiligheten ligger svært sentralt i hjertet av Oslo med umiddelbar nærhet til butikker og kollektivtransport.

Høydepunkt:

- Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer fra 2025
- Leiligheten er nymalt i 2025
- Soverom + alkove
- Svært sentral beliggenhet
- Flott som pendlerbolig
- Attraktiv for utleie
- Bod på 5 kvm på loft
- Automatsikringer
- Heis

Velkommen til visning!

Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer.

Arealer og innhold

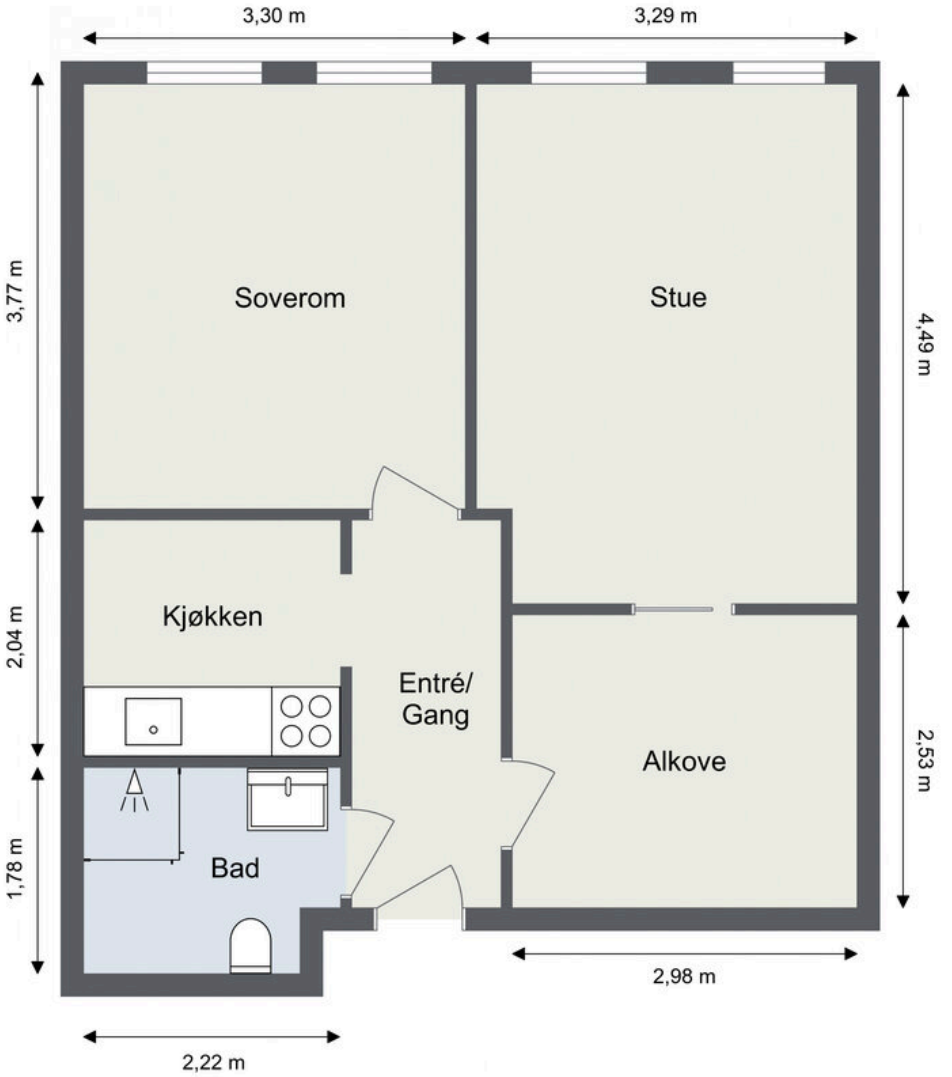
BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, alkove og bad.
Total BRA: 49 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


3,30 m
3,29 m
3,77 m
Soverom
Stue
4,49 m
2,04 m
Kjøkken
Entré/
Gang
Alkove
2,53 m
1,78 m
Bad
2,98 m
2,22 m





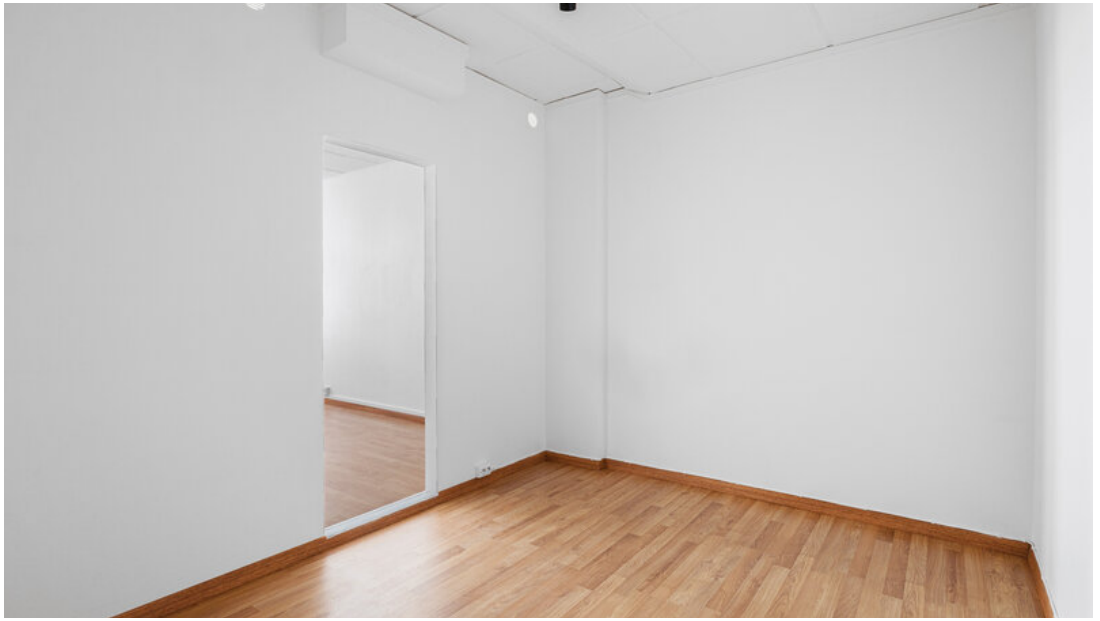






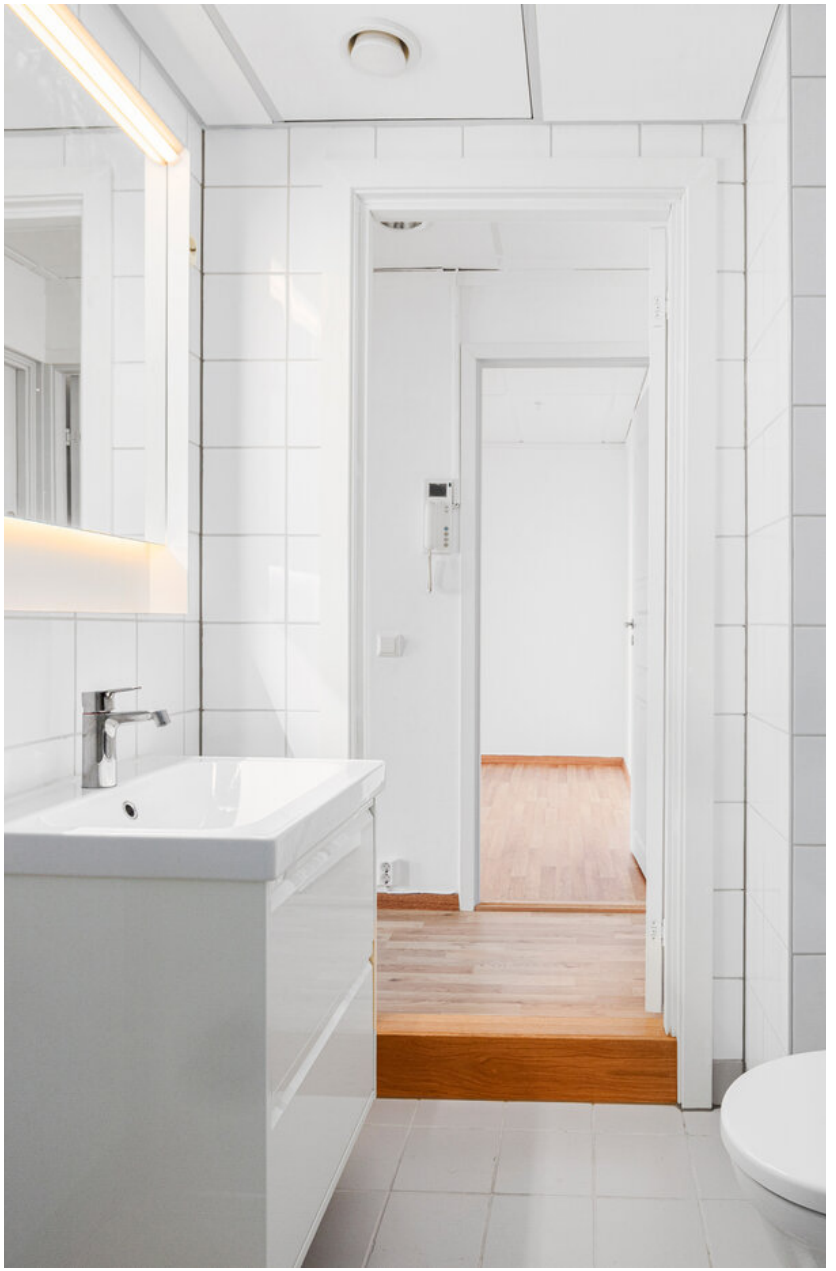








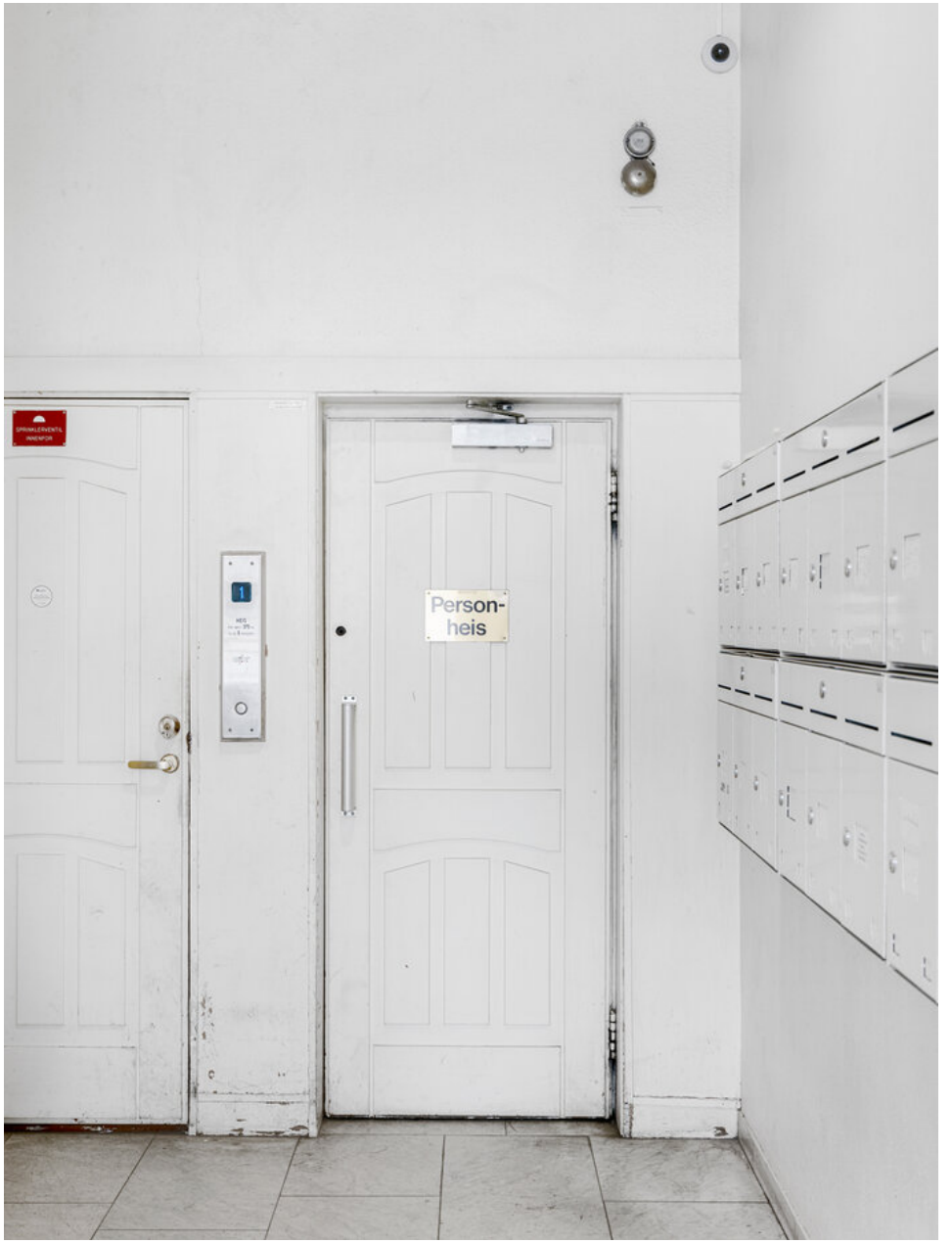











Person-
heis






14
16




Ellegaard & Jensen
KIPPI GRACE
PRINSE

Informasjon

Prinsens gate 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0388/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Prinsens gate 14, 0152 OSLO
Gnr 207, bnr 186, snr 15 i Oslo kommune

Selger
Martin Shockry

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
149 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 141 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 153 800,- (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.

Om boligen

Byggeår
1902

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, alkove og bad.
Total BRA: 49 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

4. etasje: 49 kvm BRA-I: Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, alkove og bad. Leiligheten disponerer én ekstern bod på loft målt til 5 kvm.

Standard

Innvendig:
- Glatt dør til soverom, for øvrig profilerte innvendige dører.
- Innvendige gulv er belagt med laminat.
- Glassfiberstrie, og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himlingsplater med t-profil.

Kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 ifølge eier. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg bak overskap. Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

Bad
Baderomminnredning, dusjkabinett, og klossett fra 2025. Vanntett sjikt og fliser er av ukjent dato. Fliser på betong. Sluk i plast i dusjsone og under servant. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med fronter i høyglanset utførelse, og veggskap med speil og belysning over servant. Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Avløpsrør i betong. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling over bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokker i himling i bad. Vanninntak i kobber fra byggeår. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Kullfilterventilator. Lufting via manuell åpning/lukking av vinduer. Oppdriftsventilasjon i bad. Luftespalte under dør til bad. Overstrømingsventiler fra alkove til gang og stue.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang i felles sikringsskap.
- Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp i bad ifølge eier.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskiller – utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 4. etasje

Resterende punkter ble gitt tilstandsgrad 1. Komplett tilstandsrapport er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

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

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

Modernisering og påkostninger

Oppgradering i 2024/25:
- Nytt rør opplegg i kjøkken.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Ny glassfiberstrie i alle rom, foruten soverom.
- Hele leiligheten er malt.
- Ny baderomsinnredning.
- Nytt dusjkabinett, klosett, servant og vaskemaskin.
- Nytt gulv i kjøkken, gang og alkove.
- Nye gulvlister.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Ny fuggmasse, alt inventar, vaskemaskin, servantinnredning, dusj, toalet, dusjdører
og ny takkplate, og t- profilene er malt 3 ganger (ufaglært). Nytt speil med lys (faglært). Rørlegger har testet dusjbatteri og
servant med vannlås og gulvstående toalett.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har gjort noen utbedringer gjennom årene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskift av speillys og tilkobling av Elektrikergruppen AS (2025). Har
samsvarserklæring. Har faktura fra Sønnico AS fra 2010 (koble til ny stikk pluss kabling). Ikke samsvarserklæring på dette.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja.
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.
Eventuell kommentar: Laget alkove på stue (ca. 2010).

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Skjevt gulv, se tilstandsrapport (12.06.25).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert
ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Dårlig trekk på badet, men det skulle styreleder ordne den. Ca 4 måneder siden var et ventilasjonsfrma til befaring. spør
styreleder.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Inspeksjonsrapport fra Mycoteam (29.07.24)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra kjøp i 2008

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Pga mistanke om muggsopp ble det hentet folk fra Mycoteam til å gå gjennom boligen. Se rapport i salgsoppgave.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Vinduer og utvendige dører:

- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.
- Entrédør i brannklasse B-30.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 7000 kWh pr år. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 904,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles forsikring, honorarer, forretningsførsel, drift og vedlikehold

samt andre driftskostnader.

Herav:
Felleskostnader: kr 3.655,-
Internett: kr 249,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 459 473,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 837 892,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale om bredbånd. Faktureres gjennom felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
3955, Sameiet Prinsensgate 14-16, orgnr. 988.283.967

Om sameiet
Sameiet Prinsensgate 14+16 som består av 20 seksjoner.

Styrets arbeid for 2024:
• Styret har hatt 5 styremøter og ellers hatt kommunikasjon på epost/telefon.
• Nabokonflikter, Brudd på Ordensregler.
• Det har vært mangelfull utført tjeneste fra vaktmesterselskap Rene bygårder AS og styret har byttet renhold og vaktmesterfirma til Fortrinn AS.
• Det har vært en del tilfeller av Lekkasje/tilstoppelse av rør i Prinsens gate 14.
• Styret har Installert Obos Nøkkel på dør til bakgård.
• Fulgt opp oppussing av lokale av ny leietaker i snr.2
• Budsjett/regnskap. Ved gjennomgang har det blitt oppdaget at boligseksjonene har betalt inn kostnad på kabel tv på 52484 per år i 2021, 2022 og 2023 som ikke eksisterer. Dette beløpet foreslås betalt tilbake i 2024 eiere.
• Mulig utleie av sykkelparkering.
• Søppelhåndering

Fremtidige planer (fra årsmøte 2024):
• Jobber med en avtale om utleie av 10 plasser på sykkelparkering med nabogård
• Organisere søppelhåndtering i bakgård. Evt. Bygge en plattform.
• Undersøke rør og evt. rørspyling.
• Tak til sykkelparkering
• Undersøke Ventilasjon. Matlukt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet Prinsensgate 14-16 har ikke lån.

Fellesformue
Kr 11 294,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2023 viste er underskudd på kr. 42 834,-. For 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kr. 52 686,-. Årsmøte for 2025 er ikke avholdt enda.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1434000

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 359 kvm (Eiertomt)

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en attraktiv og sentral beliggenhet midt i Oslo sentrum. Her er du omgitt av byens mest ikoniske landemerker som Oslo Børs, Høyskolen Kristiania, Den Norske Opera, Steen & Strøm og Karl Johans gate. Stort utvalg av kollektivtilbud innen kort rekkevidde med få minutters gange til Oslo S, med tilgang til tog, t-bane, trikk og buss. Perfekt for deg som ønsker en urban livsstil med byens pulserende liv rett utenfor døren.

Kvadraturen har de siste årene gjennomgått en spennende utvikling og fremstår i dag som et moderne og levende nabolag. Nye boliger, kafeer, restauranter, butikker og gallerier har gitt området nytt liv og skapt et attraktivt bymiljø med historisk sjel og moderne bekvemmeligheter.

Leiligheten har en ypperlig plassering for å oppleve det beste hovedstaden har å by på, enten du søker kultur, matopplevelser, shopping eller rekreasjon. Nærområdet byr på hyggelige steder som Bankplassen, med blant annet den historiske Engebret Café, og det er kort vei til populære destinasjoner som

Kirkeristen, Christiania Torg, Vippa og Youngstorget.

For den som ønsker naturopplevelser, finnes det flotte turmuligheter langs Akerselva helt opp til Maridalen, eller en søndagstur til Ekebergparken med spektakulær utsikt og unike skulpturopplevelser.

Det er også kort vei til de nye og attraktive områdene Bjørvika og Fjordbyen. Utforsk Oslobukta med sitt varierte utvalg av restauranter, MUNCH-museet, gode bademuligheter og spennende arkitektur. Barcode og gangbroen Akrobaten gir området et moderne preg og binder byen sammen på elegant vis. Langs kyststien kan du spasere fra Langkaia, via Festningsområdet og Akershusstranda, til Aker Brygge og Tjuvholmen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra hotelldrift til leilighet, datert 24.10.2002. Det ble etablert 15 nye boenheter med tilhørende bodareal i kjeller og loft. Det er fortsatt forretninger i 1. etasje.
Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vinduer, datert 23.02.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av forretningsgård, attestert 30.04.1902.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra disse:
- Det er etablert alkove i deler av opprinnelig stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for bolig, forretning og kontor i reguleringsplan, S-2413, vedtatt 22.08.1979.

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

Plan- og byggesaker i nærområdet:
Byggesak - Saksnummer: 202461374 - Prinsens gate 16 - Bruksendring av lokale fra

galleri til frisør
Status: Tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 200808569 - Fred. Olsens gate ved Prinsens gate - Oppføring av to leskur med reklame
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Byggesak - Saksnummer: 202216476 - Kirkegata 24 - 26 og Prinsens gate 11 - Ombygging, bruks- og fasadeendring, dispensasjon fra plan
Status: Mottatt søknad om endring

Byggesak - Saksnummer: 202315405 - Kirkegata 20 - Oppgradering av bebyggelse - Fasadeendringer og bruksendring
Status: Endret tillatelse gitt

Byggesak - Saksnummer: 202458496 - Kongens gate 23 - Heving av tak, oppføring av pergola og endring av rømningstrapp - Steen & Strøm
Status: Rammetillatelse gitt

Listen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg nærmere inn på plan- og bygg sine sider. For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/207/186/15:
01.07.1963 - Dokumentnr: 509528 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1964 - Dokumentnr: 515005 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1969 - Dokumentnr: 504332 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1969 - Dokumentnr: 504749 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. åpning i branngavl
Overført fra: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2004 - Dokumentnr: 45425 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2025 - Dokumentnr: 678976 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.07.2004 - Dokumentnr: 45425 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1198
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3-19

31.08.2018 - Dokumentnr: 1211005 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50/1205
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av formål
Endring av sameiebrøk

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. juni 2025

Ansvarlig megler

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Prinsens gate 14

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PRINSENS GATE 14, 0152 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 186 Seksjon: 15
3001 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	12/06/2025
Utskriftsdato:	24/06/2025
Oppdragsnummer:	97758
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i loft.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Eier opplyser om at i 2024 var det en lekkasje i overliggende leilighet som førte til vannskader i hans leiligheten, primært i kjøkken. Forholdet er utbedret av forsikringsselskap ifølge eier.

– Nytt rør opplegg i kjøkken.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Ny glassfiberstrie i kjøkken.
– Ny baderomsinnredning.
– Nytt dusjkabinett, klosett, servant og vaskemaskin.
– Nytt gulv i kjøkken, gang og alkove.

– Nye gulvlister.

Ifølge eier ble ny himling i kjøkken og gulv overflater i kjøkken utbedret av forsikringsselskapet, øvrige oppgraderinger ble gjort i regi av eier.

Oppgraderinger er utført i 2024/2025 ifølge eier.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1902, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 30 000 – 60 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 30 000 – 60 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Martin Shockry
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Martin Shockry , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3001 Oslo Gnr: 207 Bnr: 186 Seksjon: 15
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	50 / 1205
Hjemmelshaver:	Martin Shockry
Adresse:	Prinsens gate 14, 0152 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/06/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	12/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1902

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	49	49	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	49	49	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Alkove	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	49	0	0	0
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	49	5	0	0
Sum BRA:	54			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom, Alkove		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente plantegninger er tilsendt av megler.
Avvikk fra godkjente plantegninger :
- Det er oppført en alkove i stue.

Det foreligger ferdigattest for Prinsens gate 14 - 16 - Bruksendring fra hotell til bolig, saksnr: 200207931

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist dokumentasjon for
- Tilkobling av dobbel lekkasjestopper på kaldt- og varmtvannsledning under kjøkkenvask.
- Testing og kontroll av: Oppvaskmaskin-tilkobling
- Kjøkkenkran og vannlås
- Dusjbatteri og servant med vannlås
- Gulvstående toalett
Arbeidet er utført av Kadem Al-Amri SERENITYRØR

Det er fremvist faktura fra IKEA for montering og levering av kjøkkeninnredning.
Det er fremvist faktura for innkjøp av baderoms innredning og sanitærutstyr.

Samsvarserklæring signert og datert 26.05.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Utført utskifting av speillys. Arbeidet er utført av Elektrikergruppen.

Det er fremvist faktura for :
- Koble en stikk pluss litt kobling i nytt rom. Arbeidet er utført av Sønnico AS. Fakturaen er datert 17.02.2011.
- Koble en stikk pluss litt kobling i nytt rom. Arbeidet er utført av Sønnico AS. Fakturaen er datert 31.02.2011.
- Utført montering av komfyrvakt, skiftet ut enkel stikkontakt med dobbel stikkontakt, sjekket stikkontakter I leilighet og calling system. Arbeidet er utført av ELektrikergruppen. Faktura er datert den 20.06.2025

Det er ikke fremvist dokumentasjon vedrørende lekkasjen fra forsikringsselskap.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2004.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt dør til soverom, for øvrig profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte merker/hakk i dører, men de fremstår godt vedlikeholdt, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i stue. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimat er kun basert på oppretning av etasjeskiller i stue. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 30 000-60 000,-

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i betong.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling over bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert på fordelerstokker i himling i bad.
Vanninntak i kobber fra byggeår
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerstokk er montert uten overløp, en eventuell lekkasje vil føre til ødelagt himling i bad. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggetet har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kullfilterventilator.
Lufting via manuell åpning/lukking av vinduer.
Oppdriftsventilasjon i bad.
Luftespalte under dør til bad.
Overstrømingsventiler fra alkove til gang og stue.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset trekk i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad.

Det er kullfilterventilator i kjøkken.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang i felles sikringsskap. Ifølge eier tilhører sikringer «404» denne leiligheten.

Samsvarserklæring signert og datert 26.05.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Utført utskifting av speillys. Arbeidet er utført av Elektrikergruppen.

Det er fremvist en faktura for :
- Koble en stikk pluss litt kobling i nytt rom. Arbeidet er utført av Sønnico AS. Fakturaen er datert 17.02.2011.
- Koble en stikk pluss litt kobling i nytt rom. Arbeidet er utført av Sønnico AS. Fakturaen er datert 31.02.2011.
- Utført montering av komfyrvakt, skiftet ut enkel stikkontakt med dobbel stikkontakt, sjekket stikkontakter I leilighet og calling system. Arbeidet er utført av ELektrikergruppen.
Faktura er datert den 20.06.2025

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, da det ble omgjort fra hotell til bolig. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Panelovn i soverom er av eldre dato.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg bak overskap. Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025 ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Glassfiberstrie, og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Himlingsplater med t-profil.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomminnredning, dusjkabinett, klossett og vaskemaskin fra 2025.
Vanntett sjikt og fliser er av ukjent dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast i dusjsone og under servant.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser i dusjsone. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Det er også funnet stedvis bom under fliser i rommet for øvrig.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med fronter i høyglanset utførelse, og veggskap med speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Kom ikke til trevirke i veggen, grunnet plassering av kjøkkeninnredning. Det er utført stikkprøver med fuktindikator, uten å finne tegn til høye fukt verdier.
Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Shockry, Martin	9578-5999-4-2090350	2025-06-24 15:56:48

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
24. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0388/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsens gate 14, 0152 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Martin Shockry

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. februar 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1434000
Forsikret i: IF Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fuggmasse, alt inventar, vaskemaskin, servantinnredning, dusj, toalet, dusjdører og ny takkplate, og t- profilene er malt 3 ganger (ufaglært). Nytt speil med lys (faglært). Rørlegger har testet dusjbatteri og servant med vannlås og gulvstående toalett.

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

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

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

Eventuell kommentar: Sameiet har gjort noen utbedringer gjennom årene.

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?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskift av speillys og tilkobling av Elektrikergruppen AS (2025). Har samsvarserklæring. Har faktura fra Sønnico AS fra 2010 (koble til ny stikk pluss kabling). Ikke samsvarserklæring på dette.

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Laget alkove på stue (ca. 2010).

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?
Ja

Beskriv: Skjevt gulv, se tilstandsrapport (12.06.25).

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?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk på badet, men det skulle styreleder ordne den. Ca 4 måneder siden var et ventilasjonsfrma til befaring. spør styreleder.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Inspeksjonsrapport fra Mycoteam (29.07.24).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra kjøp i 2008.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pga mistanke om muggsopp ble det hentet folk fra Mycoteam til å gå gjennom boligen. Se rapport i salgsoppgave.

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: 14-0388/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Shockry, Martin	**2025-06-24**

Identifikasjon

bankID Shockry, Martin

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Sindre Trovåg Jonassen

Ordre 8591299 3955/15 16.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.06.2025.

Boligselskap: 3955, Sameiet Prinsensgate 14-16
Organisasjonsnr: 988.283.967
Eier: Martin Shockry
Leieobjekt: 15
Seksjonsnummer: 15
Adresse: Prinsens Gate 14/16, 0152 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1434000.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.904,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.655,-
Internett	249,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	179,-	1,-	11.294,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent; sameen.shabbir@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Inge Ytre-eide Prinsens Gate 14/16, 152 OSLO, e-post: ingeytre@live.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Inge Ytre-eide Prinsens Gate 14/16, 152 OSLO, e-post: ingeytre@live.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3955
Sameiet Prinsensgate 14-16

Velkommen til årsmøte i Sameiet Prinsensgate 14-16

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3955

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tilbakebetaling av kapital for Kabel TV.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Prinsensgate 14-16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Inge Ytre-Eide er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Are Vestrum (Dynamic Solutions AS) og Inge Ytre-Eide er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd tas fra egenkapital og at felleskostnader justeres neste budsjett for å ta inn igjen underskuddet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd tas fra egenkapital, felleskostnader justeres neste budsjett for å ta inn igjen underskuddet.]

Vedlegg

1. 3955 -Årsrapport, Regnskap, Utalelse fra Ledelsen og Revisjon, .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

Sak 6

Tilbakebetaling av kapital for Kabel TV.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak 1

Sameiet tilbakebetaler kr 157452 til boligeierene som eide i disse 3 årene fra egenkapital.

Forslag til vedtak 2

Sameiet beholder 157452 som egenkapital.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inge Ytre-Eide	Prinsens Gate 14
Styremedlem	Martin Bruun-Olsen Hauge	Dybwads Gate 3 A
Styremedlem	Are Håvard Vestrum	Kalnesveien 5

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post prinsensgt14-16@styrerommet.no eller via Vibbo.no.
Ved hastesaker så kan Styreleder eller styremedlemmer kontaktes på telefon.

Inge Ytre-Eide: 48126636
Are Vestrum: 90143 881
Martin Hauge: 93606635

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Prinsensgate 14-16
Sameiet består av 20 seksjoner.
Sameiet Prinsensgate 14-16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988283967, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
207 186

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Prinsensgate 14-16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
I løpet av perioden har styret behandlet blandt annet følgende saker.

- Styret har hatt 5 styremøter og ellers hatt kommunikasjon på epost/telefon.
- Nabokonflikter, Brudd på Ordensregler.
- Det har vært mangelfull utført tjeneste fra vaktmesterselskap Rene bygårder AS og styret har byttet renhold og vaktmesterfirma til Fortrinn AS.
- Det har vært en del tilfeller av Lekkasje/tilstoppelse av rør i Prinsens gate 14.
- Styret har Installert Obos Nøkkel på dør til bakgård.
- Fulgt opp oppussing av lokale av ny leietaker i snr.2
- Budsjett/regnskap. Ved gjennomgang har det blitt oppdaget at boligseksjonene har betalt inn kostnad på kabel tv på 52484 per år i 2021, 2022 og 2023 som ikke eksisterer. Dette beløpet foreslås betalt tilbake i 2024 eiere.
- Mulig utleie av sykkelparkering.
- Søppelhåndering

Fremtidige planer:
- Jobber med en avtale om utleie av 10 plasser på sykkelparkering med nabogård Prinsensgate 18 AS
- Organisere søppelhåndtering i bakgård. Evt. Bygge en plattform.
- Undersøke rør og evt. rørspyling.
- Tak til sykkelparkering
- Undersøke Ventilasjon. Matlukt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er har vært stor prisstigning på forsikring, Sameiet har noen nye kostnader med overvåking og at budsjett ikke er justert siden 2020.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **465 706**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.
Sameiet har opparbeidet en buffer fra tidligere p.g.a feil på fellesmåler slik at vi tar inn ca 50% mindre til strøm dette året og tar av egenkapitalen som er oppspart.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Prinsensgate 14-16.

Lån
Sameiet Prinsensgate 14-16 har ikke lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på faktiske kostnader for 2022/2023
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

SAMEIET PRINSENSGATE 14-16
ORG.NR. 988 283 967, KUNDENR. 3955

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	725 592	725 592	0	770 480
Andre inntekter	3	28	10 778	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**725 620**	**736 370**	**0**	**770 480**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	0	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	0	-45 000
Revisjonshonorar	6	-10 616	-12 298	0	-12 298
Regnskapsførerhonorar		-34 958	-33 613	0	-34 958
Konsulenthonorar	7	-3 769	-1 350	0	0
Drift og vedlikehold	8	-122 175	-121 454	0	-112 140
Forsikringer		-123 385	-106 510	0	-130 137
Kommunale avgifter	9	-144 479	-124 662	0	-138 944
Energi/fyring		-100 671	-99 374	0	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-53 784	-53 784	0	-53 784
Andre driftskostnader	10	-128 227	-107 395	0	-134 189
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-773 406**	**-711 784**	**0**	**-717 794**
DRIFTSRESULTAT		**-47 786**	**24 586**	**0**	**52 686**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 953	1 046	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 953**	**1 046**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-42 834**	**25 632**	**0**	**52 686**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	25 632		
Fra opptjent egenkapital		-42 834	0		

SAMEIET PRINSENSGATE 14-16
ORG.NR. 988 283 967, KUNDENR. 3955

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 119	6 621
Kundefordringer		0	10 765
Forskuddsbetalte kostnader		130 124	111 199
Driftskonto OBOS-banken		341 708	395 108
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		**492 955**	**523 697**
SUM EIENDELER		**492 955**	**523 697**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		465 706	508 539
SUM EGENKAPITAL		**465 706**	**508 539**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 015	1 213
Leverandørgjeld		25 234	13 945
SUM KORTSIKTIG GJELD		**27 249**	**15 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**492 955**	**523 697**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.06.2024
Styret i Sameiet Prinsensgate 14-16

Inge Ytre-eide Martin Bruun-olsen Hauge Are Håvard Vestrum

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	671 808
Internett	53 784
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**725 592**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer, Husleie	28
SUM ANDRE INNTEKTER	**28**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 616.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 769**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 991
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-122 175**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-74 465
Renovasjonsavgift	-70 013
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-144 479**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 335
Diverse leiekostnader/leasing	-2 900
Lyspærer og sikringer	-1 374
Vaktmestertjenester	-27 612
Vakthold	-28 012
Renhold ved firmaer	-49 620
Andre fremmede tjenester	-5 803
Andre kontorkostnader	-248
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 332
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-128 227**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 530
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 262
Andre renteinntekter	1 161
SUM FINANSINNTEKTER	**4 953**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1434000. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for s. 3955 SAMEIET PRINSENSGATE 14-16 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:

    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 28.05.2024

Inge Ytre-Eide

Styreleder

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PRINSENSGATE 14-16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PRINSENSGATE 14-16.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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

Penneo Dokumentnøkkel: PGIZB-4XKF1-6J378-S1GHL-TBE1H-6HYFZ

Vedlegg 1 2025-2026 Årsrapport, Regnskap, Oralase fra Ledelsen og Revisjon, .pdf

BDO

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 sameiets 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PGIZB-4XKF1-6J378-S1GHL-TBE1H-6HYFZ

Vedlegg 1 2025-2026 Årsrapport, Regnskap, Oralase fra Ledelsen og Revisjon, .pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-13 11:12:37 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PGIZB-4XNF1-6J378-S1GHL-TBE1H-6HYFZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.24
Selskapsnummer: 3955 **Selskapsnavn:** Sameiet Prinsensgate 14-16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Inge Ytre-Eide er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Are Vestrum (Dynamic Solutions AS) og Inge Ytre-Eide er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd tas fra egenkapital, felleskostnader justeres neste budsjett for å ta inn igjen underskuddet.]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tilbakebetaling av kapital for Kabel TV.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Sameiet tilbakebetaler kr 157452 til boligeierene som eide i disse 3 årene fra egenkapital.

☐ Sameiet beholder 157452 som egenkapital.

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Prinsensgate 14-16

Organisasjonsnummer: 988283967
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 09:00 til 26. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Inge Ytre-Eide er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Are Vestrum (Dynamic Solutions AS) og Inge Ytre-Eide er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd tas fra egenkapital og at felleskostnader justeres neste budsjett for å ta inn igjen underskuddet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets underskudd tas fra egenkapital, felleskostnader justeres neste budsjett for å ta inn igjen underskuddet.]

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 45000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tilbakebetaling av kapital for Kabel TV.

Følgende forslag var til avstemning:

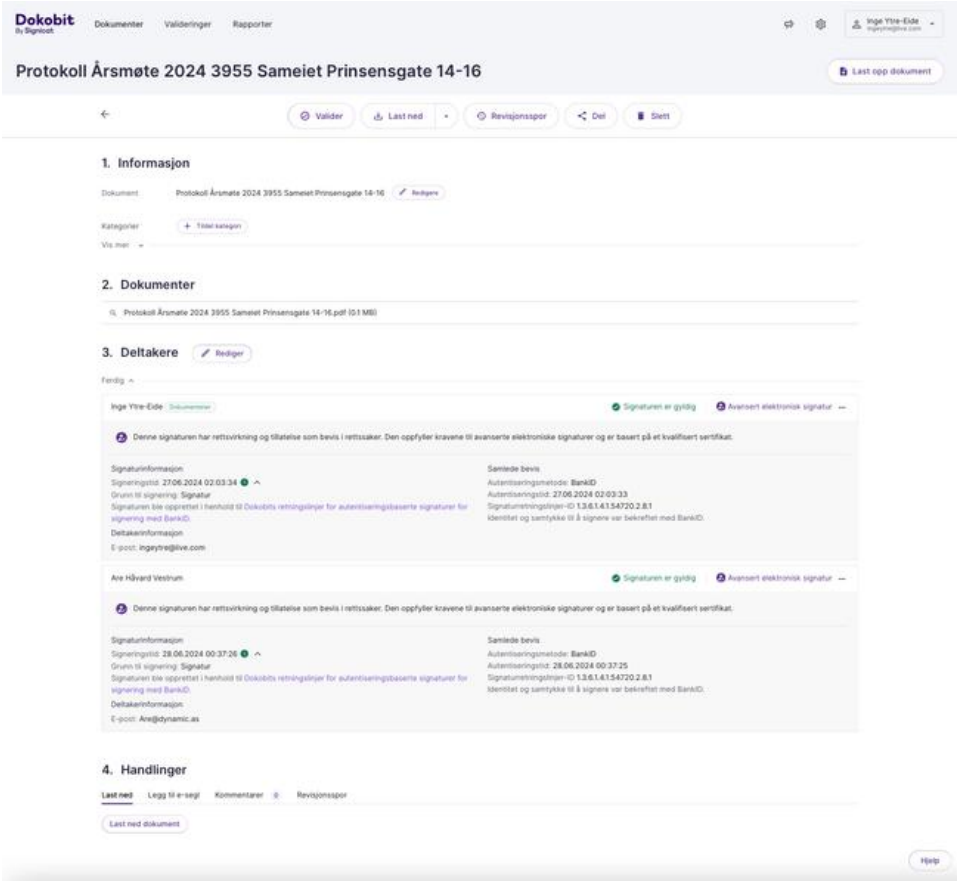
Forslag til vedtak 1:
Sameiet tilbakebetaler kr 157452 til boligeierene som eide i disse 3 årene fra egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet beholder 157452 som egenkapital.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Dokobit
By Signicat

Validation report

Document details

Document name: Protokoll Årsmøte 2024 3955 Sameiet Prinsensgate 14-16.pdf

Selected validation policy: Advanced and Qualified Electronic Signatures and Seals

Validation of Advanced Electronic Signatures and Seals with Qualified Certificates that are considered as strong evidence in legal proceedings, and Qualified Electronic Signatures and Seals that comply with the highest requirements and therefore have indisputable legal force according to the EU Regulation No 910/2014 (eIDAS).

Signature #1

Norwegian Bankid Signature By Dokobit
301549834

Sealing time:	2024-06-28 01:37:25 (GMT+3)
Qualified timestamp:	Included
Seal format:	PAdES-BASELINE-LT
Certificate issuer:	KLASS3-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus, EE EE Certification Centre Root CA, AS Sertifitseerimiskeskus, EE
Seal scope:	Partial PDF The document byte range: [0, 83354, 102300, 26008]

Advanced Electronic Seal

Seal is valid

Seal indication:
TOTAL_PASSED

Signature #2

Norwegian Bankid Signature By Dokobit
301549834

Sealing time:	2024-06-27 03:03:33 (GMT+3)
Qualified timestamp:	Included
Seal format:	PAdES-BASELINE-LT
Certificate issuer:	KLASS3-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus, EE EE Certification Centre Root CA, AS Sertifitseerimiskeskus, EE
Seal scope:	PDF previous version #1 The document byte range: [0, 25714, 44660, 24150]

Advanced Electronic Seal

Seal is valid

Seal indication:
TOTAL_PASSED

This validation report is prepared by a Qualified Trust Service Provider Dokobit, UAB, in accordance with Dokobit Qualified Signature Validation Service Practice Statement and Policy with an OID 1.3.6.1.4.1.54720.1.1 using selected signature validation policy with an OID 1.3.6.1.4.1.54720.1.3

Validation liability: Document has been validated using the Basic liability level. Dokobit assumes the liability for up to 100 Eur for this validation report.

Validation time: 2024-08-14 13:12:20 (GMT+3)

Validation report ID: 9c550696922d225f8d9afc206270b09f0d1a4190

Validated document hash: ab2d629aab3d2965f4ffddb6845ce4ceac876d415200f66b302c80520b491e67

This validation report is only correct at the actual validation time.

Dokobit
By Signicat

Validation report

Document details

Document name: Protokoll Årsmøte 2024 3955 Sameiet Prinsensgate 14-16.pdf

Selected validation policy: Advanced and Qualified Electronic Signatures and Seals

Validation of Advanced Electronic Signatures and Seals with Qualified Certificates that are considered as strong evidence in legal proceedings, and Qualified Electronic Signatures and Seals that comply with the highest requirements and therefore have indisputable legal force according to the EU Regulation No 910/2014 (eIDAS).

Signature #1

Norwegian Bankid Signature By Dokobit
301549834

Sealing time: 2024-06-28 01:37:25 (GMT+3)
Qualified timestamp: Included
Seal format: PAdES-BASELINE-LT
Certificate issuer: KLASS3-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus, EE
EE Certification Centre Root CA, AS
Sertifitseerimiskeskus, EE
Seal scope: Partial PDF
The document byte range: [0, 83354, 102300, 26008]

Advanced Electronic Seal

Seal is valid

Seal indication:
TOTAL_PASSED

Validation Process for Basic Signatures	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the Basic Validation Process conclusive?		OK
Timestamp Qualification	**Conclusion:**	**PASSED**
Has a trusted list been reached for the certificate chain?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the certificate related to a TSA/QTST?		OK
Is the certificate related to a trust service with a granted status?		OK
Is the certificate related to a trust service with a granted status at the production time?		OK
Validation Process for Signatures with Time and Signatures with Long-Term Validation Data	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the Basic Validation Process acceptable?		OK
Is the result of the revocation data validation process acceptable?		OK
Is the revocation data consistent?		OK
Is an acceptable revocation data present for the certificate?		OK
Are the timestamps in the right order?		OK
Is the signed qualifying property: 'signing-time' present?		OK
Is the signing-time plus the timestamp delay after best-signature-time?		IGNORED
Is the signature acceptable?		OK
Validation Process for Signatures with Archival Data	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the LTV validation process acceptable?		OK
Signature Qualification: AdESeal-QC	**Conclusion:**	**INDETERMINATE**
Is the signature/seal an acceptable AdES digital signature (ETSI EN 319 102-1)?		OK
Has a trusted list been reached for the certificate chain?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the certificate qualified at (best) signing time?		OK
Is the certificate for eSig at (best) signing time?		WARNING
Is the certificate qualified at issuance time?		OK
Does the private key reside in a QSCD at (best) signing time?		WARNING

Signature #2

Norwegian Bankid Signature By Dokobit
301549834

Sealing time: 2024-06-27 03:03:33 (GMT+3)
Qualified timestamp: Included
Seal format: PAdES-BASELINE-LT
Certificate issuer: KLASS3-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus, EE
EE Certification Centre Root CA, AS
Sertifitseerimiskeskus, EE
Seal scope: PDF previous version #1
The document byte range: [0, 25714, 44660, 24150]

Advanced Electronic Seal

Seal is valid

Seal indication:
TOTAL_PASSED

Validation Process for Basic Signatures	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the Basic Validation Process conclusive?		OK
Timestamp Qualification	**Conclusion:**	**PASSED**
Has a trusted list been reached for the certificate chain?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the trusted list acceptable?		OK
Is the certificate related to a TSA/QTST?		OK
Is the certificate related to a trust service with a granted status?		OK
Is the certificate related to a trust service with a granted status at the production time?		OK
Validation Process for Signatures with Time and Signatures with Long-Term Validation Data	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the Basic Validation Process acceptable?		OK
Is the result of the revocation data validation process acceptable?		OK
Is the revocation data consistent?		OK
Is an acceptable revocation data present for the certificate?		OK
Are the timestamps in the right order?		OK
Is the signed qualifying property: 'signing-time' present?		OK

Is the signing-time plus the timestamp delay after best-signature-time?	IGNORED
Is the signature acceptable?	OK
Validation Process for Signatures with Archival Data **Conclusion:**	**PASSED**
Is the result of the LTV validation process acceptable?	OK
Signature Qualification: AdESeal-QC **Conclusion:**	**INDETERMINATE**
Is the signature/seal an acceptable AdES digital signature (ETSI EN 319 102-1)?	OK
Has a trusted list been reached for the certificate chain?	OK
Is the trusted list acceptable?	OK
Is the trusted list acceptable?	OK
Is the certificate qualified at (best) signing time?	OK
Is the certificate for eSig at (best) signing time?	WARNING
Is the certificate qualified at issuance time?	OK
Does the private key reside in a QSCD at (best) signing time?	WARNING

REVOCATION **Conclusion:** **PASSED** R-835EF86D9CD0BE212D1CACC6B557A5458E899F86E59DA697D5A103D194C594A1	
Identification of the Signing Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is there an identified candidate for the signing certificate?	OK
Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is the certificate signature intact?	OK
Is the revocation data present for the certificate?	IGNORED
Is the revocation freshness check conclusive?	IGNORED
Is the certificate not revoked?	IGNORED
Is the certificate on hold?	IGNORED
Are certificate cryptographic constraints met?	OK
Is the current time in the validity range of the signer's certificate?	WARNING
X509 Certificate Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Can the certificate chain be built till a trust anchor?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Cryptographic Verification **Conclusion:**	**PASSED**
Is revocation's signature intact?	OK
Signature Acceptance Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Are revocation cryptographic constraints met?	OK

TIMESTAMP **Conclusion:** **PASSED** T-43CF18795423AD58A6395C7D8D0352D4410E85049672696 15B4A5BBBADC5105F	
Identification of the Signing Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is there an identified candidate for the signing certificate?	OK
X509 Certificate Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Can the certificate chain be built till a trust anchor?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Cryptographic Verification **Conclusion:**	**PASSED**
Has the reference data object been found?	OK
Is the reference data object intact?	OK
Is timestamps's signature intact?	OK
Signature Acceptance Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Are timestamp cryptographic constraints met?	OK

TIMESTAMP **Conclusion:** **PASSED** T-97A821017CD3701568B4DCA40FEB93A8BB2101C4A9B0D739BADE50F44F6F81EA	
Identification of the Signing Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is there an identified candidate for the signing certificate?	OK
X509 Certificate Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Can the certificate chain be built till a trust anchor?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Cryptographic Verification **Conclusion:**	**PASSED**
Has the reference data object been found?	OK
Is the reference data object intact?	OK
Is timestamps's signature intact?	OK
Signature Acceptance Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Are timestamp cryptographic constraints met?	OK

SIGNATURE **Conclusion:** **PASSED** S-5DB1521CDCA12A7C002C3638C3E99E0CE98B716239B9177505F806C894E4E071	
Identification of the Signing Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is there an identified candidate for the signing certificate?	OK
Is the signed attribute: 'signing-certificate' present?	OK
Is the signed attribute: 'cert-digest' of the certificate present?	OK
Does the certificate digest value match a digest value found in the certificate reference(s)?	OK
Are the issuer distinguished name and the serial number equal?	IGNORED

Validation Context Initialization	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the signature policy known?		OK
Certificate	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the certificate unique?		OK
Is a pseudonym used?		OK
Is certificate not self-signed?		OK
Is the certificate signature intact?		OK
Does the signer's certificate have an expected key-usage?		OK
Is the authority info access present?		OK
Is the revocation info access present?		OK
Is the revocation data present for the certificate?		OK
Is the revocation acceptance check conclusive?		OK
Is there a satisfying revocation status information?		OK
Is the revocation freshness check conclusive?		OK
Is the certificate not revoked?		OK
Is the certificate on hold?		OK
Are certificate cryptographic constraints met?		OK
Is the current time in the validity range of the signer's certificate?		OK
X509 Certificate Validation	**Conclusion:**	**PASSED**
Can the certificate chain be built till a trust anchor?		OK
Has a trust service with an expected status been found?		OK
Is the certificate validation conclusive?		OK
Is the certificate validation conclusive?		OK
Format Checking	**Conclusion:**	**PASSED**
Does the signature format correspond to an expected format?		OK
Is there any elements that might change visual content dynamically?		OK
Cryptographic Verification	**Conclusion:**	**PASSED**
Has the reference data object been found?		OK
Is the reference data object intact?		OK
Is the signature intact?		OK
Signature Acceptance Validation	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the signed qualifying property: 'signing-time' present?		OK
Is the signed qualifying property: 'message-digest' or 'SignedProperties' present?		OK
Are signature cryptographic constraints met?		OK

SIGNATURE S-036E8D6CB62552214A0379852E6AAA03A94A6FA17AF07B3A7EA6256D5706C01D	**Conclusion:**	**PASSED**
Identification of the Signing Certificate	**Conclusion:**	**PASSED**
Is there an identified candidate for the signing certificate?		OK

Is the signed attribute: 'signing-certificate' present?	OK
Is the signed attribute: 'cert-digest' of the certificate present?	OK
Does the certificate digest value match a digest value found in the certificate reference(s)?	OK
Are the issuer distinguished name and the serial number equal?	IGNORED
Validation Context Initialization **Conclusion:**	**PASSED**
Is the signature policy known?	OK
Certificate **Conclusion:**	**PASSED**
Is the certificate unique?	OK
Is a pseudonym used?	OK
Is certificate not self-signed?	OK
Is the certificate signature intact?	OK
Does the signer's certificate have an expected key-usage?	OK
Is the authority info access present?	OK
Is the revocation info access present?	OK
Is the revocation data present for the certificate?	OK
Is the revocation acceptance check conclusive?	OK
Is there a satisfying revocation status information?	OK
Is the revocation freshness check conclusive?	OK
Is the certificate not revoked?	OK
Is the certificate on hold?	OK
Are certificate cryptographic constraints met?	OK
Is the current time in the validity range of the signer's certificate?	OK
X509 Certificate Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Can the certificate chain be built till a trust anchor?	OK
Has a trust service with an expected status been found?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Is the certificate validation conclusive?	OK
Format Checking **Conclusion:**	**PASSED**
Does the signature format correspond to an expected format?	OK
Is there any elements that might change visual content dynamically?	OK
Cryptographic Verification **Conclusion:**	**PASSED**
Has the reference data object been found?	OK
Is the reference data object intact?	OK
Is the signature intact?	OK
Signature Acceptance Validation **Conclusion:**	**PASSED**
Is the signed qualifying property: 'signing-time' present?	OK
Is the signed qualifying property: 'message-digest' or 'SignedProperties' present?	OK
Are signature cryptographic constraints met?	OK

List Of Trusted Lists	Conclusion:	PASSED
Is the trusted list fresh?		OK
Is the trusted list not expired?		OK
Does the trusted list have the expected version?		OK
Is the trusted list well signed?		OK
Trusted List	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the trusted list fresh?		OK
Is the trusted list not expired?		OK
Does the trusted list have the expected version?		OK
Is the trusted list well signed?		OK
Trusted List	**Conclusion:**	**PASSED**
Is the trusted list fresh?		OK
Is the trusted list not expired?		OK
Does the trusted list have the expected version?		OK
Is the trusted list well signed?		OK

This validation report is prepared by a Qualified Trust Service Provider Dokobit, UAB, in accordance with Dokobit Qualified Signature Validation Service Practice Statement and Policy with an OID 1.3.6.1.4.1.54720.1.1 using selected signature validation policy with an OID 1.3.6.1.4.1.54720.1.3
Validation liability: Document has been validated using the Basic liability level. Dokobit assumes the liability for up to 100 Eur for this validation report.
Validation time: 2024-08-14 13:12:20 (GMT+3)
Validation report ID: 9c550696922d225f8d9afc206270b09f0d1a4190
Validated document hash: ab2d629aab3d2965f4ffddb6845ce4ceac876d415200f66b302c80520b491e67
This validation report is only correct at the actual validation time.



Ordensregler for Sameiet Prinsensgate 14-16

Vedtatt av styret 22.04.2005

1. Det skal til enhver tid herske ro og orden i huset. Ingen skal opptre på en måte som er sjenanse for andre leiligheter i bygget. Mellom 22 og 7 bør støynivået være slik at leiligheten ved siden av ikke sjeneres.

2. Branntrappen i bakgården skal kun brukes i nødsfall. Det skal ikke plasseres gjenstander i denne.

3. Søppel skal kun lagres to steder. Enten i leilighetene, eller i søppeldunkene i bakgården. Søppel skal altså ikke settes i gangene eller i bakgården. Dette er viktig fordi vi ellers vil få invasjon av rotter. Det finnes to svarte søppeldunker for restavfall og en grå søppeldunk for papiravfall. Kartonger etc. skal flatpakkes. Glass og metall leveres i egne innsamlingspunkt i sentrum.

4. Røyking i fellesarealene aksepteres ikke. Ved røyking utenfor inngangen eller i bakgården skal sneiper kastes i brannsikker beholder.

5. Reklamer og annen uønsket post skal ikke legges igjen i inngangspartiet. Sett heller en lapp på postkassen med "uadressert reklame; Nei takk!", da tar posten sorteringsjobben og vi slipper et utrivelig inngangsparti.

6. Inngangsdøren og døren fra bakre trappeoppgang og ut i gården skal til enhver tid holdes låst. Det har vært flere tidligere eksempler på at uvedkommende har tatt seg inn til leilighetene gjennom disse dørene. Slik sett bor vi i et belastet område, og må ta visse forholdsregler. Dette betyr også at vi ikke skal slippe inn folk som vi ikke kjenner, eller som ikke selv har nøkkel til bygget.

VEDTEKTER

for

Sameiet Prinsensgate 14+16

1. Sameiets navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Prinsensgate 14+16. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst den .....

2. Eiendommen
Sameiets eiendom er gnr. 206, bnr. 186 i Oslo kommune, med påstående bygning.

sameiet er oppdelt i 19 eierseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

3. Rettslig råderett over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Erverv av seksjon eller utleie av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overdragelse av seksjonen må den nye sameieren skriftlig vedta denne avtale som bindende for seg.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

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

Boligseksjonene kan bare brukes til boligformål. Næringsseksjonene kan bare brukes til formål som er forenlig med reguleringsplanen for området.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger
Sameierne må selv sørge for vedlikehold av egen seksjon med tilhørende indre og ytre rom, herunder bl.a. vinduer i og dør til den enkelte seksjon m.v. Dersom en sameier unnlater å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare

eiendommens verdi, eller avverge skade eller ulemper , både for seg selv og andre sameiere, kan styret besørge vedlikehold utført for vedkommendes regning.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Ytre vedlikehold av bygninger samt fellesareal organiseres av sameiets styre og bekostes av sameiet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til kr. 30.000,- på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Beløpet oppjusteres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, basis indeks per 15.12.2003.

8. Sameiermøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.1 Berammelse og innkalling
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig (eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.)

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.
Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Innkallingen skal skje skriftlig.

8.2 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i Sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En sameier kan møte ved fullmektig.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnete protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

8.5 Saker som skal behandles i det ordinære sameiermøtet
Det ordinære sameiermøtet skal
A. behandle styrets årsberetning
B. behandle og eventuelt godkjenne styret regnskapsoversikt for foregående kalenderår
C. fastsette budsjett for kommende år
D. velge styreleder når lederen er på valg
E. velge styremedlemmer som er på valg
F. velge varamedlemmer til styret som er på valg
G. velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
H. behandle forslag fra styret
I. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9. Styret
9.1 Styrets oppgaver og myndighet
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

9.2 Valg av styre
Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

9.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som er til stede.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. Forretningsfører og funksjonærer
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

11. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående år skal legges frem i det ordinære sameiermøtet.
Sameiet skal ha revisor.

12. Misligh old
12.1Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i

tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0388/25
Vår referanse: 3776023/26614665
Bestilling: C3 2025-06-13 (4) 109

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45425	105	2.7.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	207	186	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

Prinsensgate 14/16 ANS
c/o AS Arealutvikling
c/o Sundtsgate 5A, 5004 BERGEN

Plan- og bygningsetaten

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301 OSLO	207	186		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
915336282[illegible]	Prinsensgate 14/16 ANS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	295		13	B	56	BS	25				37				49			
2	N	95		14	B	31	BS	26				38				50			
3	B	50	BS	15	B	50	BS	27				39				51			
4	B	17	BS	16	B	17	BS	28				40				52			
5	B	57	BS	17	B	71	BS	29				41				53			
6	B	56	BS	18	B	56	BS	30				42				54			
7	B	33	BS	19	B	30	BS	31				43				55			
8	B	70	BS	20	N	20		32				44				56			
9	B	56	BS	21				33				45				57			
10	B	31	BS	22				34				46				58			
11	B	50	BS	23				35				47				59			
12	B	57	BS	24				36				48				60			

Sum tellere: 1198 = nevner: 1198

Rettinge etter avtale med Kartverket - DMT 24.6.04

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 45425 Tinglyst: 02.07.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ del er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvori sameiebrøken reduseres)
Bergen 11.05.04	(HERMUND LINDE) (HELGE HANSEN)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

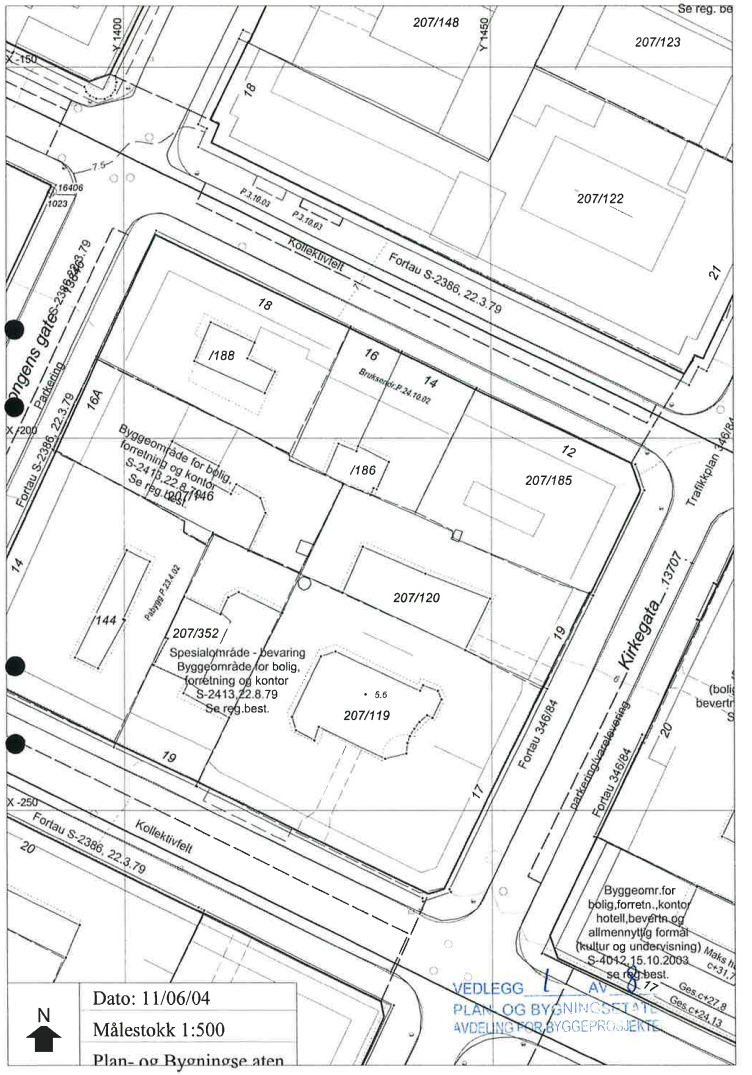
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
207	186	1-20		0516	kommune

Dato: 22/6-04

Stempel og underskrift:
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

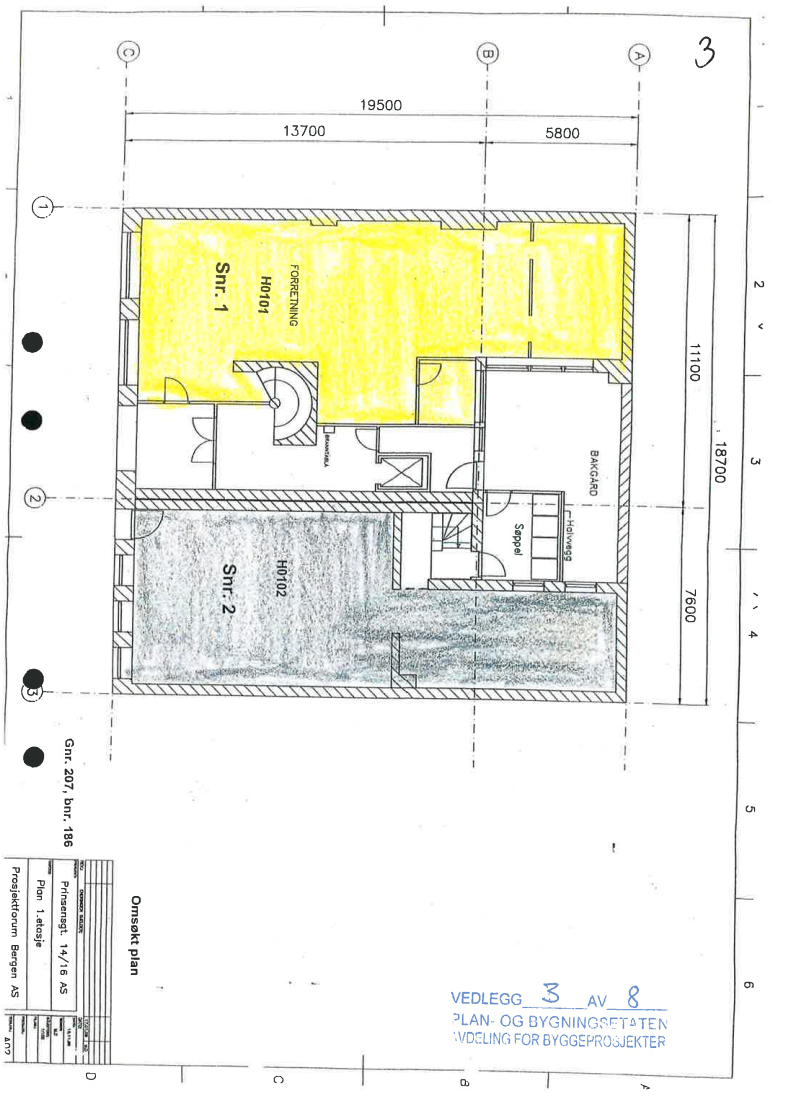
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



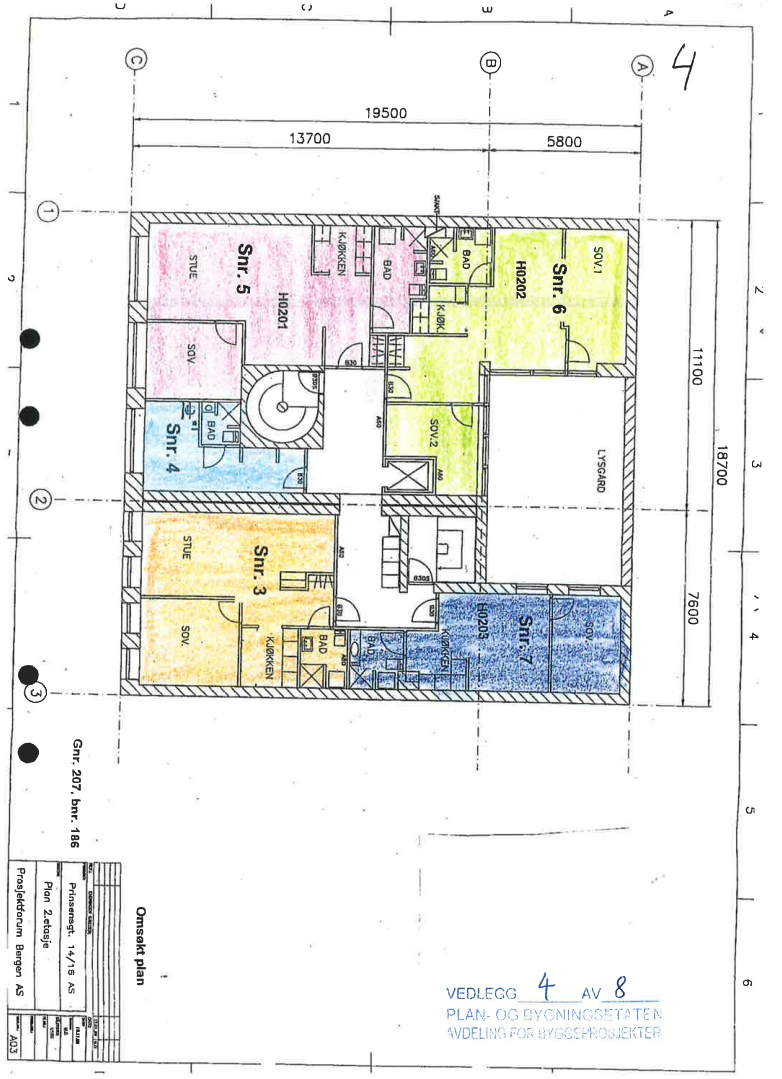
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33
Side 5 av 13



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33
Side 6 av 13



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33
Side 7 av 13



VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33
Side 8 av 13



VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33

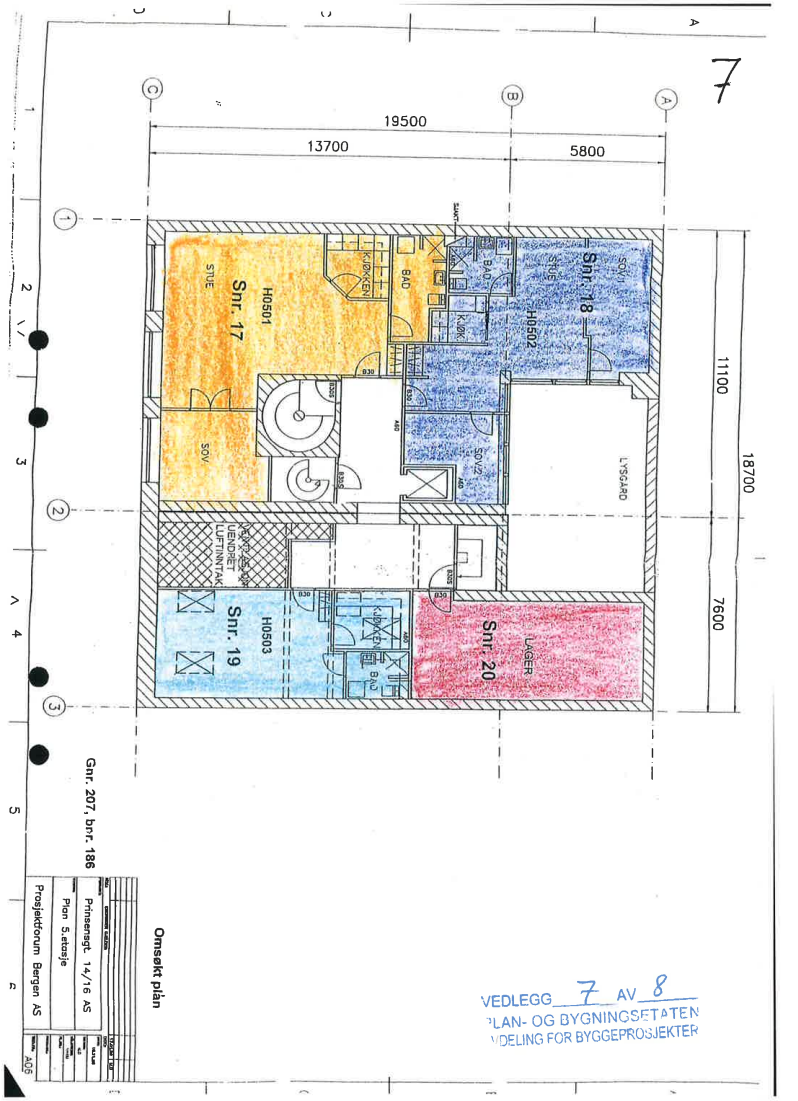
Side 9 av 13



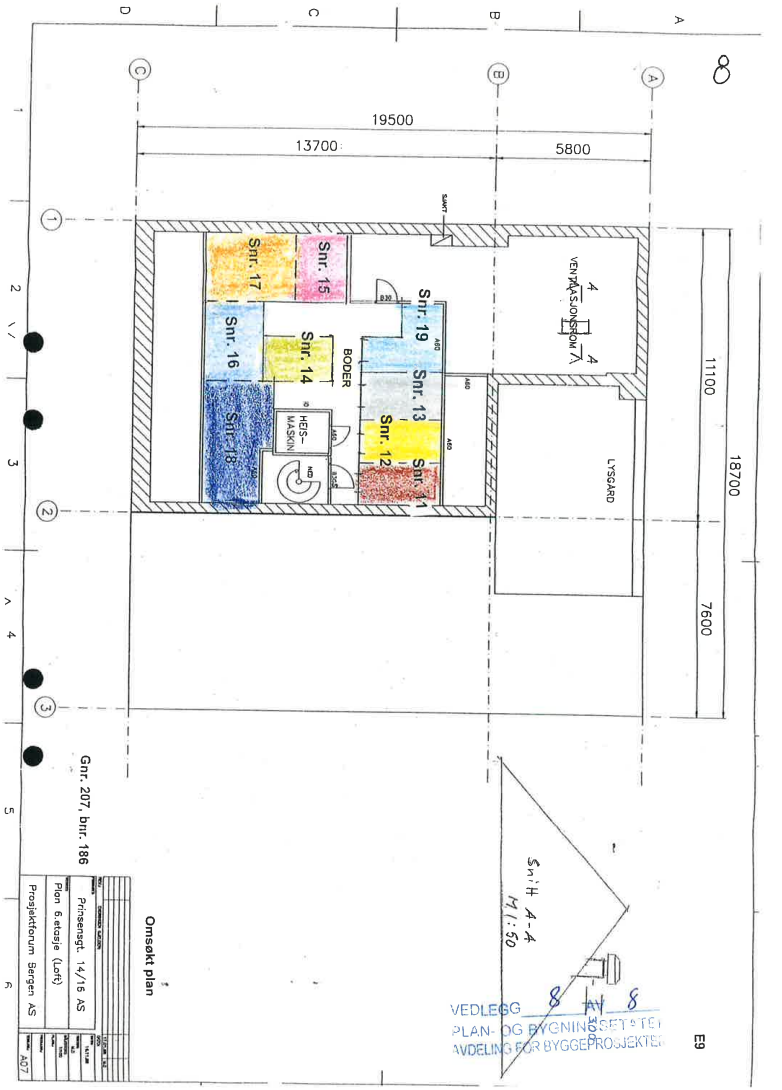
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/45425/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-13 10:33

Side 10 av 13



MOTTATT
12 JUNI 2025
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE T. JONASSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0388/25
Vår referanse: 3776022/26614660
Bestilling: C3 2025-06-13 (4) 110

Dato
13.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1211005	200	31.8.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	207	186	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Melding til tinglysing

Eva Kufniar 28.08.2018

Løpenummer for forretning: 602379303
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 971040823
Navn: OSLO KOMMUNE PLAN- OG
Adresse: Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 953362821
Navn: Prinsensg 14/16 ANS
Bruksenhet:
Adresse: c/o AS Arealutvikling, C Sundtsg 51, 5004 BERGEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Kor: 0301
Gnr: 207
Bnr: 186

Melding til tinglysing er hjemler i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1211005 Tinglyst: 31.08.2018
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

07.08.2018 08.48

Eva Kufniar 05.04.2018

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETTSGEBYR

Søknad om reseksjonering

Til kommunen/rekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ewa Kufniar (48025980)

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samelets org.nr.	Telefonnummer
TINE GERHARDSEN	090783		92857134

Adresse	Postnummer	Poststed
PRINSENSGT. 14	0152	OSLO

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	207	186	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
20	953362821	Prinsensgate 14/16 ANS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
20	B	20 27	
		Nevner = 1198 1205	

MOTTATT
19 APR. 2018
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Dato	Innsenderens underskrift
11.4.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

E-post adr.: tine.gerhardsen@pwc.com

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Korrigert av samtykke av 02.08.18

* Seksjon 20 endrer formål fra næring til bolig.
Teller for seksjon 20 øker fra 20 til 27.
Nevner øker tilsvarende for hele sameiet.
Endringen er marginal.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift
11.4.2018	

* X

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uhildighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Samtykke fra bank/panthaver
h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslålng av to eller flere eierseksjonssameier
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
20	BERGEN 13/4-18		HERMUND LINDE

Dato	Innsenderens underskrift

* Avviklingsstyret i Parkeringsgt. 14/16 ANS består av Hermund Linde, etter informasjon fra søker av 12.07.2018

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering Protokoll 12 oppbevares pga. endring av styret

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 24/7 -2018	Inge Ytre-Eide	INGE YTRE-EIDE
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
OSLO 24/7 18		WILLIAM SCHMIDT
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	OSLO	207	186		20

Dato	Underskrift	Stempel
6.8.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
24.7.18	

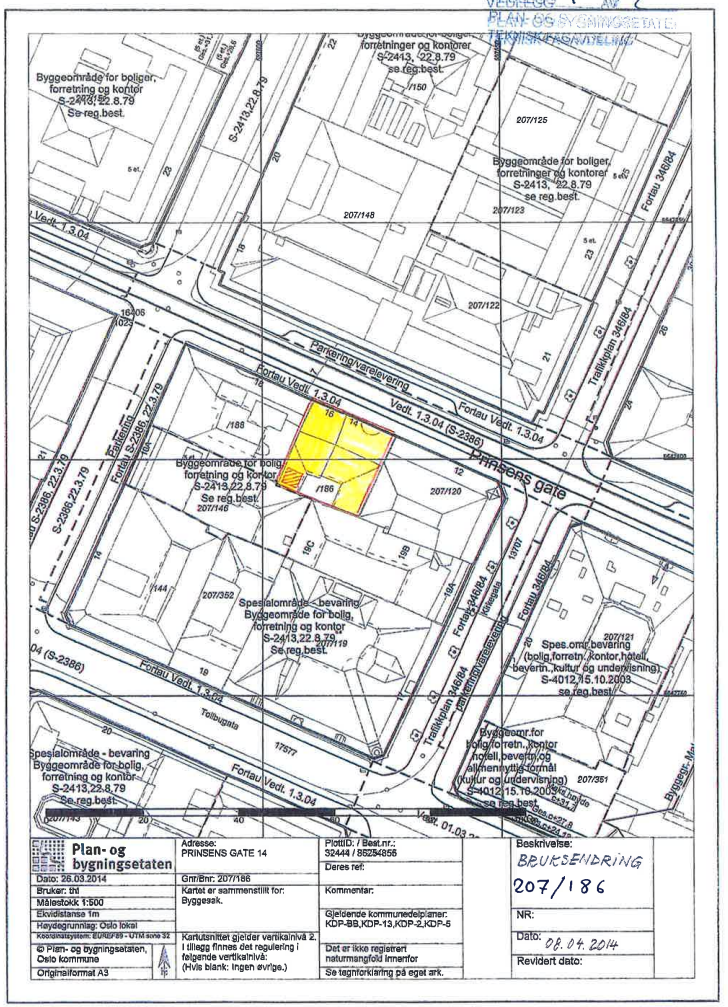
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

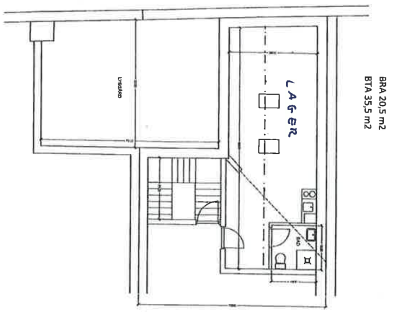
Dato	Innsenderens underskrift
11.4.2018	

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

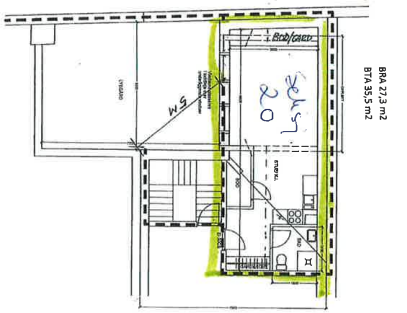


VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan Eksisterende situasjon



Plan Ny situasjon



Tegningsnr.:A-101
Fase: Søknad om tillak

207/186
BRUKSENDRING

Eiendomsgaven Arkitektkontor AS
Fellesgata 30U 0552 Oslo
Tlf: 22 80 93 70 Fax: 22 80 93 71

nr.	dato	kontrollert

oppdragsadresse:
PRINSENSGATE 14-16
Gnr. 207 Bnr. 186

PLAN 5. ETG.
EKS. OG NY SITUASJON

oppdragsgiver:
KRISTIN SAGEN

sign.	dato
hk	08.04.14
målt	
1:100/A3	
oppdragsnr.	tegn nr.
2014025	A101

Oslo

S-2413

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm

Vedtaksdato: 22.08.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197901637

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OSLO SENTRUM. SPESIALOMRÅDE ANLEGG SOM PÅ GRUNN AV HISTORISK, ANTIKVARISK OG MILJØMESSIG VERDI BØR SØKES BEVART, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER M.M., OSLO KOMMUNE

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

a) Eiendommene reguleres til henholdsvis byggeområde for forretninger, kontorer og boliger og tomter for offentlige bygninger.
I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart.
Følgende eiendommer reguleres til tomter for offentlige bygninger og til spesialområder:
Karl Johans gate 22 (Stortinget)
Stortorvet 1 (Domkirken)
Kongensgate 21 (Telegrafbygget)
Dronningens gate 15 (Posthuset)
Tollbugata 10 (Krigsskolen)
Rådhusgata 7 - 7C/Dronningens gate 11 (Rådhusgatas politistasjon)

b) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad. På eiendommer med lavere utnyttelsesgrad enn 2,5 kan gulvarealet, under henvisning til etterfølgende bestemmelser, ved nybygg, tilbygg, eventuelt påbygg, økes slik at utnyttelsesgraden blir maks 2,5.
På eiendommer som i dag har utnyttelsesgrad på 2,5 eller over, tillates ingen økning av utnyttelsesgraden.

c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

d) Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet, ombygd eller erstattet av ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

e) Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall - dog maks. 5 etasjer + tilbaketrukken overetasje - materialbruk, fasadeinndeling, vindusdimensjonering og bygningsmessige detaljer.
Utnyttelsesgraden for nybygg skal ikke overstige 2,5. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

f) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av par 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

§ 2. Byggeområder for forretninger, kontorer og boliger, samt tomter for offentlig bebyggelse.

a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og byantikvaren.

b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.

c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukken overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.

b) Innhegninger, skilter o.l. skal harmonere med strøkets karakter, og utformes og plasseres i samråd med byantikvaren.

c) I Akersgata mellom Karl Johans gate og Lille Grensen skal 1.etasje i bygningene på hver side av gaten trekkes 3,5 m tilbake fra gatelinjen og utformes med arkader og overdekket fortau.
1. etasje på Grensen 8 og 10 skal trekkes 3,5 m tilbake fra Grensen og utformes med arkader og overdekket fortau.

d) Planer for jernbanens tunnel (S-1732) og tunnelbanens forlengelse (S-1895) med tilhørende anlegg opprettholdes innenfor området.

§ 4. Andre bestemmelser

a) Innenfor dette området betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal på en eiendom dividert med brutto grunnareal, regnet til midte av tilgrensende gate eller plass, dog maks, 10 m. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet.
Hvor det er større etasjehøyde enn 3 m, regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 m.

b) Ved nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Mindre avvik fra tidligere eiendomsgrense kan tillates.

c) Bebyggelsen skal ligge med en fasade i gatelinjen. Tilbaketrukne fasader tillates ikke. Mot gate skal bebyggelsen oppføres inntil nabogrensen, dersom ikke spesielle hensyn tilsier en annen løsning.

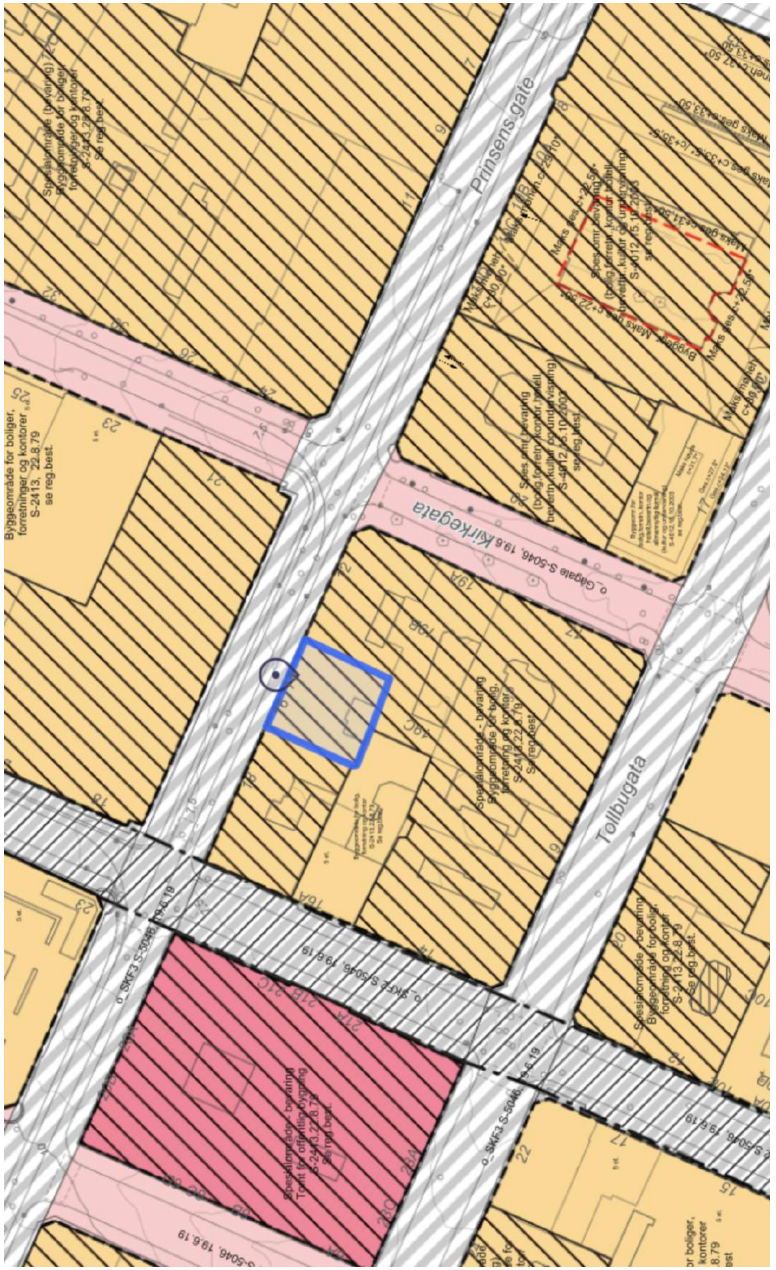
d) Eksisterende parker og plassdannelser, samt trær og annen vegetasjon skal bevares. Dersom trær må felles, bør de erstattes av nye trær.

e) Det kan tillates oppført eller innredet hoteller, hospitser, forsamlingslokaler o.l. som anses nødvendig.
Hvor det er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer - også i bevaringsområder - skal 1.etasje mot gate kun nyttes til forretninger.

f) Ved nybygg skal det på eiendommene innpasses minimum det antall boliger som fantes pr.1.1.75.

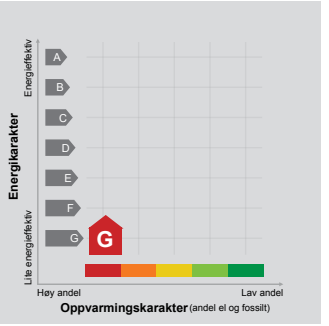
g) Følgende felles avkjørsler opprettholdes innenfor området:
I) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Akersgata 1,3,5,Rådhusgata 21 og 23 og Nedre Slottsgate 4.
II) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Nedre Vollgate 8 og 14, Akersgata 7-9, 11, 13,15 og Tollbugata 32.
III) Felles avkjørsel fra Lille Grensen for Lille Grensen 2 a og 2 b, Akersgata 35,39, 41 og Karl Johans gate 25.
IV) Felles avkjørsel fra Fred Olsens gate for Fred Olsens gate 11, Karl Johans gate 26, Skippergata 22,26,28, 30 og 32.
V) Felles avkjørsel fra Dronningensgate og Skippergata for Dronningens gate 36,Biskop Gunnerus gate 2, Skippergata 29 og 31, Karl Johans gate 5 og 7.

h) Fra disse bestemmelsene kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekt for Oslo.


Prinsens gate
Tollbugata
Kjøpmannsgata
Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer
S-2413, 22.8.79
se reg best.

ENERGIATTEST

Adresse	Prinsens gate 14
Postnummer	0152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	207
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80468741
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-135771
Dato	16.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Prinsens gate 14

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 321 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**12 min** 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**13 min** 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	**18 min** 1.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	**24 min** 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**26 min** 1.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**5 min** 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	**13 min** 1 km

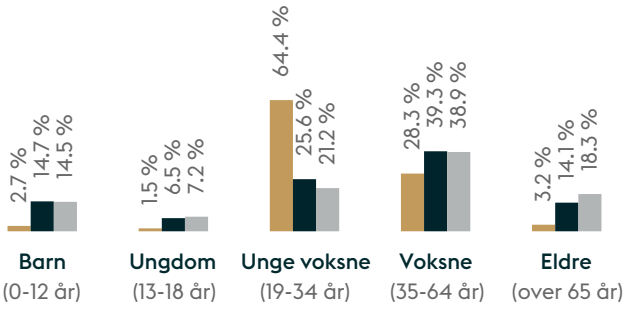
Offentlig transport

Øvre Slottsgate Linje 11, 12, 13, 19	**1 min** 0.1 km
Kvadraturen Totalt 9 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**5 min** 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 0.7 km
Oslo Gardermoen	**40 min**

Barnehager

Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	**12 min** 0.8 km
Hausmannsgate barnehage (1-5 å... 129 barn	**14 min** 1.1 km
Grønland Torg barnehage (1-5 å... 59 barn	**16 min** 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oslo sentrum	2 055	1 629
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Trygt 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Naboskapet

Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo spektrum	11 min
Møllergata skole	14 min
Fitness24Seven Stortorvet	5 min
Æra Training	5 min

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0388/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prinsens gate 14 0152 OSLO

Betegnelse: Gnr 207, bnr 186, snr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no