NORDVIK

Prinsessealléen 2C

2 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Prinsessealléen 2C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
63	Om boligen
72	Nabolagsprofil
88	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.08.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne & eksklusiv 3R fra 2025 med solrik balkong - Kun TG1
- Vannbåren gulvvarme - Felles takterrasse - Nybygg garanti

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 340,-**
Totalpris	**7 678 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 269,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2025**
Eierform	**Eierseksjon**

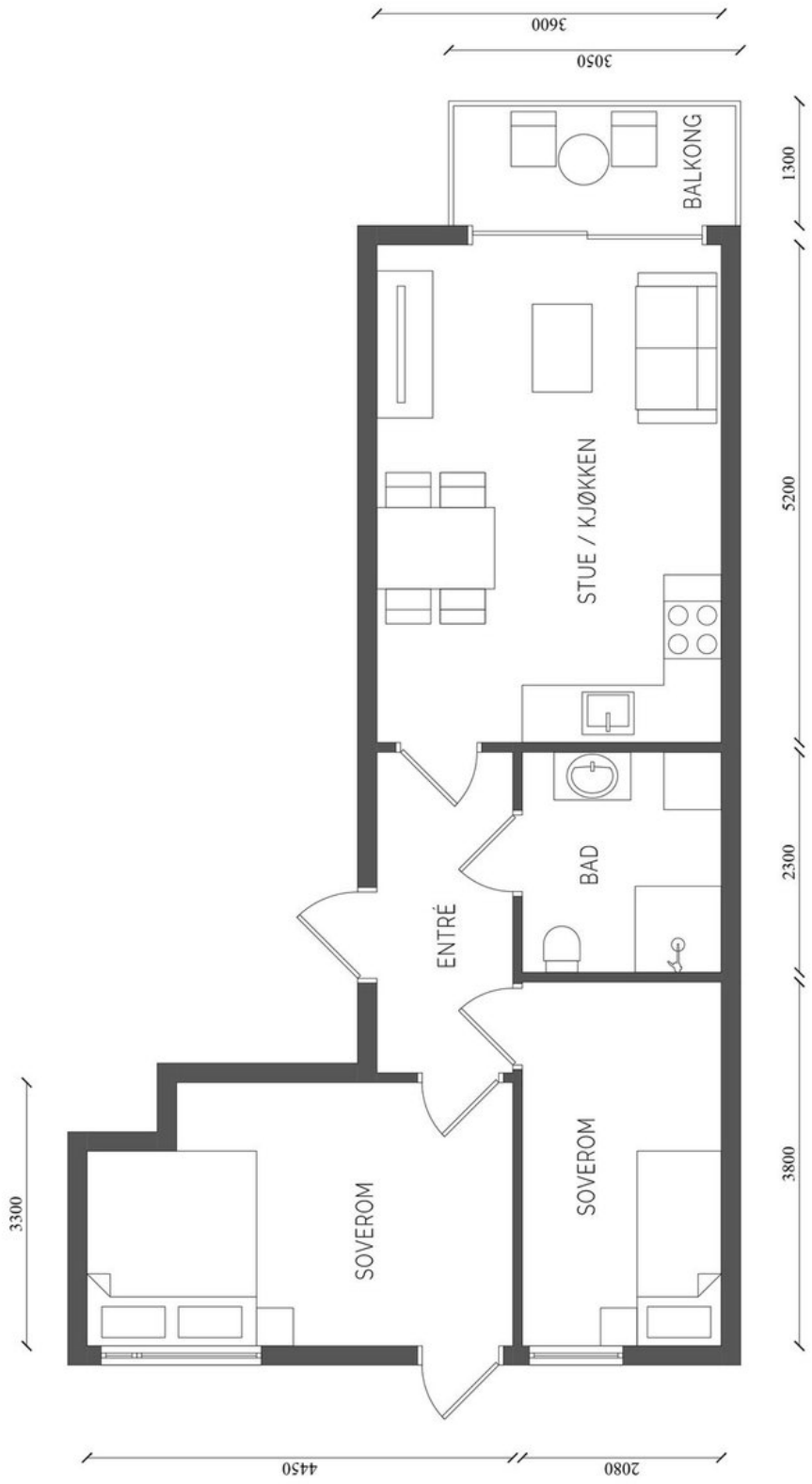
Kort fortalt

Velkommen til en stilren og moderne 3-roms på attraktive Madserud/Skøyen, beliggende i et nyoppført bygg ferdigstilt i 2025. Boligen holder en gjennomgående høy standard med delikate farge- og materialvalg, lyse overflater og en god planløsning som gir en behagelig romfølelse. Leiligheten består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad og en solrik balkong. Her får du TG1 på samtlige punkter i tilstandsrapporten, ca. 4-års nybygg garanti, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme. Dette er en lettstelt og innflyttingsklar leilighet med moderne kvaliteter og et gjennomført uttrykk. Her kan du flytte rett inn!

-Solrik balkong på 4 kvm
-Kjellerbod på 6 kvm
-Ca. 4 års nybygg garanti
-4.etg med heisadkomst
-Felles takterrasse
-Høy standard
-Arealeffektiv
-Godt kollektivtilbud

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 57 kvm



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.


















MORDIC








SIEMENS




























LG


























BOBLER

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0249/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prinsessealléen 2C, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 660, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Espen Graaten Østigård

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 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
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på 6 kvm.

Standard
Entré
Entréen gir et svært pent og gjennomført førsteinntrykk med lune fargetoner, mørke detaljer og stilfulle materialvalg. Det flislagte gulvet er både praktisk og elegant, og står fint til de øvrige overflatene i rommet. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med både garderobeløsning, oppheng og kommode. De mørke karmene og detaljene skaper en flott kontrast mot de lyse veggflatene. Downlights i taket sørger for god og behagelig belysning.

Boligen varmes opp gjennom balansert ventilasjonssystem og vannbåren varme. Det er vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré, som gir en behagelig og lun komfort i hverdagen. På badet er det elektriske varmekabler. Med unntak av entré og bad, som er belagt med fliser, er det lagt 1-stavs eikeparkett av typen Lofoten Nausteik Plank.

Stue
Stuen fremstår lun, stilren og innbydende med en gjennomført helhet og delikate materialvalg. Rommet har en god og lettmøblert planløsning med naturlig plass til både sofagruppe, salongbord, TV-løsning og spisebord. Det lyse parkettgulvet og de delikate fargetonene gir stuen et lyst og behagelig uttrykk. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en fin romfølelse. Spiseplassen er pent plassert i tilknytning til stuen og gir en hyggelig sone for måltider og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong på 4 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen er pent innredet med sitteplass, beplantning og dekorative detaljer som gir et lunt og hyggelig preg. Her er det lagt til rette for rolige stunder utendørs med en skjermet atmosfære. Selger opplyser at balkongen har sol fra ca. kl. 10-20 på sommerstid.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som skaper en god flyt i oppholdsrommet. Kjøkkenet er innredet med kvalitetsinnredning fra HTH. Innredningen har et stilrent uttrykk med glatte fronter, integrerte løsninger og en delikat kombinasjon av lyse og varme fargetoner. Den praktiske L-formen gir gode arbeidsflater og en oversiktlig kjøkkensone. Benkeplaten fremstår romslig og gir god plass til både matlaging og servering. Det er også godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskkum og sort armatur. De åpne hyllene tilfører kjøkkenet et dekorativt uttrykk og ekstra oppbevaring. Belysningen under overskapene gir et pent og behagelig arbeidslys.

Hovedsoverommet
Hovedsoverommet fremstår svært innbydende og gjennomført med behagelige fargetoner. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og øvrig møblement. De store vindusflatene slipper inn naturlig lys og gir et hyggelig utsyn mot grønne omgivelser. Lamellgardinene gir gode muligheter for skjerming og bidrar til en rolig og behagelig romfølelse. Den åpne garderobeløsningen gir rikelig med oppbevaringsplass og er både praktisk og dekorativ. Belysningen over garderoben fremhever løsningen på en fin måte og gir rommet et eksklusivt preg.

Soverom nr. 2
Det andre soverommet fremstår som et lunt og gjennomført rom med en smart og arealeffektiv løsning. Rommet er innredet som hjemmekontor, men egner seg også godt som soverom, gjesterom eller barnerom etter behov. Den lange arbeidsbenken gir god plass til kontorarbeid, samtidig som hylleløsningen over gir praktisk oppbevaring og et dekorativt preg. Rommet har også plass til oppbevaring og mindre møblement, og fremstår som en fleksibel sone med flere bruksmuligheter.

Bad
Badet fremstår moderne, delikat og gjennomført med innredning fra kvalitetsleverandøren HTH. Den store servantinnredningen med fronter i treverk tilfører varme til rommet og gir samtidig gode oppbevaringsmuligheter. Over servanten er det montert et rundt speil med integrert belysning. Dusjsonen er praktisk plassert i hjørne med innfellbare dusjvegger i glass, regnfallsdusj og hånddusj. Badet består av et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og det er i tillegg plass til tørketrommel dersom ønskelig.

Parkering
Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: I forbindelse med ettårsbefaringen meldte jeg inn at jeg ved enkelte anledninger opplevde noe lydgjennomgang fra naboleilighet. Utbygger har fulgt opp forholdet og gjennomført utbedringer. Etter disse utbedringene har jeg ikke merket ytterligere lyd utover det jeg oppfatter som normalt for denne typen bygg. Utbygger har opplyst at de eventuelt vil foreta ytterligere målinger som en del av den ordinære oppfølgingen,

Byggemåte
UTVENDIG
-Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass.
-Ytterdørene er en malt hovedytterdør, en brann- og lydklassifisert.
-Entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 3-lags glass.

INNVENDIG
-Gulv er utført med parkett og flis i entre.
-Veggene har malte plater og himlingen har malte, glatte flater.
-Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
-I kjeller er gulv og vegger av betong/mur.
-Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
-Trappen er av betong.
-Innvendige dører er malte, glatte dører.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vaskemaskinen

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Garderober
-Kontorløsningen
-Belysning

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold av bruksenheter.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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
Boligen varmes opp gjennom det balanserte ventilasjonssystemet og vannbåren varme. Badet har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at det årlige strømforbruket i 2025 var på ca. 2 750 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 269,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming/varmtvann (akonto), internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, felles forsikring, styrehonorar, felles strøm, vaktmestertjenester m.m.

Herav:
Felleskostnader: 2 513,-
Tillegg varme/varmtvann: 756,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 668 930,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 675 721,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
GlobalConnect

Sameiet

Navn og orgnr.
Prinsessealléen 2 Boligsameie, orgnr. 935189470

Om sameiet
Sameiets navn er Prinsessealléen 2 Boligsameie, org. nr 935 189 470, og er et eierseksjonssameie.
Sameiet har gårdsnummer 3 og bruksnummer 660 i Oslo kommune.
Adressen er Prinsessealléen 2 A-P, 0276 OSLO.

Sameiet består av 75 boligseksjoner, 1 næringsseksjon

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

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

Svar på e-post fra styret den 28.07:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget? Nei
Er det planlagt noen nye låneopptak? Nei
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Kanskje 1.1.27
Hva er inkludert i deres felleskostnader? Felleskostnader og varmtvann
Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere? Nei

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 9 335,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 630 360,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 890,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Arbeider i den enkelte seksjon som medfører flytting av infrastruktur som røropplegg, må forhåndsvarsles og godkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP6641293

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 267 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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her får du en svært attraktiv beliggenhet på Madserud/Skøyen, med det beste av både byliv og grønne omgivelser. På baksiden av boligen i retning Frognerparken ligger det et rolig og idyllisk villastrøk. Fra boligen er det kun få minutters gange til Skøyenparken, som henger sammen med Frognerparken og byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Bygdøy med sine populære turstier, badestrender og naturskjønne omgivelser, ligger også bare 10 minutter unna.

I nærheten av Prinsessealléen finnes alle fasiliteter som spennende interiørbutikker, spesialforretninger, mange klesforretninger samt restauranter, caféer, et bredt utvalg av dagligvare, post, bank, vinmonopol og flere treningssentre. Maschmanns Matmarked kan spesielt trekkes frem og ligger ca. 10 minutter unna med gange.

I umiddelbar gangavstand fra eiendommen finnes en rekke flotte tur- og rekreasjonsområder. Spaséravstand til Bygdøy med sine fine badestrender, hyggelige turstier og kjente muséer. Her finner man oppkjørte langrennsløyper på vinterstid. I tillegg er det muligheter for flotte turer, eller treningsturer, langs Frognerkilen i retning mot Aker Brygge eller andre veien, forbi Bestumkilen og hele veien ut til Fornebulandet.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til sykkelsti i retning Lysaker/Fornebu og til sentrum/Aker brygge.

Ellers kort avstand til Frognerparken, Bygdøy Allé/

Frogner, Majorstuen, Tjuvholmen/Aker Brygge og sentrum. For den treningsglade er det flere muligheter som blant annet Driv trening, Sats og Evo Sjølyst kun noen få minutters gange fra leiligheten.

Boligen har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog like i nærheten noe som gir enkel og effektiv tilgang til resten av byen. I tillegg er det planlagt T-baneforbindelse til Skøyen i løpet av de kommende årene, noe som vil gjøre området enda mer attraktivt og styrke kommunikasjonstilbudet ytterliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.10.2025.

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.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (S-5115). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående byggesaker -
Prinsessealleen 2 - utvidelse av rampe
Saksnummer 2026/05584 - Byggesak
Mottatt sak 15.05.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Prinsessealléen 8 - oppføring av garasje delvis under terreng
Saksnummer 2025/08214 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 200800114
Status Under behandling

Drammensveien 133 - fasaderehabilitering
Saksnummer 2025/08022 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201415854
Status Under behandling

Askeveien 11 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer 2026/07032 - Byggesak
Mottatt sak 16.06.2026
Status Under behandling

Drammensveien 130 - bruksendring fra kontor og showroom til kontor, showroom, verksted, bevertning, kulturformål og scene
Saksnummer 2025/08958 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202119461
Status Under behandling

- Pågående plansaker -
Områderegulering , Skøyen - Områderegulering - S-5193 - Del 2 av 2
Saksnummer 2025/06953 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315804
Status Under behandling

Detaljregulering , Drammensveien 144
Saksnummer 2025/06753 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202461894
Status Under behandling

Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7
Saksnummer 2025/06709 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201901896
Status Under behandling

Detaljregulering , Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate m.fl.
Saksnummer 2025/06781 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202302013
Status Under behandling

Detaljregulering , Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4)
Saksnummer 2025/06898 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201804004
Status Under behandling

Detaljregulering , Hoffsveien 13 - Felt S1
Saksnummer 2025/06696 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202462068
Status Under behandling

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

301/3/660/46:
25.03.2014 - Dokumentnr: 243641 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:59
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:660
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

12.02.2025 - Dokumentnr: 167774 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 46
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/5208

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(maks betalt for 3 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. august 2026

Ansvarlig megler
Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Prinsessealléen 2C

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min 2.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	8 min 4.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 4.1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 2.7 km

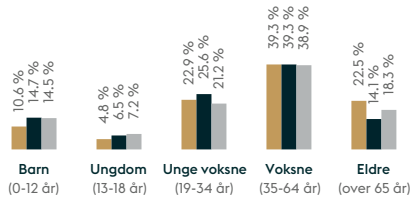
Offentlig transport

Skøyen Linje 13	2 min 0.1 km
Thune Linje 20, 31	2 min 0.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.1 km

Barnehager

Askeveien barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Casinetto Borettslags barnehag... 16 barn	6 min 0.5 km
Casinetto barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	6 min
Oslo Tennisklubb	9 min
SATS Sjølyst	6 min
EVO Sjølyst	6 min

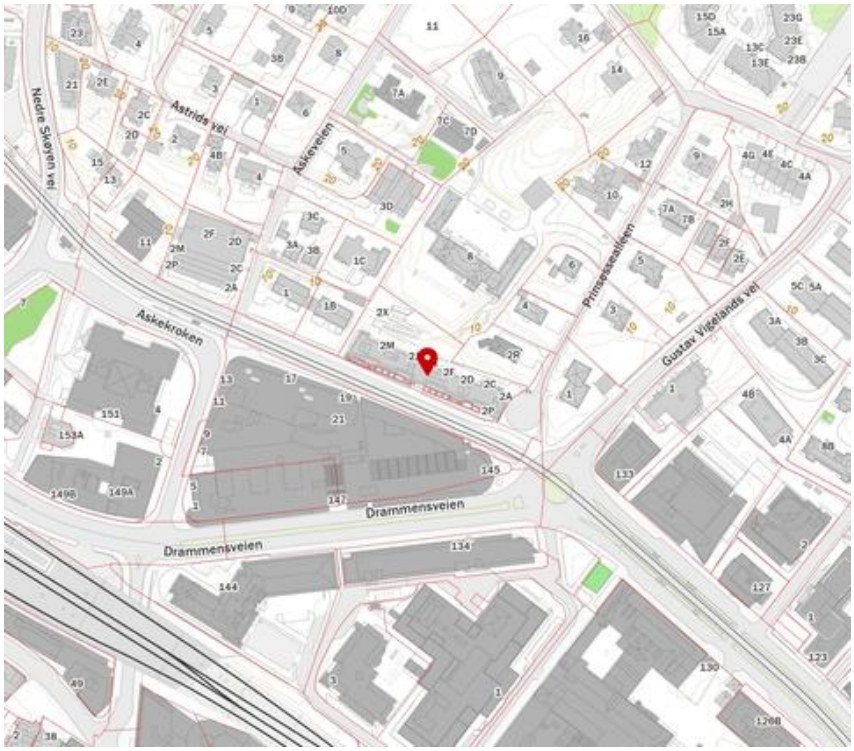
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Prinsessealléen 2 C, 0276 OSLO
OSLO kommune
gnr. 3, bnr. 660, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1360 **Eiendomsverdi ref nr:** SB1080

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

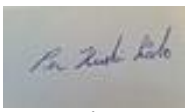
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche

Uavhengig Takstingeniør

post@lache.no

915 46 514

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En nyere bolig med god standard, den er forsiktig brukt og fremstår som ny. Bygningsdelene for tilstandsgrad 1.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass.
Ytterdørene er en malt hovedytterdør, en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er utført med parkett og flis i entre.
Veggene har malte plater og himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
I kjeller er gulv og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trappen er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Det er dokumentasjon i bolig mappa for leiligheten
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk i hele rommet. Det er ca. 1:100 så vann renner til sluk. Det kunne gjerne vært 1:50 lokalt ved sluk men det er et hjørne sluk så det er naturlig med likt fall i hele rommet da det er vanskelig å tilpasse store fliser med endring i fall.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da rommet er ca. 1 år gammelt og innenfor garantitiden

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarme.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren gulvvarme.
Det elektriske anlegget er montert i år 2025 når bygget ble oppført.
Bygget har sprinkel anlegg og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

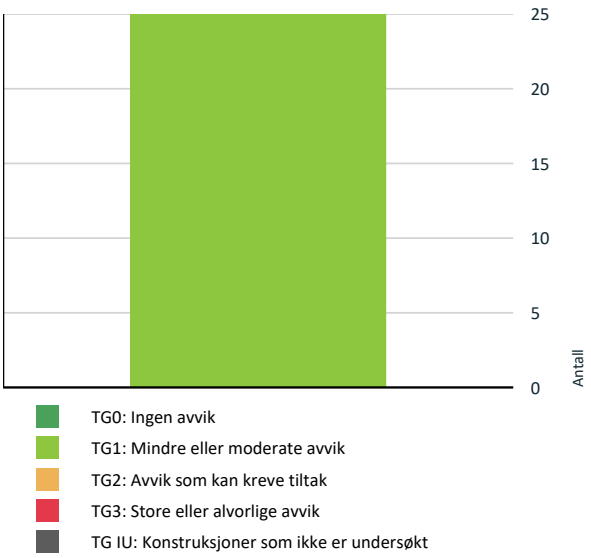
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort endringer i leiligheten siden den ble bygget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2025

Kommentar
Opplyst på befaringen

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

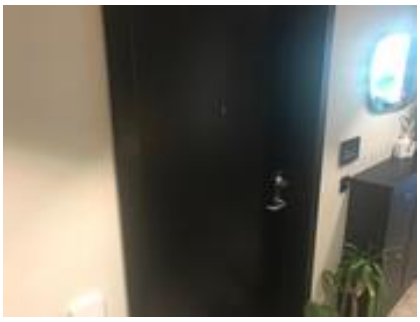
UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags og 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er en malt hovedytterdør, en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 3-lags glass.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er utført med parkett og flis i entre.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte plater og himlingen har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
I kjeller er gulv og vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er dokumentasjon i bolig mappa for leiligheten

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk i hele rommet. Det er ca. 1:100 så vann renner til sluk. Det kunne gjerne vært 1:50 lokalt ved sluk men det er et hjørne sluk så det er naturlig med likt fall i hele rommet da det er vanskelig å tilpasse store fliser med endring i fall.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da rommet er ca. 1 år gammelt og innenfor garantitiden

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarme.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert i år 2025 når bygget ble oppført.



Tilstandsrapport



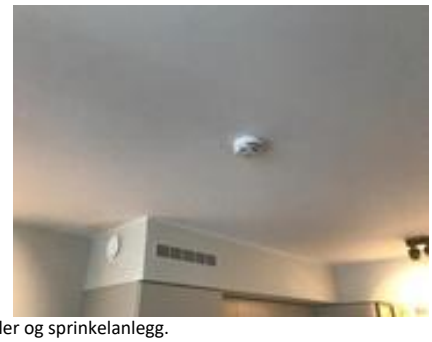
Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget har sprinkel anlegg og røykvarslere.



Rømnings vei, felles.



Røykvarsler og sprinkelanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje	51	6		57	4
SUM	**51**	**6**			**4**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Egen bod i felles areal for boder i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort endringer i leiligheten siden den ble bygget.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget er oppført i år 2025.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Espen Graaten Østigård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	3	660		46	3112 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Prinsessealléen 2 C

Hjemmelshaver
Østigård Espen Graaten

Kommentar
Fellesutgifter opplyst til 3.269,-/mnd pr dd

Boligselskap
Prinsessealleen 2
Boligsameie

Forretningsfører
BOLIGBYGGELAGET USBL

Organisasjonsnr
935189470

Felles formue
Kr. 9 335 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En bolig beliggende i et etablert boligområde på Skøyen, med gangavstand til forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles selveiet tomt på 3112m2 opparbeidet med lekeplass, plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP6641293			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Graaten Østigård	9578-5993-4-1860869	2026-08-03 20:19:30

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsessealléen 2C, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Espen Graaten Østigård

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

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: SP6641293
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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?
Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: I forbindelse med ettårsbefaringen meldte jeg inn at jeg ved enkelte anledninger opplevde noe lydgjennomgang fra naboleilighet. Utbygger har fulgt opp forholdet og gjennomført utbedringer. Etter disse utbedringene har jeg ikke merket ytterligere lyd utover det jeg oppfatter som normalt for denne typen bygg. Utbygger har opplyst at de eventuelt vil foreta ytterligere målinger som en del av den ordinære oppfølgingen.

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.

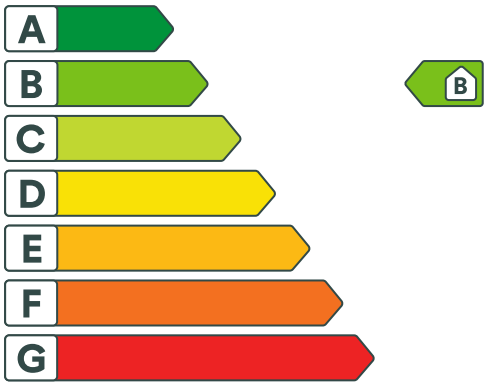
Oppdragsnummer: 36-0249/26

enova

Energiattest



Adresse **Prinsessealléen 2C, 0276 OSLO**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301131654**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **660**
Seksjonsnummer **46**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 281 kWh**



Prinsessealléen 2C, 0276 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Prinsessealléen 2C, 0276 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Prinsessealléen 2 Boligsameie
Prinsessealléen 2 C
0276 OSLO

Vår ref.: 2289/46
Type: Boligsameie
Eiere: Espen Graaten Østigård

Fødselsdato eier: 29.09.1984

Organisasjonsnr: 935 189 470
Seksjonsnr: 46

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 269**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 513
	Tillegg varme/varmtvann	756

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 24.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	327
Annen formue:	9 335	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	46	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2025
Gårds/bruksnr: 3/660 - seksjon:46
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3111.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP6641293

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.02.2025	Første innflytting:	26.02.2025	SSBnr:	H0403
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Prinsessealléen 2 Boligsameie	**Vår ref.:**	2289/46	**Fødselsdato eier:**	29.09.1984
Prinsessealléen 2 C	**Type:**	Boligsameie		
0276 OSLO	**Eiere:**	Espen Graaten Østigård		

Organisasjonsnr: 935 189 470

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Til eiendomsmegler: Ved innhenting av boligopplysninger må megler sjekke om seksjonen eier en p-plass, bod eller mc-/sykkelplass i tillegg til boligseksjonen. Seksjonene 77-107 er seksjonerte p-plasser, boder og mc-/sykkelplasser som er solgt i tillegg til boligseksjone Noen seksjoner har p-plass som tilleggsdel og denne kan bare selges sammen med boligen. Alt. må det reseksjoneres.

Noen seksjoner har p-plass som seksjonert tilleggsdel. Dersom p-plass selges må det reseksjoneres. Det gjelder pr. 16.5.2025 plassene: 1,3,12,13,51,57,65,70,49,67,68,21,28,29,33,39,47,7,74,69.

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



INNKALLING 2026

Prinsessealléen 2 Boligsameie

Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00

USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Prinsessealléen 2 Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Husordensregler

5.2 Bedre uteområde for barn, sklie og huske.

5.3 Innbrudd

5.4 Vannlekkasje i felles garasjeanlegg

5.5 Støy fra boring/snekring

5.6 Vanndammer i P-garasje

5.7 Navn på dørklokker

5.8 Bedre adgangskontroll

5.9 Utbedring av bodsystem

5.10 Inbrudd i bod 2

5.11 Liste over alle leietakere

5.12 2A Ytterdørren måste fixas

5.13 Upprepade falska brannalarm samt hög musik till morgonen

5.14 Programmering av tavler ved inngangsdøren

5.15 Fest og musikk på takterasse

5.16 Bruk av kullgrill

5.17 Utvendig renhold

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 70.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Forslag til Husordensregler som skal være gjeldende for Prinsessealléen 2 Boligsameie.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Husordensregler vedtas

5.2 Bedre uteområde for barn, sklie og huske.

Som et satsningsområde for familier, ønsker vi å legge inn sak om klatreplankene på fellesarealet/ på første plan. Her kan vi fint plassere en huske og en sklie. Foreslår at dette kjøpes inn for å gjøre området mer lekent og atraktivt for barnefamilier. Dette gir igjen økt verdi for samtlige leiligheter da det trekker en større kjøpergruppe.

Forslag til vedtak: Innkjøp av sklie og huske /erstatte skråplanker til klatring.

Styrets innstilling: Styret ønsker et konkret tilbud og plantegning før det kan vurderes.

5.3 Innbrudd

Hei! Sameiet har siden innflytting vært plaget med gjentagende innbrudd og innbruddsforsøk i i boder jevnlig siden innflytting. Det er overhengende sannsynlig at uvedkommende har tilgang til nøkler som gir adgang til bodområdet.

Forslag til vedtak: Det vedtas at sameiet iverksetter nødvendige sikringstiltak for å stoppe dette.

Styrets innstilling: Styret men er at dette er nå iverksatt

5.4 Vannlekkasje i felles garasjeanlegg

Det har siden innflytting vært påvist vannlekkasje i felles garasjeanlegg som har vært forsøkt utbedret av utbygger uten resultat. Det er i skrivende stund verre tilstander enn noen gang, fullstendig uakseptabelt.

Forslag til vedtak: Sameiet beslutter å engasjere egen fagekspertise for å få dette utredet og utbedret på utbyggers bekostning.

Styrets innstilling: Dette en reklamsjonssak som er under behandling

5.5 Støy fra boring/snekring

Vi er ganske oppgitt over antall ganger vi har blir utsatt for støy. Alltid på kveld (som i dag) eller i helgen. Har forståelse for nødvendigheten for bygging av skap, setter opp lys etc. slik alle måtte gjøre men her skjer det fremdeles (ett år etter innflytting) med jevne mellomrom, uten omtanke for naboene. Det virker som antall kvelder og helgedager med boring i betong vegg samt bruk av hammer tar aldri slutt og det blir svært ubehagelig, særlig i helgene når man har familie med småbarn på besøk.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Endring i reglene slik at man er pliktet til å varsle naboene om planer for arbeid som skaper støy på kvelden og i helgene.

Styrets innstilling: Styret har tatt høyde for dette i husordensreglene. Styret oppfordrer beboere til å sende skriftlig klage når slike hendelser oppstår

5.6 Vanndammer i P-garasje

Det er tidvis svært mye vann i parkeringsgarasjen som blir liggende over lang tid. Vannet medfører at det dras mye skitt inn i ganger og heis. Det er heller ikke hensiktsmessig å sette gjenstander på bakken mens bilen pakkes mv. Hva tenker Gjelsten som drifter eiendom om saken?

Forslag til vedtak:

1. Undersøke om det er lekkasje i grunnmuren og evt treffe tiltak for å tette dette.
2. Flere matter innganger fra garasje og foran heisene i u.etasje
3. Vi beboere må sikkert bli flinkere å børste snø av våre biler før vi kjører inn i garasjeanlegget.

Styrets innstilling: Styret oppforder beboerer til å børste så mye av snøen av bilene før de kjører og bruke nalen som er i garasjen på sinparkeringsplass. Vaktmester vil bli tilkalt i ekstreme tilfeller

Når det gjelder grunnvunnet som siger inn i garasjen så er dette en reklamasjonssak som er under behandling

5.7 Navn på dørklokker

Foreslår at leilighetsnr erstattes med egendefinerte navn på dørklokkene (callingsystem ved inngangsdørene)

Forslag til vedtak: Navn på dørklokkene erstattes av leilighetsnr dersom navn meldes fra av beboer (ellers forblir leilighetsnr).

Styrets innstilling: Styret tar kontakt med leverandør for å se dette er nå blitt en mulighet vi kan ha i vårt sameie.

Hvis det er mulig vil vi endre til etternavn i sted for leilighetsnummer.

5.8 Bedre adgangskontroll

Ettersom tyveri fra fellesarealer er et vedvarende problem selv ett år etter overtakelse, må adgangskontroll til bygget forbedres. Ytterdør og dør inn til bod og sykkelrom er ikke brutt opp, altså tyveri utføres av noen med nøkkel.

Adgang til bygget bør derfor endres fra et gammeldags anonymt nøkkelsystem til individuelt kort og kodesystem med logg. Kombinert med kameraovervåking av bod og sykkelrom vil terskelen for innbrudd øke betraktelig. Avtale med sikkerhetsselskap bør inngås.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Adgangskontroll til bygget skal forsterkes. Styret får i oppdrag å etablere adgangskontroll med logg og overvåkning som minimerer risiko for at uvedkommende får tilgang til bygget. Avtale med sikkerhetsselskap må vurderes.

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst.

5.9 Utbedring av bodsystem

Få ordnet defekte dører (ene utgangen har vært defekt i snart 1 år- hvem som helst kommer seg inn og ut av bodsystemet selv uten nøkler) utskiftning av låser/nøkler, utbedre bodene-få inn noe mer robuste dører og låser, og overvåkning så raskt som overhodet mulig. Samt få oversikt over hvem som har tilgang til garasjen?

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Fikse defekte dører og utskiftning av låser/nøkler, samt overvåkning. Vurdere mer robuste dører og låser

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst. Det vil ikke bli endringer av utforming av boder nå som vi har fått nytt låssystem og videoovervåkning vil bli installert.

Dører er en reklamasjonssak som vil bli tatt opp på 1 årsbefaring

5.10 Inbrudd i bod 2

For å ha dette on the record - innbrudd i vår bod og 8-10 andrr

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

Styrets innstilling: Styret ser denne saken som løst

5.11 Liste over alle leietakere

Fint å ha en oversikt over alle leietakere som bor i sameiet. I et tidligere sameie jeg har bodd i, viste det seg å være en leietaker som var en «infiltrator» på vegne av en tyveribande.

Forslag til vedtak: Offentlig liste over alle leietakere i sameiet

Tatt til orientering

Styrets innstilling: Dette er personopplysninger som ikke kan offentliggjøres. Det vil ikke bli en offentlig liste

5.12 2A Ytterdørren måste fixas

Ytterdørren till 2A har haft inbrottsspor i många månader och den borde fixas så snabbt som møjligt.

Forslag til vedtak: Få dørren bytt ut.

Styrets innstilling: Døren er byttet og nytt beslag rundt døren er bestilt.

5.13 Upprepade falska brannalarm samt hög musik till morgonen

Det har varit upprepade falska brannalarm de senaste 3-4 månaderna, åtminstone 2 som jeg vet av i trappa 2A. Det senaste 8. mars ca kl 03:30 på morgonen till söndag. Jeg vet ikke vad orsaken er, men antar att en del er pga av fester till sen morgontimma och folk som röker inomhus. Det borde vara reglement på att ta fester och ståhej in på byn senast kl 12 och inte störa resten av huset till morgonen. Och framförallt inte att utlösa falskt alarm mitt i natten och sen fortsetta partaja som om inget har hent.

Forslag til vedtak: Innför reglement eller folkvett att inte röka inomhus.

Styrets innstilling: Beboerene må innrette seg etter husordensreglene. Etter skriftlig klage vil Styret sende skriftlig advarsler hvis det finnes grunnlag for en advarsel. Styret vil utføre nødvendige konsekvenser hvis skriftlige advarsler ikke blir fulgt.

5.14 Programmering av tavler ved inngangsdøren

Blir det bulig å legge navn i tillegg til leilighetsnummer på tavler ved inngangsdøren. Vi opplever at det ringes på tilfeldige nummer ved ulike leveranser og ellers midt på natten.

Forslag til vedtak: Finne informasjon hvordan dette kan gjøres.

Styrets innstilling: Denne saken er allerede tatt opp.

5.15 Fest og musikk på takterasse

I løpet av sommeren har det vært flere høylytte fester på takterrassen. Når vi gikk opp satt det flere unge mennesker der, usikker om noen av de bodde engang her. Flere andre sameier har vedtatt forbud mot at takterassen brukes av ander enn de som bor i bygget, og vi støtter dette

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Tydelig kommunikasjon om musikk volum og at det skal ikke festes etter kl 22.00. Leiligheter som leies ut på Airbnb burde ikke annonseres med "tilgang til stor og solrik takterasse" da det til trekker potensielle feiringer av ulike slag.

Styrets innstilling: Dette er håndtert i husordensreglene.

5.16 Bruk av kullgrill

Styret har, etter det jeg forstår, tillatt bruk av kullgrill som et prøveprosjekt. Dersom dette allerede er bestemt at ikke lenger tillates, kan forslaget sees bort i fra. Bruken av dette er særdeles sjenerende når røyken stiger opp langs bygget og hindrer andre beboere i å kunne sitte ute. Det er dessuten en brannfare knyttet til dette. Mener bruken av kullgrill faller inn under «Enhetene må ikke brukes slik at andre seksjonsledere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Dette prøveprosjektet burde i utgangspunktet vært signalert ut til samtlige beboere, noe styret bør ta til etterretning. Om det så har vært, er ikke det noe sted å finne. Husordensreglene finnes ikke i min Bonabo.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Forby kullgrill.

Styrets innstilling: Styret ønsker å utvide prøveprosjektet med 1 år da vi kun har fått 1 klage ved 1 hendelse i løpet av hele grillsesongen.

5.17 Utvendig renhold

Svalegangene bærer preg av lite renhold. Høstens eget avfall, men også søppel, sagflis, etc.

Har styret en klar plan på utvendig renhold?

Forslag til vedtak: Vedta intervaller på slikt renhold.

Styrets innstilling: Styret har tatt dette opp med med vaktmester og følger opp.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christine Lemme, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Alexander Alfer, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Simen Lange, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Vivian Diep, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Janne Sandberg, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland, Valgt fra 15.01.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland

6.2 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	630 360	0
B. Endring arbeidskapital	**630 360**	**0**
C. Arbeidskapital	**630 360**	**0**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 582 964	0
Kortsiktiggjeld	-952 604	0
C Arbeidskapital	**630 360**	**0**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 570 080	0	3 479 336	3 698 370
Leie forretningslokaler	1	0	0	12 000	0
Sum leieinntekt		**3 570 080**	**0**	**3 491 336**	**3 698 370**
Sum inntekt		**3 570 080**	**0**	**3 491 336**	**3 698 370**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	0	9 900	11 280
Styrehonorar	2	0	0	70 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		641 655	0	1 148 336	1 105 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	200 880	0	432 400	339 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 317 391	0	797 000	797 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	10 350	0	5 700	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	15 966	0	16 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	385 019	0	616 565	840 700
Revisjonshonorar		8 341	0	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		112 031	0	148 000	155 000
Andre honorar	7	750	0	21 000	5 000
TV/bredbånd		6 757	0	9 000	10 000
Forsikringer		156 471	0	187 500	185 000
Eiendomsskatt		112 295	0	0	150 000
Andre kostnader	8	3 102	0	0	3 500
Sum kostnad		**2 971 007**	**0**	**3 470 401**	**3 697 480**
Driftsresultat		**599 072**	**0**	**20 935**	**890**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 287	0	0	0
Netto finansposter		**-31 287**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**630 360**	**0**	**20 935**	**890**
Overført sameiekapital		630 360	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		**630 360**	**0**	**0**	**0**

Balanse 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		5 988	0
Forskuddsbetalte kostnader		103 178	0
Innestående konsernkonto og bank		1 473 798	0
Sum omløpsmidler		**1 582 964**	**0**
SUM EIENDELER		**1 582 964**	**0**

Balanse 2025 Prinsessealléen 2 Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		630 360	0
Sum opptjent egenkapital		**630 360**	**0**
Sum egenkapital	**9**	**630 360**	**0**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 141	0
Leverandørgjeld		385 722	0
Annen kortsiktig gjeld		560 741	0
Sum kortsiktig gjeld		**952 604**	**0**
Sum gjeld		**952 604**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 582 964**	**0**

Sted:_____ Dato:_____

Christine Lemme Styreleder	Janne Sandberg Styremedlem	Vivian Diep Styremedlem
Trond Alexander Alfer Styremedlem	Simen Lange Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 75 leiligheter og 32 næring.
Eiendommene er oppført på g.nr 3 og b.nr 660 i Oslo kommune.
Forsikret IF skadeforsirking- polise: SP6641293
Tomt: 3111,6

Stiftet 23.06.2016
Ordinær drift 01.05.2025

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 037 285	0
3601 Innbetalte fellesutgifter	16 200	0
3609 Leie parkering	69 750	0
3610 Sameieinnbetalinger	602 025	0
3616 Leietillegg varmtvann	827 589	0
3618 Leietillegg strøm	17 231	0
Sum	**3 570 080**	**0**

Konto 3610: oppstartskapital
konto 3618: Elbillading

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 188	0
6341 Brannalarm	1 613	0
6360 Annet renhold	9 925	0
6361 Fast renhold	93 938	0
6364 Matteleie	8 217	0
Sum	**200 880**	**0**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6450 Leie parkering-Parqio abonnement	10 350	0
Sum	**10 350**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 966	0
Sum	**15 966**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	48 476	0
6602 Vedlikehold VVS	185 001	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	16 000	0
6611 Vedlikehold heiser	133 042	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 500	0
Sum	**385 019**	**0**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	0
Sum	**750**	**0**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 069	0
7773 Omkostninger innkreving	2 033	0
Sum	**3 102**	**0**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	630 360	630 360
Sum opptjent egenkapital	**0**	**630 360**	**630 360**
Sum egenkapital	**0**	**630 360**	**630 360**

Resultat og balanse med noter for Prinsessealléen 2 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Prinsessealléen 2 Boligsameie

Styreleder	Christine Lemme (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Trond Alexander Alfer (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Janne Sandberg (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Vivian Diep (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Simen Lange (sign.)	04.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prinsessealléen 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: KSIEQ-LI7XZ-P82WS-CBWYZ-2SFID-SWUP1

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KSIEQ-LI7XZ-P82WS-CBWYZ-2SFID-SWUP1

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-09 12:12:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K5IEQ-LJ7XZ-P82WS-CBWYZ-2SFID-SWUP1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Prinsessealléen 2 Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christine Lemme
Styremedlem, Trond Alexander Alfer
Styremedlem, Simen Lange
Styremedlem, Vivian Diep
Styremedlem, Janne Sandberg
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland

Styret i Prinsessealléen 2 Boligsameie består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Prinsessealléen 2 Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Prinsessealléen 2 Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 935189470

Prinsessealléen 2 Boligsameie består av 75 boliger og 32 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Prinsessealléen 2 Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6641293. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Prinsessealléen 2 Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2026

HUSORDENSREGLER – Prinsessealléen 2 Boligsameie

1. Formål

Disse reglene skal sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere. Vis hensyn til naboene.

---

2. Ro og støy

- **Husk nabovett** – unngå unødvendig støy.
- **Støyende arbeider (boring, banking, sliping osv.):**
    - **Mandag–fredag:** 09:00–22:00
    - **Lørdag:** 12:00–18:00
    - **Søndag og helligdager:** Ingen støyende arbeid
    - Støyende arbeid som forgår over lengre tid skal varsles
- **Fest og selskap skal gjennomføres med hensyn til naboer.**
    - Naboer skal varsles i forkant.
    - Det skal være stillet etter kl 23:00.

---

3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes **rene, frie og ryddige**.
- Grillområdet på takterrassen må bookes via **Bonabo**. Etter bruk skal grill rengjøres og området være ryddig.
- Sosiale lag på takterrassen kan kun benyttes av beboere i Prinsessealléen 2 og deres gjester.
- Personlige eiendeler (sko, barnevogner, sportsutstyr o.l.) skal ikke plasseres i korridorer.
- Brann- og rømningsveier skal alltid være frie.

---

4. Avfall og gjenvinning

- Avfall skal sorteres og legges i riktige beholdere.
- Ikke sett poser, papp, møbler eller grovavfall utenfor avfallsbeholdere.
- Papp skal brettes/komprimeres før den kastes.
- Det henvises til gjenvinningsstasjoner for store og mange pappkartonger og annet avfall

---

5. Parkering og sykler

- Parkeringsplasser er kun til **parkering av registrerte kjøretøy**.
- **Permanent lagring** (f.eks. møbler, esker, dekk o.l.) på parkeringsplasser eller i sykkelboder er **ikke tillatt**.
- Sykkelbodene er kun for sykler.

---

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse**.
- Hundelufting skal ikke foregå på sameiets fellesarealer
- Eventuelle skader eller tilgrising må rengjøres umiddelbart.

---

7. Sikkerhet

- Ikke slippe inn ukjente. **Dører** og **garasjeport** skal holdes **lukket**.
- Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
- Send melding til styret ved tap av nøkkel.

---

8. Balkong / fasade

- Ikke rist tepper ut av balkong eller henge ting over rekkverk
- Tenk sikkerhet og ta hensyn til balkongene under din egen

---

9. Lufting / ventilasjon

- Endring på ventilasjonsanlegget som påvirker balanse i bygget er ikke tillat.

---

10. Ansvar og brudd på regler

- Den enkelte beboer er ansvarlig for skader man påfører fellesarealer.
- Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carsten Solberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 70.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Forslag til Husordensregler som skal være gjeldende for Prinsessealléen 2 Boligsameie.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

5.2 Bedre uteområde for barn, sklie og huske.

Som et satsningsområde for familier, ønsker vi å legge inn sak om klatreplankene på fellesarealet/ på første plan. Her kan vi fint plassere en huske og en sklie. Foreslår at dette kjøpes inn for å gjøre området mer lekent og atraktivt for barnefamilier. Dette gir igjen økt verdi for samtlige leiligheter da det trekker en større kjøpergruppe.

Under behandling av forslaget kom det benkeforslag.

Benkeforslag: Styret får myndighet til å innhente tilbud og gjøre eventuelle tiltak innenfor rimelighetens grenser. Benkeforslaget ble stemt for med overveldende flertall

Vedtak:
Benkeforslag vedtatt

5.3 Innbrudd

Hei! Sameiet har siden innflytting vært plaget med gjentagende innbrudd og innbruddsforsøk i i boder jevnlig siden innflytting. Det er overhengende sannsynlig at uvedkommende har tilgang til nøkler som gir adgang til bodområdet.

Vedtak:
Sak trukket av innsender

5.4 Vannlekkasje i felles garasjeanlegg

Det har siden innflytting vært påvist vannlekkasje i felles garasjeanlegg som har vært forsøkt utbedret av utbygger uten resultat. Det er i skrivende stund verre tilstander enn noen gang, fullstendig uakseptabelt.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt

5.5 Støy fra boring/snekring

Vi er ganske oppgitt over antall ganger vi har blir utsatt for støy. Alltid på kveld (som i dag) eller i helgen. Har forståelse for nødvendigheten for bygging av skap, setter opp lys etc. slik alle måtte gjøre men her skjer det fremdeles (ett år etter innflytting) med jevne mellomrom, uten omtanke for naboene. Det virker som antall kvelder og helgedager med boring i betong vegg samt bruk av hammer tar aldri slutt og det blir svært ubehagelig, særlig i helgene når man har familie med småbarn på besøk.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:

Sak trukket av innsender

5.6 Vanndammer i P-garasje

Det er tidvis svært mye vann i parkeringsgarasjen som blir liggende over lang tid. Vannet medfører at det dras mye skitt inn i ganger og heis. Det er heller ikke hensiktsmessig å sette gjenstander på bakken mens bilen pakkes mv. Hva tenker Gjelsten som drifter eiendom om saken?

Vedtak:

Forslaget ble avvist. I sammenheng med sak 5.4.

5.7 Navn på dørklokker

Foreslår at leilighetsnr erstattes med egendefinerte navn på dørklokkene (callingsystem ved inngangsdørene)

Under behandling av sak, kom det benkeforslag.

Benkeforslag: Styret utreder og sjekker eventuelle muligheter og tiltak. Benkeforslaget ble stemt for med overveldende flertall

Vedtak:

Benkeforslag vedtatt

5.8 Bedre adgangskontroll

Ettersom tyveri fra fellesarealer er et vedvarende problem selv ett år etter overtakelse, må adgangskontroll til bygget forbedres. Ytterdør og dør inn til bod og sykkelrom er ikke brutt opp, altså tyveri utføres av noen med nøkkel.

Adgang til bygget bør derfor endres fra et gammeldags anonymt nøkkelsystem til individuelt kort og kodesystem med logg. Kombinert med kameraovervåking av bod og sykkelrom vil terskelen for innbrudd øke betraktelig. Avtale med sikkerhetsselskap bør inngås.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:

Sak trukket av innsender

5.9 Utbedring av bodsystem

Få ordnet defekte dører (ene utgangen har vært defekt i snart 1 år- hvem som helst kommer seg inn og ut av bodsystemet selv uten nøkler) utskiftning av låser/nøkler, utbedre bodene-få inn noe mer robuste dører og låser, og overvåkning så raskt som overhodet mulig. Samt få oversikt over hvem som har tilgang til garasjen?

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:

Forslag vedtatt

5.10 Inbrudd i bod 2

For å ha dette on the record - innbrudd i vår bod og 8-10 andrr

Vedtak:

Tatt til orientering

5.11 Liste over alle leietakere

Fint å ha en oversikt over alle leietakere som bor i sameiet. I et tidligere sameie jeg har bodd i, viste det seg å være en leietaker som var en «infiltrator» på vegne av en tyveribande.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.12 2A Ytterdørren måste fixas

Ytterdørren till 2A har haft inbrottsspor i många månader och den borde fixas så snabbt som møjligt.

Vedtak:

Sak trukket av innsender

5.13 Upprepade falska brannalarm samt hög musik till morgonen

Det har varit upprepade falska brannalarm de senaste 3-4 månaderna, åtminstone 2 som jeg vet av i trappa 2A. Det senaste 8. mars ca kl 03:30 på morgonen till söndag. Jeg vet ikke vad orsaken er, men antar att en del er pga av fester till sen morgontimma och folk som röker inomhus. Det borde vara reglement på att ta fester och ståhej in på byn senast kl 12 och inte störa resten av huset till morgonen. Och framförallt inte att utlösa falskt alarm mitt i natten och sen fortsetta partaja som om inget har hent.

Vedtak:

Sak trukket av innsender

5.14 Programmering av tavler ved inngangsdøren

Blir det bulig å legge navn i tillegg til leilighetsnummer på tavler ved inngangsdøren. Vi opplever at det ringes på tilfeldige nummer ved ulike leveranser og ellers midt på natten.

Vedtak:

Forslaget ble avvist. I sammenheng med sak 5.7

5.15 Fest og musikk på takterasse

I løpet av sommeren har det vært flere høylytte fester på takterrassen. Når vi gikk opp satt det flere unge mennesker der, usikker om noen av de bodde engang her. Flere andre sameier har vedtatt forbud mot at takterassen brukes av ander enn de som bor i bygget, og vi støtter dette

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:
Sak trukket av innsender

5.16 Bruk av kullgrill

Styret har, etter det jeg forstår, tillatt bruk av kullgrill som et prøveprosjekt. Dersom dette allerede er bestemt at ikke lenger tillates, kan forslaget sees bort i fra. Bruken av dette er særdeles sjenerende når røyken stiger opp langs bygget og hindrer andre beboere i å kunne sitte ute. Det er dessuten en brannfare knyttet til dette. Mener bruken av kullgrill faller inn under «Enhetene må ikke brukes slik at andre seksjonsledere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Dette prøveprosjektet burde i utgangspunktet vært signalert ut til samtlige beboere, noe styret bør ta til etterretning. Om det så har vært, er ikke det noe sted å finne. Husordensreglene finnes ikke i min Bonabo.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt

5.17 Utvendig renhold

Svalegangene bærer preg av lite renhold. Høstens eget avfall, men også søppel, sagflis, etc.

Har styret en klar plan på utvendig renhold?

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:
Varamedlem, Thea Jensen Ytreland

Vedtak:

Valgt ble:
Thea Jensen Ytreland for 1 år

6.2 Valg av valgkomite

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Prinsessealléen 2 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Carsten Solberg (sign.)	15.04.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 17.02.2026 kl. 10:00 - Digitalt via Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
Høringsperiode ikke angitt

Periode for avstemning
Stemmeperiode ikke angitt

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Saker til behandling

- 2.1 Etablering av kameraovervåkning og tilhørende endring av sameiets vedtekter
- 2.2 Finansering av kodebrikker til dører til fellesareal og kameraovervåkning

Saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Etablering av kameraovervåkning og tilhørende endring av sameiets vedtekter

Innsender av sak: Styret

Sameiet har i perioder opplevd en del innbrudd og hærverk. Styret mener det vil være forebyggende dersom vi får montert kameraovervåkning i både i garasje og bodområdet.

Årsaken til dette er:

Forebygge innbrudd og tyveri: Kameraer kan avskrekke potensielle innbruddstyver, da de vet at deres handlinger kan bli fanget på opptak. Dette kan reduserer risikoen for innbrudd i fellesområder.

Dokumentasjon av hendelser: I tilfelle et innbrudd eller en annen kriminell hendelse, kan kameraopptak gi viktig bevismateriale. Dette kan hjelpe politiet med etterforskningen og øke sjansene for at gjerningspersonen blir identifisert.

Økt trygghet for beboerne: Overvåkningskameraer gir beboerne en følelse av trygghet, da de vet at det er et ekstra lag med sikkerhet på plass.

Redusert risiko for vandalisme og hærverk: Overvåkningskameraer kan bidra til å redusere tilfeller av hærverk på bygningens fellesarealer.

Raskere respons ved hendelser: Ved å ha kameraer kan styret eller sikkerhetspersonell raskt identifisere mistenkelig aktivitet og reagere raskere. Dette kan bety en raskere varsling til politiet eller andre myndigheter, noe som kan forhindre at en hendelse eskalerer.

På bakgrunn av flere hendelser med både innbrudd og tyverier ønsker styret årsmøtes godkjenning til å etablere kameraovervåkning med direkte tilkobling til vaktselskap, dersom styret mener det blir behov for det.

Styret vil innhente pristilbud fra flere aktører, slik med tanke på å holde kostnadene nede.

Vi anbefaler samtidig en vedtektsendring hvor det fremkommer informasjon om kameraovervåkning.

Denne saken krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale med ekstern leverandør om kameraovervåkning i garasje og bodområder.

Årsmøte samtykker samtidig til at nytt punkt legges til i sameiets vedtekter:

4.3 Kameraovervåkning

(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.

(2) Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.

(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer ved bodene og i garasjen, Prinsessealléen 2 Boligsameie

2.2 Finansering av kodebrikker til dører til fellesareal og kameraovervåkning

Sak innsendt av: Styret

I forlengelse av sak 2.1 har styret sett på andre tiltak for å redusere antall uønskede hendelser i sameiet.
Styret har vedtatt å installere kodebrikker på samtlige dører og innganger.
For å finansiere installasjon av dette, samt etablering av kameraovervåking, innstiller styret på å gjennomføre en kapitalinnkalling for å unngå at investeringen påvirker sameiets økonomiske situasjon i alt for stor grad.

Forslag til vedtak: Tiltakene finansieres gjennom en kapitalinnkalling rettet til sameiets boligseksjoner, med en estimert ramme på ca. 200.000,-. Beløp per seksjon fordeles etter seksjoneringsbrøken og varierer mellom ca. 2.100-5.000,-.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Prinsessealléen 2 Boligsameie tirsdag 17.02.2026 til 20.02.2026 - Digitalt via Bonabo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forlag til vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak:
Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak:
Styreleder, Christine Lemme

Vedtak:

Valgt ble: Christine Lemme

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.
Antall fremmøtte med stemmerett: 28
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 28

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:
Innkallingen godkjennes.

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak:
Sakslisten godkjennes.

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Etablering av kameraovervåkning og tilhørende endring av sameiets vedtekter

Forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale med ekstern leverandør om kameraovervåkning i garasje og bodområder.Årsmøte samtykker samtidig til at nytt punkt legges til i sameiets vedtekter:4.3 Kameraovervåkning(1) Kameraovervåkingen skal utføres i henhold til lov, forskrift og eventuelle vilkår fastsatt av offentlig myndighet.(2) Formålet med kameraovervåkningen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk på bygning, inventar, borettslagets utstyr og andre eiendeler.(3) Fullmakten er begrenset til oppsett av kameraer ved bodene og i garasjen, Prinsessealléen 2 Boligsameie

Denne saken krever 2/3 flertall

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall

2.2 Finansering av kodebrikker til dører til fellesareal og kameraovervåkning

Forslag til vedtak:
Tiltakene finansieres gjennom en kapitalinnkalling rettet til sameiets boligseksjoner, med en estimert ramme på ca. 200.000,-. Beløp per seksjon fordeles etter seksjoneringsbrøken og varierer mellom ca. 2.100-5.000,-.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Prinsessealléen 2 Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	20.02.2026
Protokollvitne	Christine Lemme (sign.)	21.02.2026

VEDTEKTER FOR PRINSESSEALLÈEN 2 BOLIGSAMEIE

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

1. NAVN FORMÅL OG OPPRETTELSE

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

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

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

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

2. SAMEIEBRØKEN

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

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

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

3.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet.

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

3.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Parkeringsplasser og sportsboder

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

Det er ikke gjesteparkering i sameiet.

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

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

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

3.3.3 Dyrehold

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

3.3.4 Særlig om bruken av næringsseksjonene som næringsareal

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

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

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

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

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene som næringsareal.

4. VEDLIKEHOLD

4. 1 Bruksenhetene

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

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

Listen er ikke uttømmende.

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

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

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

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

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

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

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

4. 2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

5. FELLESKOSTNADER

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

Typiske eksempler:

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

Listen er ikke uttømmende.

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

5.1 TV/internett

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

5.2 Renovasjon

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

5.3 Oppvarming

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

5.4 Parkeringsplasser

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

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

5.5 Næringsseksjoner som næringslokale

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

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

5.6 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6. LOVBESTEMT PANTERETT

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

7. ÅRSMØTET

7. 1 Årsmøte

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

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

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

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

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

7. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

7. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

7. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

Bestemmelser som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

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

8. STYRET

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

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

8. 1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

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

8. 3 Styremøter

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

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

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

9. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

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

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

11. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

12. MISLIGHOLD

12.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

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

12.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. REVISJON OG REGNSKAP

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

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

HUSORDENSREGLER – Prinsessealléen 2 Boligsameie

1. Formål

Disse reglene skal sikre et trygt, ryddig og trivelig bomiljø for alle beboere. Vis hensyn til naboene.

---

2. Ro og støy

- **Husk nabovett** – unngå unødvendig støy.
- **Støyende arbeider (boring, banking, sliping osv.):**
    - **Mandag–fredag:** 09:00–20:00
    - **Lørdag:** 12:00–18:00
    - **Søndag og helligdager:** Ingen støyende arbeid
    - Støyende arbeid som forgår over lengre tid skal varsles
- **Fest og selskap skal gjennomføres med hensyn til naboer.**
    - Naboer skal varsles i forkant.
    - Det skal være stillet etter kl 23:00.

---

3. Fellesarealer

- Fellesarealer skal holdes **rene, frie og ryddige**.
- Grillområdet på takterrassen må bookes via **Bonabo**. Etter bruk skal grill rengjøres og området være ryddig.
- Kun beboere i Prinsessealléen 2 og deres gjester kan bruke takterrassen til sosiale lag.
- Personlige eiendeler (sko, barnevogner, sportsutstyr o.l.) skal ikke plasseres i fellesarealer. Dette gjelder også utenfor egen dør
- Brann- og rømningsveier skal alltid være frie.

---

4. Avfall og gjenvinning

- Avfall skal sorteres og legges i riktige beholdere.
- Ikke sett poser, papp, møbler eller grovavfall utenfor avfallsbeholdere.
- Papp skal brettes/komprimeres før den kastes.
- Det henvises til gjenvinningsstasjoner for store og mange pappkartonger og annet avfall

---

5. Parkering og sykler

- Parkeringsplasser er kun til **parkering av registrerte kjøretøy**.
- **Permanent lagring** (f.eks. møbler, esker, dekk o.l.) på parkeringsplasser eller i sykkelboder er **ikke tillatt**.
- Sykkelbodene er kun for sykler.

---

6. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse**.
- Hundelufting skal ikke foregå på sameiets fellesarealer
- Eventuelle skader eller tilgrising må rengjøres umiddelbart.

---

7. Sikkerhet

- Ikke slippe inn ukjente. **Dører** og **garasjeport** skal holdes **lukket**.
- Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.
- Send melding til styret ved tap av nøkkel.

---

8. Balkong / fasade

- Ikke rist tepper ut av balkong eller henge ting over rekkverk
- Tenk sikkerhet og ta hensyn til balkongene under din egen

---

9. Lufting / ventilasjon

- Endring på ventilasjonsanlegget som påvirker balanse i bygget er ikke tillat.

---

10. Ansvar og brudd på regler

- Den enkelte beboer er ansvarlig for skader man påfører fellesarealer.
- Ved gjentatte brudd kan styret følge opp i henhold til sameiets vedtekter.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
Tord Klungrehaug	2025/08972-5	Jørgen Ekseth Lundsaunet	14.10.2025

Adresse: Prinsessealleen 2
Eiendom: 3/660
Ansvarlig søker: Delta Arkitekter
Tiltakshaver: PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS

Ferdigattest - Prinsessealléen 2 A-P

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, næringslokale og tilhørende utearealer, mottatt 10.10.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 10.10.2025.

Vi ber om at sluttrapport for forurenset grunn sendes inn så snart som mulig.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsaunet
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

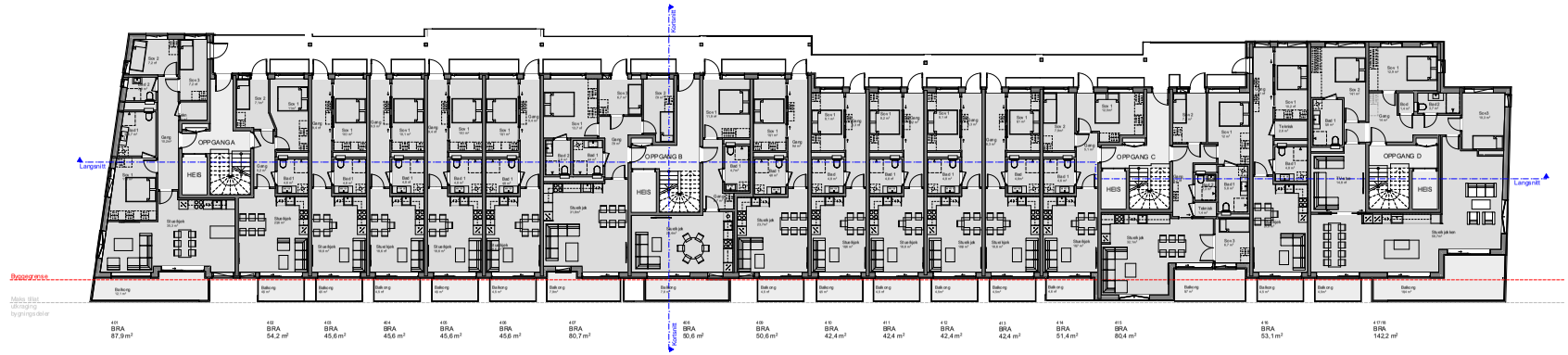
Hildegunn Løvold Ohren
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

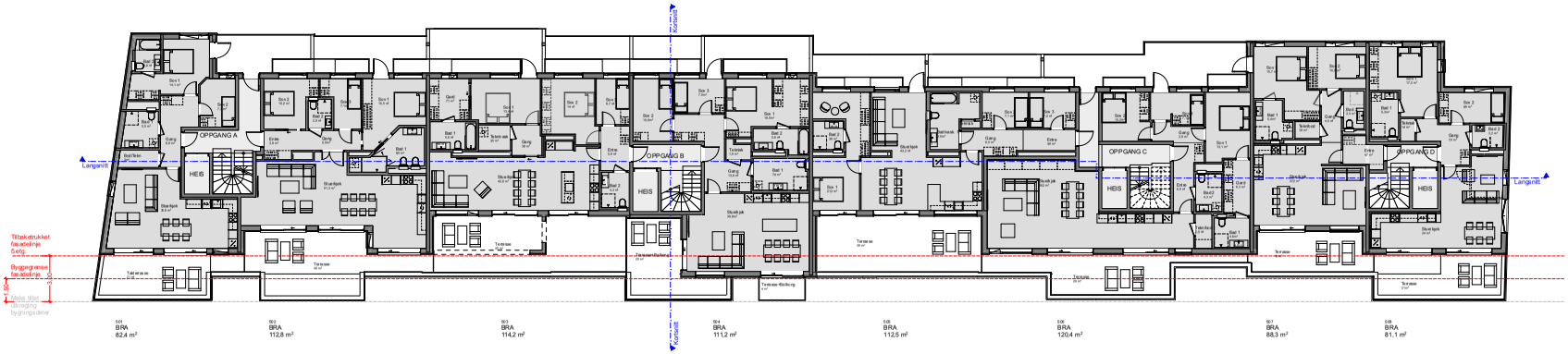
Vedlegg:
Gjennomføringsplan
202118372_4_67_Avkjørselsplan
202118372_4_83_Terrengsnitt_1-5
202118372_4_85_Terrengsnitt_7
202118372_18_7_Situasjonskart_rev
202118372_18_14_Snitt
202118372_18_15_Fasader_sør_og_øst
202118372_18_16_Fasader_nord_og_vest
202118372_35_4_Terrengsnitt_9_10_og_11
202118372_35_5_Terrengsnitt_6
202118372_84_6_Landskapsplan
202118372_84_7_Plan_kjeller
202118372_84_9_Plan_2_og_3
202118372_84_10_Plan_4_og_5
202118372_84_11_Plan_6_Takterrasse
202118372_102_12_Plan_1_og_mesanin
202118372_111_4_Gjennomføringsplan_versjon_14

Mottakere:
Delta Arkitekter, Tord Klungrehaug

Kopi til:
PRINSESSEALLEEN EIENDOM AS, Tone Lindemark



Plan 4. etasje



Plan 5. etasje

N

Prinsessealléen 8	DELTA arkitekter
Prinsessealleen Eiendom AS Tone@neptunproperties.no	Tord Klungnæhaug 97030740 | Tord@delta-ark.no
Tegninger til endringsmelding	
E07 Plan 4 og 5	Tegner: NP
Rev: Dato: 17.09.2024	1:100 - A0 1:200 - A2 1:400 - A4 Kontr: TK

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.07.2026
Kunde: Marte Natland Johansen
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536743
Deres ref: 9359074

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 3, BNR. 660.

Vi viser til bestilling av 24.07.2026 for eiendom gnr. 3, bnr. 660.

GNR. 3 BNR. 660

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.02.2025.

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

3267 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

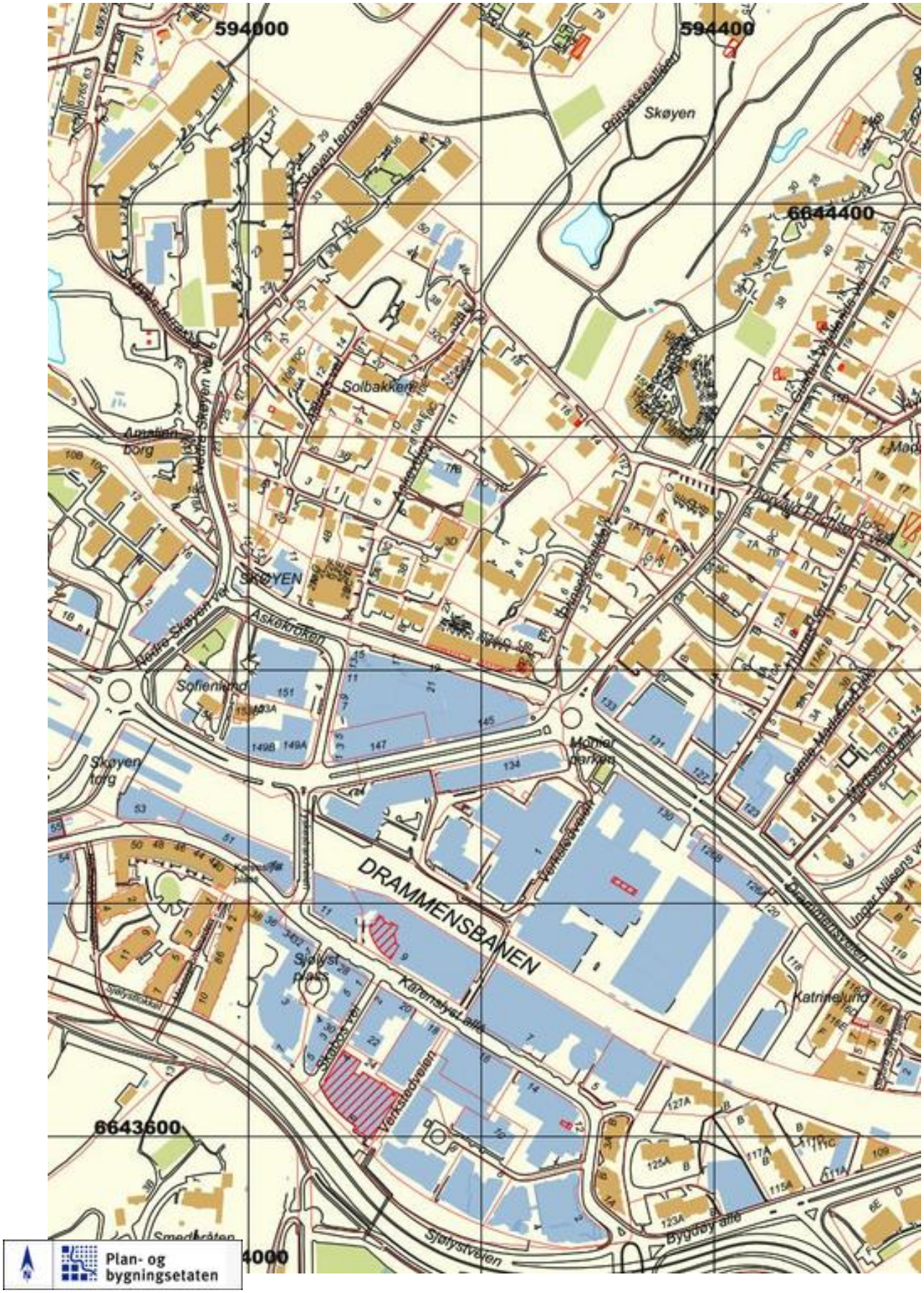
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

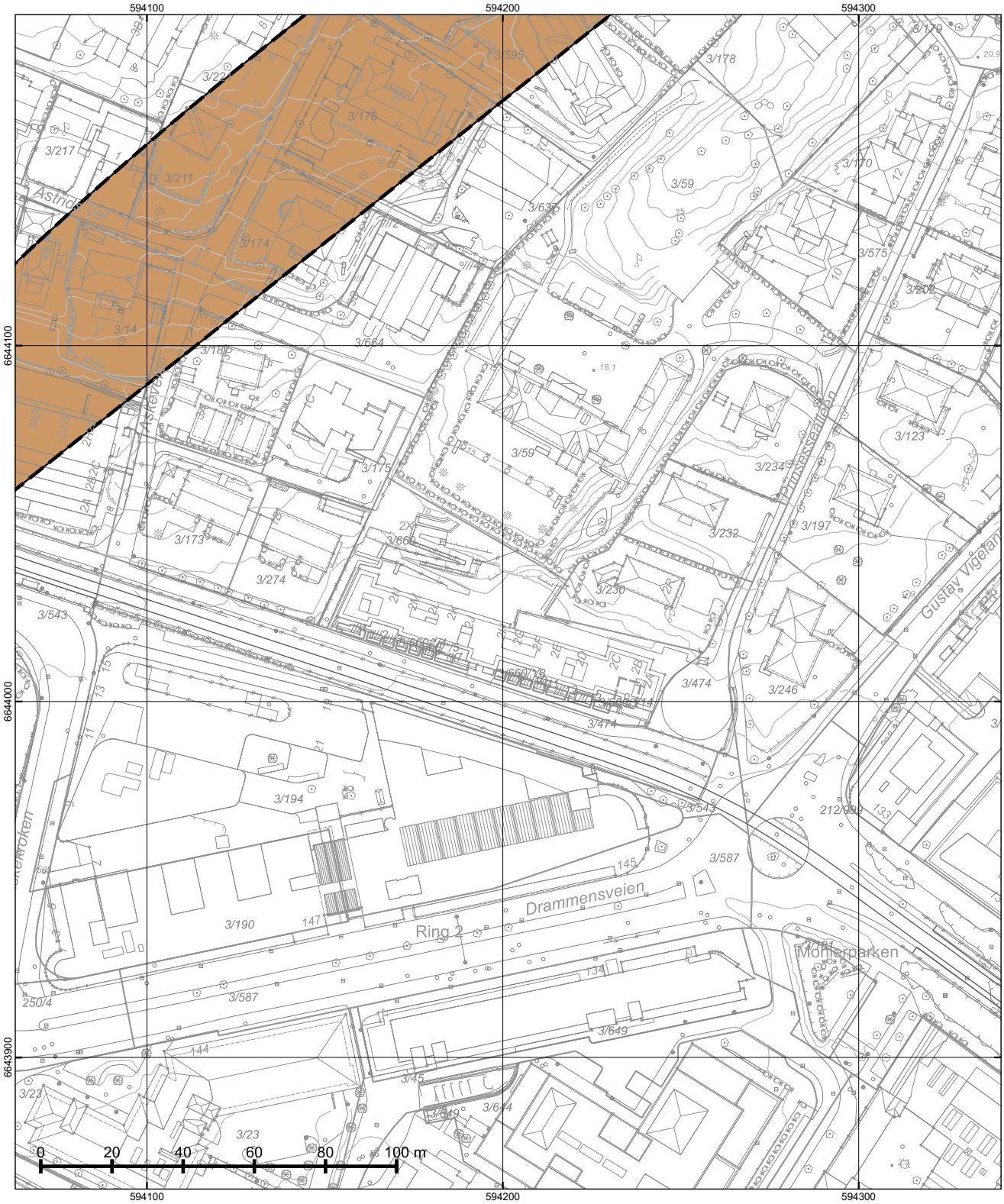
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


594000
594400
6644400
6643600
Skøyen
Solbakken
SKØYEN
Askekroken
Sofienlund
Skøyen torg
DRAMMENSBANEN
Sjølyst plass
Sjølystveien
Verkstedveien
Karenslyst allé
Bygdøy allé
Katrinelund
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

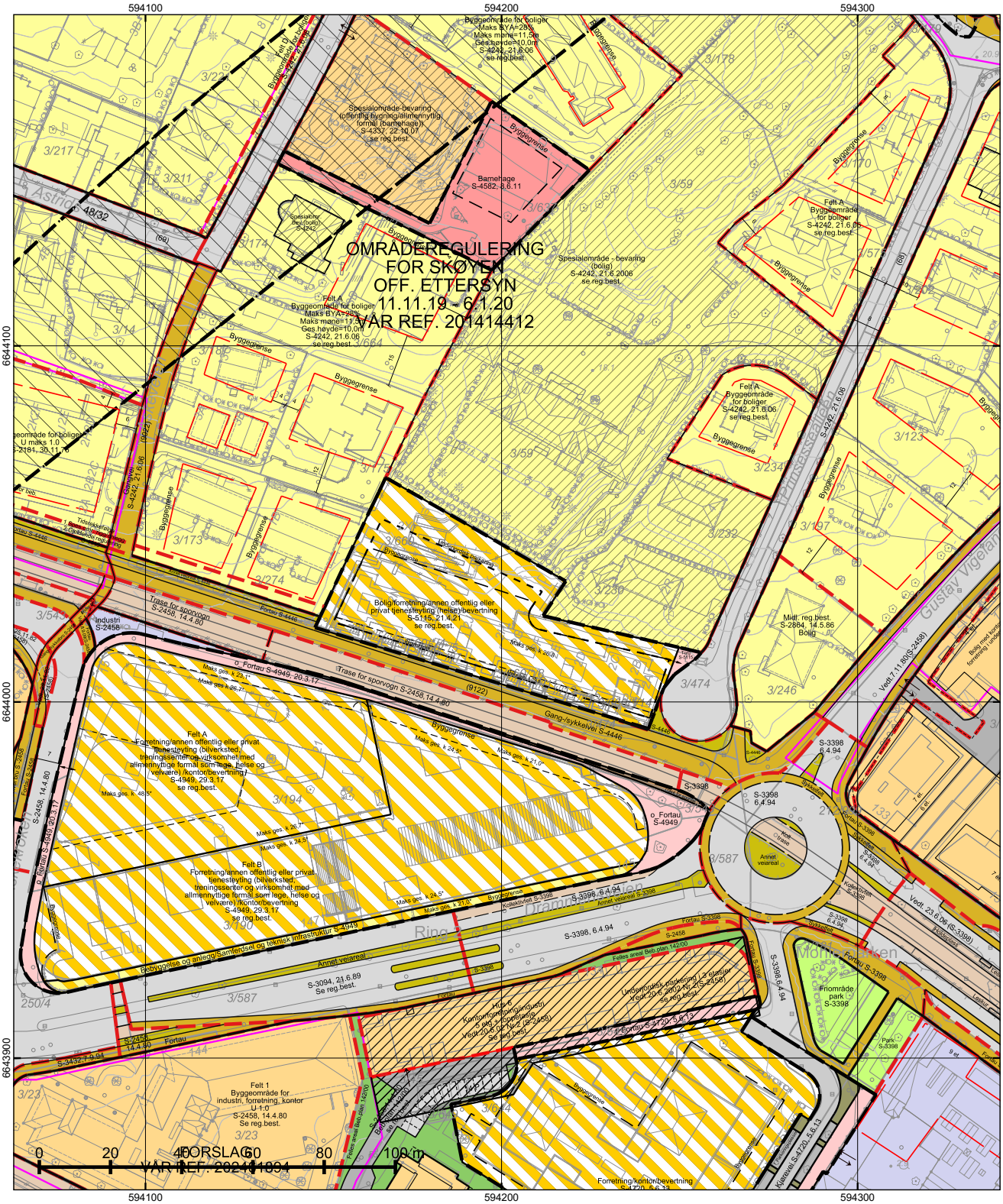
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160666/ 86536743
Adresse: Prinsessealléen 2
Gnr/Bnr: 3/660

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160666/ 86536743

Adresse: Prinsessealléen 2

Gnr/Bnr: 3/660

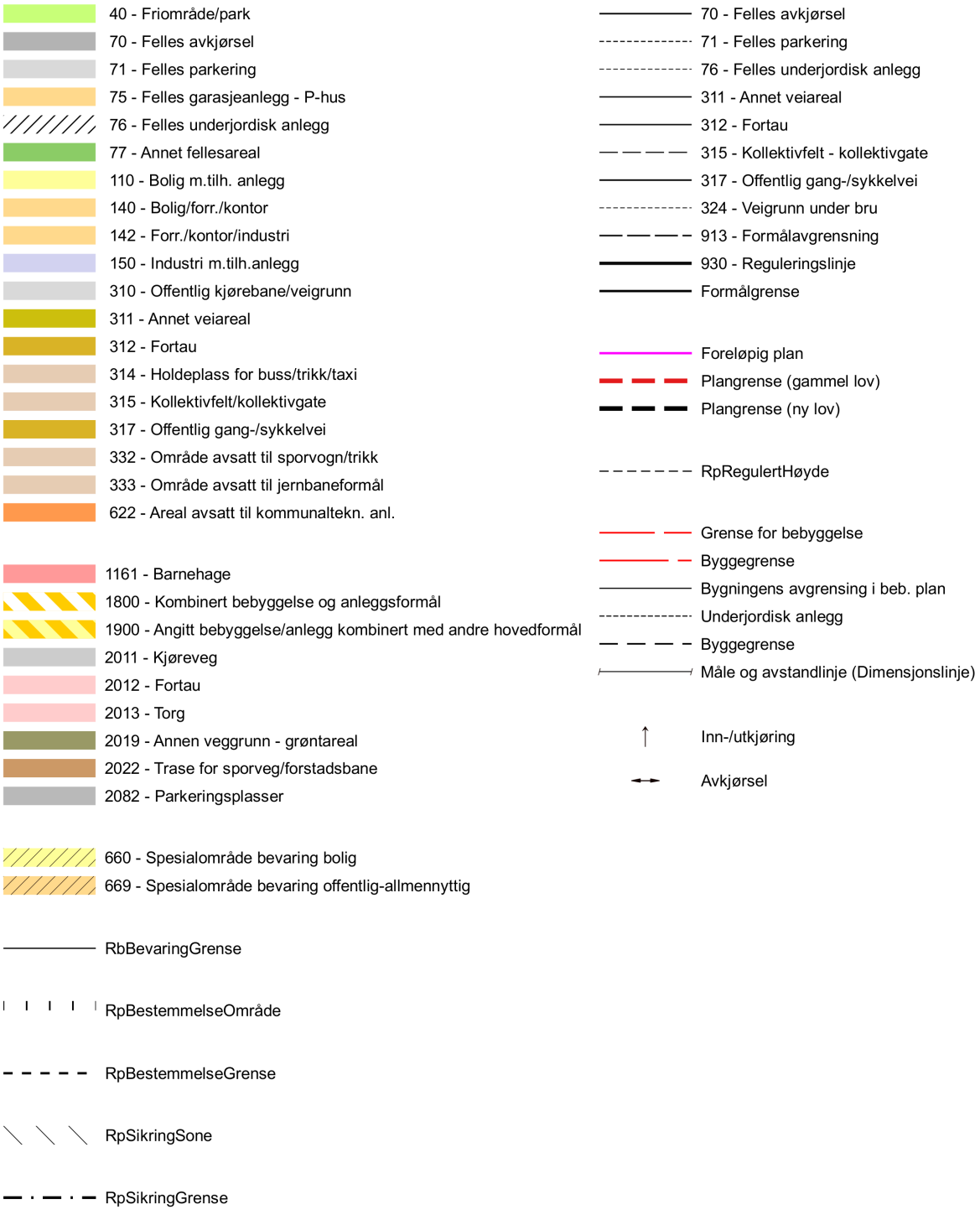
Deres ref.:

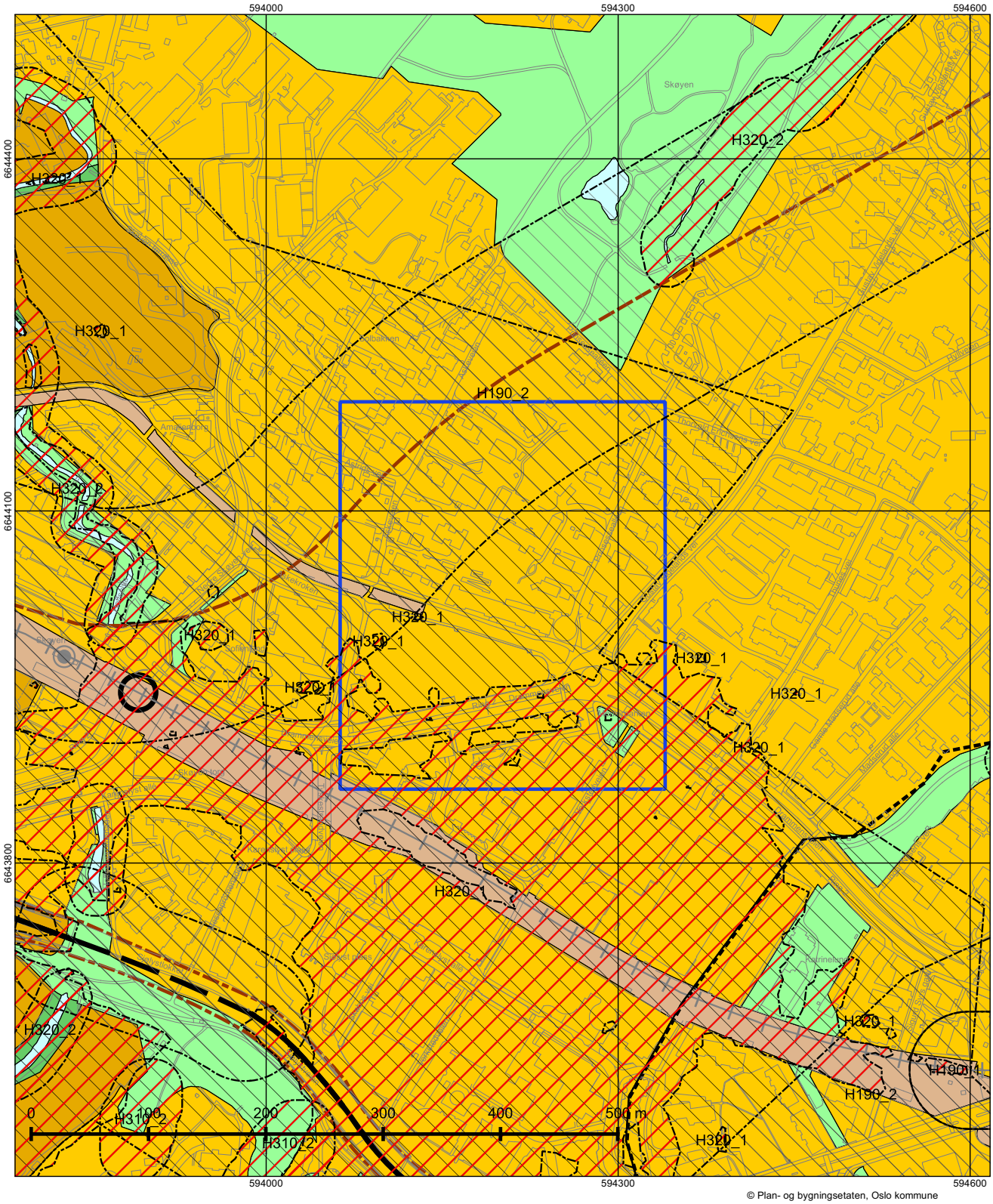
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160666/86536743
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

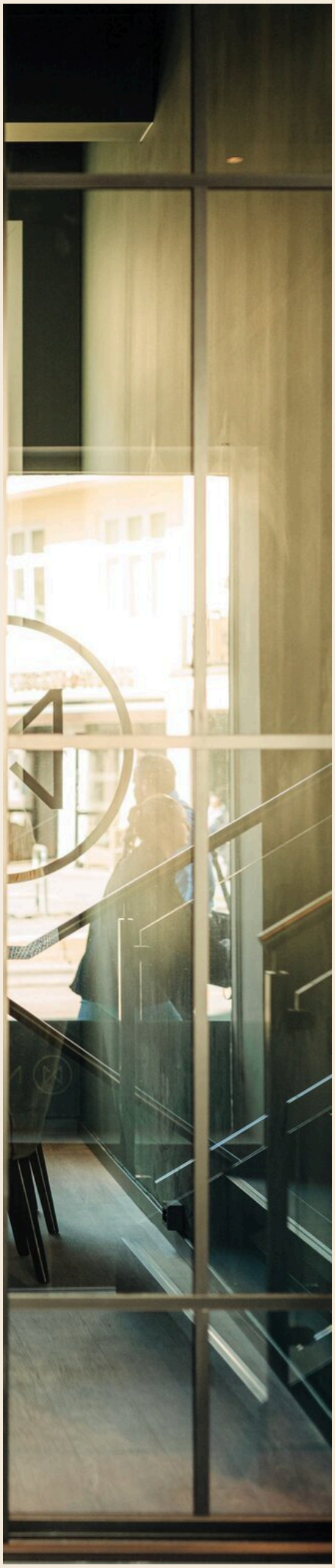


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prinsessealléen 2C 0276 OSLO
Matrikkel: Gnr 3, bnr 660, snr 46 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Marcus Egeland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.egeland@nordvikbolig.no
980 39 150