NORDVIK

Prinsens gate 4A

0 soverom | 16 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Prinsens gate 4A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
99	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og pen 1-roms i 4 etg med hems. Takhøyde på 2.97m i stue. Høyt og skjermet, samtidig meget sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 950 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 951 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 584,-**
BRA-i	**16 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Prinsens gate 4A - Pen, lys og arealeffektiv 1-roms leilighet med hems. Leiligheten ligger i 4. etasje, vender mot bakgård og har rikelig med lysinnslipp. En lys og trivelig leilighet med god takhøyde og med meget sentral beliggenhet i Oslo sentrum. I 2024 ble leiligheten pusset opp med blant annet ny 2x2m hems, praktiske løsninger, nymalte vegger og oppusset kjøkken.

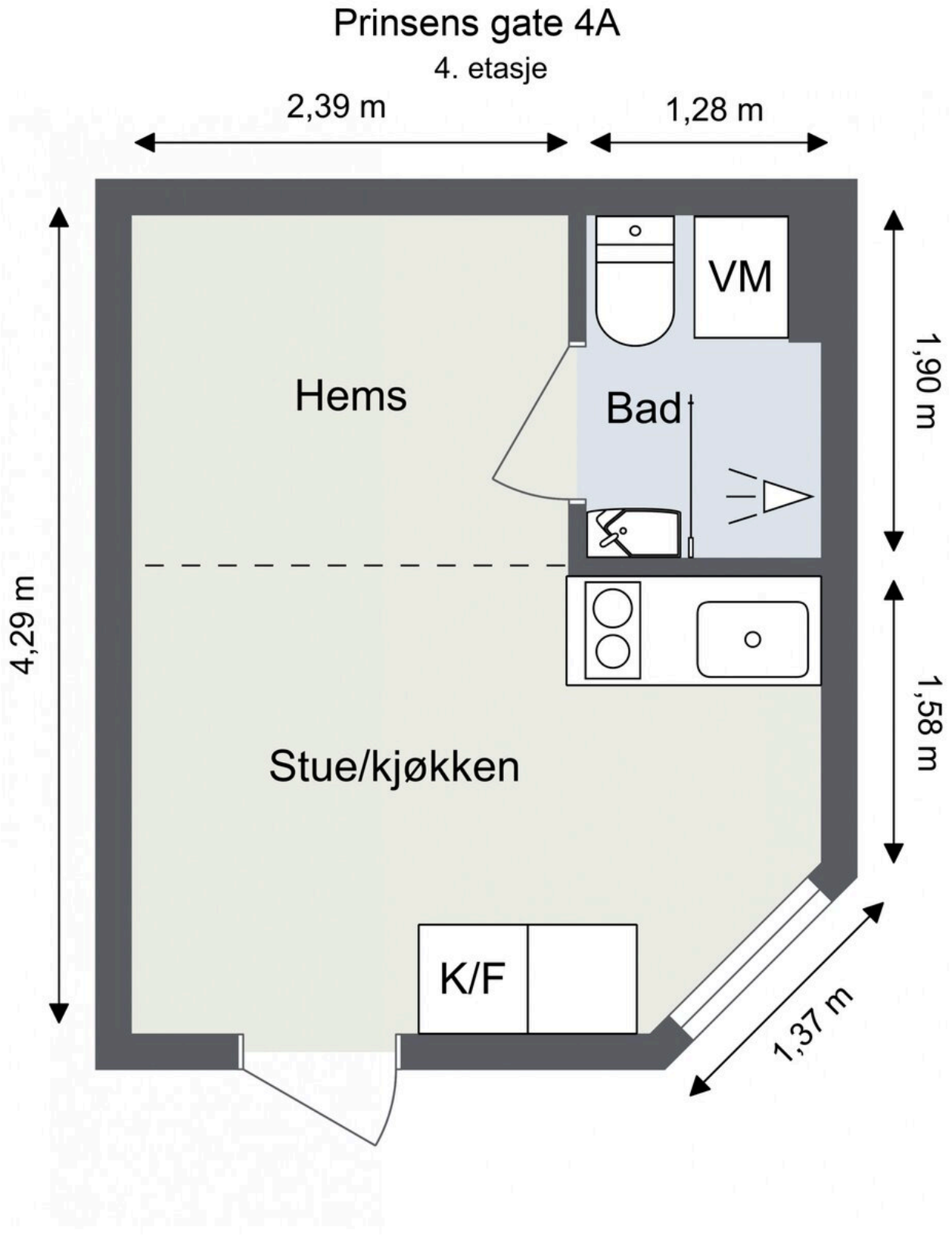
Legg merke til:
Hems
Lys og luftig
Felles varmtvann
God takhøyde (kjøkken 2,97m)
Lave felleskostnader
Sentral beliggenhet
Perfekt førstegangskjøp
Gangavstand til alle byens fasiliteter.
Kort vei til shopping og kollektiv transport

Leiligheten ligger i hjertet av Oslo. Området rundt leiligheten er preget av et pulserende byliv med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturliv.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm

Tyder




POLPO












JAMES
DEAN
"TOO FAST TO LIVE..."




JAMES
DEAN
"TOO FAST TO LIVE..."

















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0039/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Prinsens gate 4A, 0152 OSLO
Gnr 207, bnr 180 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Prinsens Gate 4, org.nr. 832713902

Selger
Tobias Bråthen Holt

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 951 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 960 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 16 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 19 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Stue/kjøkken og bad
Total BRA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer kjellerbod på 3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Standard:
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, markert 11.10.21.
Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglasset. Karmene i vinduet er

slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet tar i karmen og håndtaket sitter noe løst, og bør justeres.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Profilert innvendig dør til badet. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 50 mm i stue/kjøkken.
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 65 mm i stue/kjøkken. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.
De målte skjevhetene er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert under kum i kjøkkeninnredningen.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Tilluft via åpning av vindu.
Elektrisk avtrekk med ventil på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.
Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Laminat plate på vegg over benkeskapet på andre siden. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Kjøkkenet er utvidet med innredning mot entrédør, kjøl/frys og oppvaskmaskin i 2024. Kjøkkeninnredningen for øvrig er av ukjent dato.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1.

Platetopp er integrert i innredningen.
Tilstandsvurdering: Det er registrert hakk/sprekk i hjørnet av platetopp, og derfor vurdert til TG 2. Ifølge eier er ikke funksjonen til platetoppen påvirket av forholdet.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med laminat. TG: 1.

Vegger:
Malt glassfiberstrie. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken, til ca. 2,05 m under hemsen og til ca. 0,75 m over hemsen. TG: 1.

Fast inventar:
Hems i trekonstruksjon. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m² på hemsen. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse mangler.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke kjent.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger

ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Bad:
Badet er av ukjent/eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Det er registrert en sprukket flis i hjørnet foran vaskemaskinen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er registrert malingsavflassing av fliser i dusjsone, stedvis sprekkdannelser i fuger og enkelte hull etter eldre innredning. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dør i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Sete til klosettet sitter løst, og har behov for justering. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. TG: IU.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Utvidet kjøkken med innredning mot entrédør, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
- Etablert hems.
- Vegger er malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen oversikt på dette. Det eneste jeg vet er at badet ble noe pusset opp 2021/22.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i flis

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vinduer, fattet vedtak om utskifting.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Se tilstandsrapport og punktet "Standard" for tilstandsgrader.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 1 682 kWh.
Strømkostnad forrige år: Kr. 4 900,- (inkl. nettleie).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, renhold fellesarealer, strøm fellesarealer, internett/GlobalConnect, forretningsfører, felles bygningsforsikring, normal drift m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det planlegges bl.a. utskiftning av vinduer og dører, nytt porttelefon-anlegg, m.m. i løpet av året og felleskostnader vil økes som følge av låneopptak til dette. Det er ikke vedtatt fordeling og hvor mye hver enkelt leilighet får i økning av felleskostnader pt. Se punktet "Borettslaget" for mer informasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 1 584,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 684 316,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 737 262,- pr. 2024
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.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale med GlobalConnect inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Prinsens gate 4 består av 20 andeler. Organisasjonsnummer 832 713 902.

Borettslaget har to oppganger, henholdsvis 4 A og 4 B.

Vedtak årsmøte 2024:
- Styret bes gå i gjennom vedtektene så fort det lar seg gjøre å komme tilbake til neste generalforsamling med eventuelle forslag til endringer. Enstemmig vedtatt.
- Ny porttelefon og låsesystem. Styret bes anskaffe nytt låsesystem (muligens chip, eller annet digitalt system), og porttelefoni. Dette bes bakes inn i fellesutgiftene på en rettferdig måte. Enstemmig vedtatt.

Fremtidige prosjekter vedtatt på generalforsamling 2025:
- Ny porttelefon og låsesystem
- Utskifting av vinduer og ytterdører
- Balansert ventilasjon
- Etterisolere gulv
- Etterisolere fasade (Prosjektet utgår ifølge styreleder, kun noe pussearbeid et senere tidspunkt).

Styret gis fullmakt og mandat til å gå videre med disse tiltakene. Styret kommer ikke til å gjøre unødvendig oppgraderinger som er mer fordyrende enn nødvendig. (Dette følger blant annet av hms krav at styret må gå i gang). Borettslaget har også fått innvilget støtte på kr 750.000 fra ENOVA. Kan også være mulig å få støtte fra kommunen, muligens riksantikvaren og kulturminnefondet.
Ifølge vedlagte innkalling og protokoll fra 24/2025.

I følge styreleder per 26.02.26, er prosjektene nevnt over planlagt utført i 2026 med et lån på ca 4.5 mill. Det er ikke vedtatt hvor mye hver enhet øker i felleskostnader for å betjene lånet p.t. Lånet vil bli fordelt ut etter foredelinsnøkkel/eierbrøk. Det er planlagt ekstraordinært årsmøte om ca to uker, hvor endelig plan, kostnad og mer informasjon vil bli fremlagt. Planen er å starte prosjektering og gjennomføring etter ekstraordinært møte.

Forretningsfører
Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Det er ifølge skriv fra forretningsfører ingen andel fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 933,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 153 967,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se generellt vedtekter og vedkteter pkt 7 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Ifølge vedtekter pkt. 3.3.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94303822

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 272 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sentral og attraktiv beliggenhet midt i Oslo sentrum, omgitt av noen av byens mest kjente landemerker som Oslo Børs, Høyskolen Kristiania, Operaen, Steen & Strøm og Karl Johans gate. Med kort gangavstand til Oslo S er det enkelt å komme seg rundt med tog, t-bane, trikk og buss. Området tilbyr en urban livsstil i hjertet av Oslo, med et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter rett utenfor døren. Her er det kort vei til høyskolen Kristiania og Oslo Met.

Kvadraturen har de siste årene vært gjennom en omfattende transformasjon med etablering av nye boliger, butikker, kafeer, restauranter og gallerier, noe som gir området en spennende og levende atmosfære. Leiligheten ligger perfekt plassert for å nyte alt Oslo har å by på.

Bankplassen, et sjarmerende torg der Kongens gate, Myntgata og Kirkegata møtes, ligger i nærheten. Her finner du blant annet den historiske Engebret Café, som har vært en del av byens kultur siden 1857. Det er også gangavstand til populære områder som Kirkeristen, Christiania Torg, Vippa og Youngstorget.

For den som ønsker naturopplevelser, byr nærområdet på flotte turmuligheter langs Akerselva, hvor du kan følge stien opp til Maridalen og marka. Ekebergparken med sin spektakulære utsikt over Oslo og spennende skulpturer er også lett tilgjengelig.

Leiligheten ligger i et nabolag som stadig utvikler seg, med kort avstand til spennende områder som Bjørvika og Fjordbyen. Utforsk Oslobukta med sitt varierte utvalg av spisesteder, moderne arkitektur, MUNCH-museet og badebrygge med badstuer. Barcode gir byen en ny skyline, og gangbroen Akrobaten knytter området sammen på en praktisk og estetisk måte. Langs kyststien kan du spasere fra Langkaia og KOK til Akershusstranda, forbi Festningen og videre til Aker Brygge og Tjuvholmen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med buss, trikk og t-bane i umiddelbar nærhet. Oslo S ligger kun noen minutters gange unna, og gir tilgang til både lokale og regionale transportforbindelser.

Bebyggelse
Området består av variert bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Ruseløkka barneskole. Ungdomskole gjelder samme skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ombygging av eksisterende bygård datert 09.04.2008.
Ombyggingen gjaldt innvendig ombygging av eksisterende bygård. Bygården var før oppdelt i 27 hybler, endret ombygd til 10 stk 2-romsleiligheter og 10 stk hybler. To eksisterende hybler på loftet utvidet til to nye leiligheter. Bruksarealet på loftet økte med 60 kvm. Resterende to hybler på loftet sammenføyd til en ny leilighet. Ihht. rammetillatelse fra 2003.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor.
Reguleringsbestemmelser:
S-2413: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart, til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm.

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

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 for sentrumsområdet. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?pl

anid=15137879

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

Offentlige byggesaker i nærheten:
Skippergata 17 D. Saken gjelder bruksendring fra kontor til treningslokale. Rammetillatelse gitt i august 2025. Saksnummer 202507882.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507882

Prinsens gate 1 C. Saken gjelder oppgradering av kontorlokaler. Igangsettingstillatelse 1 gitt 2. februar 2026. Saksnummer 202507682.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507682

Strandgata 19. Saken gjelder riving av parkeringshus med kontorfløy. Søknad om ferdigattest til behandling. Saksnummer 202516662. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516662

Strandgata 19 - oppføring av nærings- og kontorbygg, dispensasjon fra plan og TEK17. Igangsettingstillatelse 1 gitt november 2025. Saksnummer 202511024. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511024

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Jernbanetorget 1. Nye Oslo S - ny stasjon. Bane NOR Eiendom AS foreslår å omregulere Oslo S, Christian Frederiks plass, Øvre trafikktorg og Trelastgatas forlengelse. Utarbeidelse av planforslag. Saksnr. 201510215 og 2025/09513.
Forslagsstillers planbeskrivelse til offentlig ettersyn: Hensikten er å utvikle Oslo S så stasjonen får bedre kapasitet og blir mer attraktiv for byen og de reisende, og med et høyhus som markerer Oslo S som orienteringspunkt i byen og porten for reiser til Oslo. Samtidig forberedes stasjonen for fremtidig utvidet jernbanekapasitet med ny tunnel under Oslo.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201510215

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering for Sadelmakerhullet - Bjørvika felt A5 (A5A, A5B og A40). Hensikten med Hav Eiendoms planforslag er å regulere to kontorbygg med en park i midten. Parken foreslås regulert til felles formål (f_A40 i plankartet), som legger opp til privat eierskap i fremtiden. Saken er til behandling. Saksnr. 202205032 og 2025/06729. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205032

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/207/180:
07.01.1915 - Dokumentnr: 913789 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

14.06.1930 - Dokumentnr: 902312 - Bestemmelse om bebyggelse

07.08.2023 - Dokumentnr: 838279 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fortuna Estate AS
Org.nr: 988 951 463
Bestemmelse om ombygging og oppføring av tilbygg/påbygg
Bestemmelse om adkomstrett

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:3
Gjelder også bruksrett

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:3

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om plassering av stillas/rigg i bakgården
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Bestemmelser om vedlikehold, oppsetting stillas/rigg, bygging i tomtegrense og riving/bygging
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om samdrift
Bestemmelse om bruk av bakgården
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bruksrett
Gjelder gjensidig rett til bruk av boder i kjellere og oppganger
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Gjelder rett til bruk av boder i kjeller/oppgang
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig adkomst til postkassestativ
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Gjelder felles eller eget postkassestativ
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bruksrett
GJelder gjensidig rett til bruk av portrom
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:273
Gjelder bruk av portrom
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 909598 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:3
Gjelder også bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2023 - Dokumentnr: 838442 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:207 Bnr:275 Snr:3
Gjelder søppelrom og vaskerom
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Borettslaget deler bakgård med eiendommene Skippergata 18 (gnr. 207 bnr. 273 i Oslo kommune) og Skippergata 20 (gnr. 207 bnr. 275 i Oslo kommune). Nevnte to eiendommer har følgende rettigheter på borettslagets eiendom:
Skippergata 18 sine rettigheter på borettslagets eiendom:
- Adkomstrett via portrom, herunder rett til adkomst for vedlikehold /oppgradering / ombygging av eget bygg samt eventuell oppføring av nybygg.
- Rett til å bygge i tomtegrensen mellom eiendommene. Retten gjelder også bygging under bakkeplan i borettslagets bakgård.
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for rigg mv. i forbindelse med bygging / vedlikehold av egenmbygningsmasse.
- Rett til å tre inn i samdriften av bakgårdene, herunder rive gjerde og/eller enhver annen konstruksjon som skiller bakgårdene fra hverandre.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.
- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.

Skippergata 20 sine rettigheter på borettslagets eiendom
- Adkomstrett via portrom.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.
- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for stillas/rigg mv. i forbindelse med vedlikehold av egen bygningsmasse.
Ovennevnte rettigheter er nærmere regulert i en erklæring som er tinglyst i borettslagets grunnbok. Ved motstrid går den tinglyste erklæringen foran borettslagets vedtektsbestemmelser.
Ifølge vedlagte vedtekter.

Særlig utbyggings- og påbyggingsrett:
Til trimrommet (beliggende i oppgang A) og felleskjøkkenet (beliggende i oppgang B) er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifter av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 1 og 7, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for enten (i) sammenslåing av trimrommet med andel 1 og sammenslåing av felleskjøkkenet med andel 7, eller (ii)

etablering av to nye andelsleiligheter. Se nærmere bestemmelser i vedtekter pkt. 1.1.3.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører Agio Forvaltning AS kr. 4 012,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 937,- 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. 3 625,-.

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 1. mars 2026

Megler
Oskar Johansson, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Megler 2
Anders Myren Røste, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91006031

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Prinsens gate 4A

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	20 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km

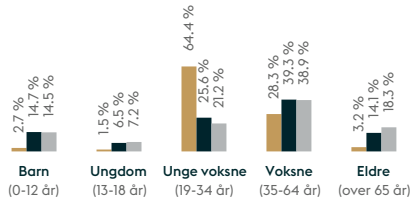
Offentlig transport

Dronningens gate Linje 11, 12, 13, 19	1 min 0.1 km
Jernbanetorget i Fred Olsens g... Linje 74, 80E, 83	1 min 0.1 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Barnehager

Kia barnehage (1-3 år) 9 barn	10 min 0.8 km
Strekkoden barnehage (0-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Grønland Torg barnehage (0-5 å... 62 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Trygt 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Naboskapet
Høflige 48/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Oslo spektrum	8 min
Kristparken ballbane	13 min
Æra Training	2 min
Fitness24Seven Stortorvet	8 min

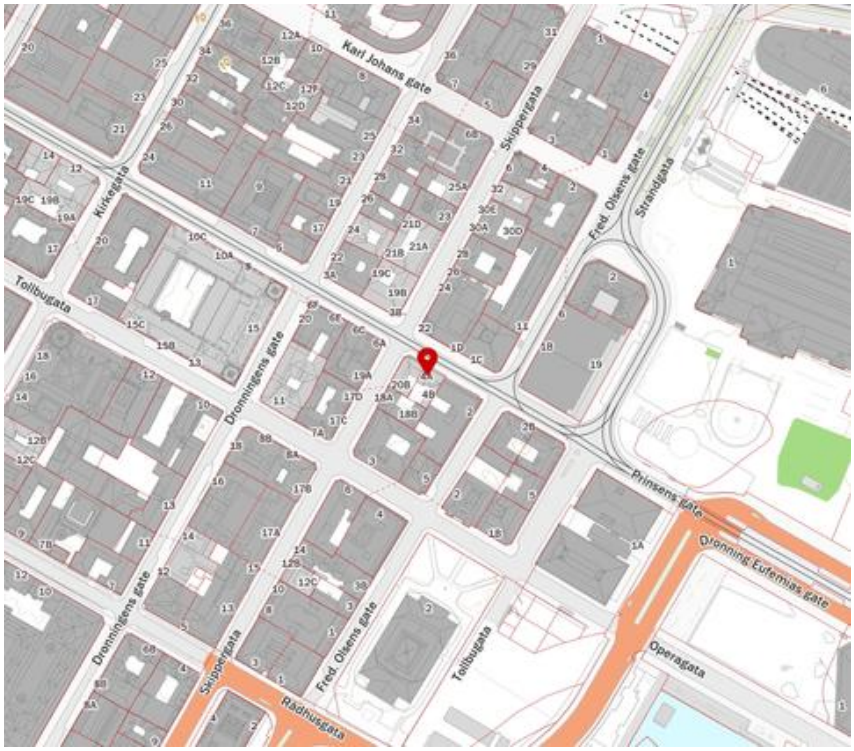
«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PRINSENS GATE 4 A, 0152 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 180 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	09/02/2026
Utskriftsdato:	09/02/2026
Oppdragsnummer:	98892
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2024: Utvide kjøkken med innredning mot entrédør, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Etablert hems.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1892, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Tobias Bråthen Holt
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Tobias Bråthen Holt, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 207 Bnr: 180
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	257.7 m²
Adresse:	Prinsens gate 4 A, 0152 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Prinsens Gate 4
Organisasjonsnr:	832713902
Eier:	Tobias Bråthen Holt
Andelsnummer:	10

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	09/02/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	08/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1892

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	16	0	0	0
Sum bolig:	16	3	0	0
Sum BRA:	19			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, markert 11.10.21.

Tilstandsvurdering: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av vindusglasset. Karmene i vinduet er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduet tar i karmen og håndtaket sitter noe løst, og bør justeres.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

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

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 50 mm i stue/kjøkken.
Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 65 mm i stue/kjøkken.
Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

De målte skjevhetene er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i klassiske bygårder fra før 1920-tallet i Oslo. På grunn av opprinnelig byggemåte, kan det kan være utfordrende og uforholdsmessig kostnadsdrivende å avrette gulvene i denne boligen, og samtidig beholde leilighetens klassiske stil. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert under kum i kjøkkeninnredningen.

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

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vindu.
Elektrisk avtrekk med ventil på badet.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende avtrekk fra badet.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Laminat plate på vegg over benkeskapet på andre siden. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkenet er utvidet med innredning mot entrédør, kjøl/frys og oppvaskmaskin i 2024. Kjøkkeninnredningen for øvrig er av ukjent dato.

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

Deler av kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Platetopp er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er registrert hakk/sprekk i hjørnet av platetopp, og derfor vurdert til TG 2. Ifølge eier er ikke funksjonen til platetoppen påvirket av forholdet. TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken, til ca. 2,05 m under hemsen og til ca. 0,75 m over hemsen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Hems i trekonstruksjon. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m² på hemsen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det lagt elektrisk gulvvarme på badet. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Kursfortegnelse mangler. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke kjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Badet er av ukjent/eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert en sprukket flis i hjørnet foran vaskemaskinen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert malingsavflassing av fliser i dusjsone, stedvis sprekkdannelser i fuger og enkelte hull etter eldre innredning.

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

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dør i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Sete til klosettet sitter løst, og har behov for justering.
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holt, Tobias Bråthen	9578-5999-4-3924111	2026-02-09 09:55:37

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
9. feb. 2026

Oppdragsnummer
13-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsens gate 4A, 0152 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tobias Bråthen Holt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2024

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: Uvisst
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ingen oversikt på dette. Det eneste jeg vet er at badet ble noe pusset opp 2021/22.

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i flis

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Ja

Beskriv: Vinduer, fattet vedtak om utskifting.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

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: 13-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holt, Tobias Bråthen	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Holt, Tobias Bråthen

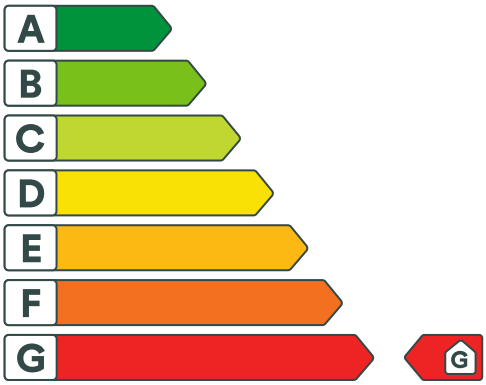
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Prinsens gate 4A, 0152 OSLO**	
Dato for energimerking **08.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257177**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80468679**
Gårdsnummer **207**	Bruksnummer **180**
Seksjonsnummer **—**	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 **1892**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **16,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **16,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **470,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **470,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 531 kWh**



Prinsens gate 4A, 0152 OSLO

Detaljering

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

Prinsens gate 4A, 0152 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

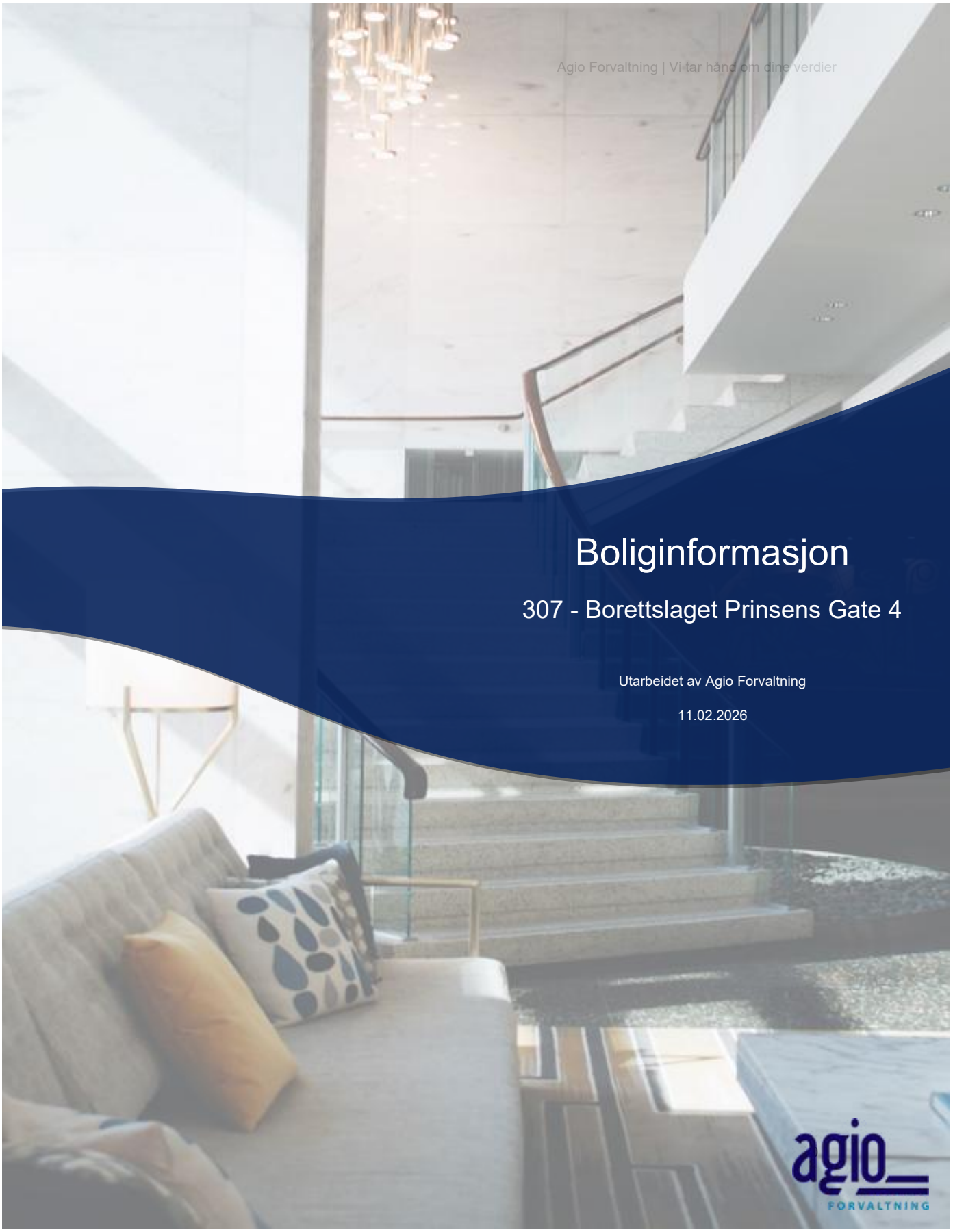
https://www.enova.no/energimerking

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



Boliginformasjon

307 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Utarbeidet av Agio Forvaltning

11.02.2026

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Bygdøy Alle Eiendom AS
Deres ref.:	13-0039/26
Vår ref.:	BO-2026-307-010
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	11.02.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«13-0039/26»* på andel/seksjon nummer 10 i 307 - Borettslaget Prinsens Gate 4 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	307 - Borettslaget Prinsens Gate 4
Org.nr.:	832713902
Seksjons-/andelsnr.:	010
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	207/180/010
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Waldemar Garntangen
Styrets epost:	Prinsens.gate.4@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94303822.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Prinsens gate 4A, 0152 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Holt, Tobias Bråthen
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Andel felleskostnader	1 584,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**1 584,00**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 11.02.2026: **kr. 1 584,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	
Lånets saldo:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 11.02.2026:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	0
Andel formue pr. 31.12.2025:	7 933

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

307 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Org.nr. 832713902

14.12.2025

Generelt om generalforsamlingen

Ordinær generalforsamling 2025 for	**307 - Borettslaget Prinsens Gate 4**
Organisasjonsnummer:	832713902
Dato:	22.12.2025
Sted:	Prinsens Gate 4
Tid:	18:00

Generalforsamlingen innkalles av styret. Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres, jf. borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd. Innkallelse til ordinær generalforsamling skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle andelshaverne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2024 og ev. revisjonsberetning**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Generalforsamlingen skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styrets innstilling: Styregodtgjørelse settes til 100.000 kroner årlig fordelt på styret.

(Vanlig i borettslag er 200-300 k og dette styret fikk kr. 0 i godtgjørelse for hele forrige år, til tross for massiv arbeidsbelastning.)

Forslag til vedtak: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling vedtas det kr. 100 000,- i godtgjørelse til styret.

4. **Innkomne saker**

a) Sak – Fullmakt oppgraderinger

Styret gis fullmakt og mandat til å gå videre med disse tiltakene. Styret kommer ikke til å gjøre unødvendig oppgraderinger som er mer fordyrende enn nødvendig. (Dette følger blant annet av hms krav at vi må gå i gang, vi har også fått innvilget støtte på kr 750.000 fra ENOVA. Kan også få fra kommunen, muligens riksantikvaren og kulturminnefondet)

Rehabilitering;

A Utskifting av vinduer og ytterdører
B Balansert ventilasjon
C Etterisolere fasade
D Etterisolere gulv

Forslag til vedtak: Ovennevnte forslag godkjennes

b) Sak – Fordeling fellesutgifter

Vedtak rundt fordeling av fellesutgifter samt utskiftning av port opprettholdes fra forrige årsmøte.

Forslag til vedtak: Ovennevnte forslag godkjennes

Skjema for fullmakt

Alle andelshavere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en andel har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En andelshaver kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelshaver. Andelshaveren har rett til å ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på den ordinære generalforsamlingen 2025 i 307 - Borettslaget Prinsens Gate 4.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

307 Årsregnskap 25 10 2023 2024

Signert av følgende



Signatur 1 *Signatur 2*

Signatur 3 *Signatur 4* *Signatur 5*

Signatur 6 *Signatur 7* *Signatur 8*

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

307 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	25.10.2023 - 2024
Driftsinntekter		
Innkrevde felleskostnader	1	521 904
Annen driftsinntekt		128 304
Sum innkrevde felleskostnader		**650 208**
Driftskostnader		
Renhold		26 263
Energi og brensel	2	41 448
Andre driftskostnader	3	7 887
Revisjonshonorar		9 344
Forretningsførerhonorar		22 752
Konsulenthonorar		16 550
Kommunale avgifter	4	370 250
Sum driftskostnader		**494 492**
DRIFTSRESULTAT		**155 716**
Finansinntekter og -kostnader		
Finansinntekter		3 830
Finanskostnader		5 579
Netto finansposter		**-1 749**
ÅRSRESULTAT		**153 967**
Overføringer		
Til annen egenkapital		153 967
SUM OVERFØRINGER		**153 967**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	5	57 230 411	57 230 411
Sum varige driftsmidler		57 230 411	57 230 411
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**57 230 411**	**57 230 411**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		20 579	43 713
Andre kortsiktige fordringer		25 091	100 000
Sum fordringer		45 670	143 713
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	317 403	0
Sum omløpsmidler		**363 072**	**143 713**
SUM EIENDELER		**57 593 483**	**57 374 124**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		100 000	100 000
Annen egenkapital	7,8	57 414 378	57 266 358
Sum egenkapital		**57 514 378**	**57 366 358**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 106	7 765
Sum kortsiktig gjeld		**79 106**	**7 765**
Sum gjeld		**79 106**	**7 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 593 483**	**57 374 124**

Oslo, 02.12.2025
307 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Waldemar Garntangen	Humberto Delgado	William Ljunggren
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

307 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	25.10.2023-2024
Andel felleskostnader	494 147
Andre inntekter	27 757
Sum Innkrevde felleskostnader	**521 904**

Note 2 Energi og brensel

	25.10.2023-2024
Elektrisk energi	41 448
Sum Energi og brensel	**41 448**

Note 3 Andre driftskostnader

	25.10.2023-2024
Øreavrunding	0
Bankgebyrer	2 317
Andre kostnader	5 570
Sum Andre driftskostnader	**7 887**

Note 4 Kommunale avgifter

	25.10.2023-2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	370 250
Sum Kommunale avgifter	**370 250**

Note 5 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	25.10.2023-2024
Bygninger	57 230 411
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	**57 230 411**

Gnr. 208 bnr. 180. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har istedenfor gjort en vurdering rundt hvorvidt årets vedlikehold gjør opp for verdiforringelsen. Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet veier opp for ev. verdiforringelse.

Note 6 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	25.10.2023-2024
Driftskonto 1520.07.77481	317 403
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**317 403**

Note 7 Egenkapital

	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	57 230 411	35 947	57 366 358
Årets resultat	0	0	153 967	153 967
Egenkapital 31.12.	**100 000**	**57 230 411**	**183 967**	**57 514 378**

Note 8 Disponible midler

	31.12.2024
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	363 072
Kortsiktig gjeld	79 106
Disponible midler	**283 967**

Protokoll fra generalforsamlingen 2024

806 - Borettslaget Prinsens Gate 4

Org.nr. 832713902

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra generalforsamlingen 2024

Boligselskap	**806 - Borettslaget Prinsens Gate 4**
Organisasjonsnummer:	832713902
Dato:	26.09.2024
Sted:	Digitalt via borettslagets beboerportal

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

11 antall stemmeberettigede til stede
11 antall seksjonseiere til stede

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til generalforsamlingen ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Agio Forvaltning ble valgt til referent (gjøres digitalt)

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Agio Forvaltning ble valgt til møteleder (gjøres digitalt)

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Waldemar Garntangen og William Louis Haugland Ljunggren ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Agio Forvaltning ble valgt (gjøres digitalt)

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Årsregnskapet 2023

Borettslaget er registrert stiftet 25.10.2023. Følgelig slås de siste månedene for 2023 sammen med regnskapet for 2024, og behandles på ordinær generalforsamling i 2025

3. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra denne ordinære generalforsamlingen og frem til neste ordinære generalforsamling ble det vedtatt kr. 10 000,- i godtgjørelse til styret.

4. Valg av styreleder

Protokolleres: Waldemar Garntangen ble valgt til ny styreleder frem til ordinær generalforsamling 2026.

5. Valg av styre

Generalforsamlingen valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Waldemar Garntangen	2024 - 2026
Styremedlem	Humberto Delgado	2024 - 2026
Styremedlem	William Louis Haugland Ljunggren	2024 - 2026

6. Innkomne saker

a) Gjennomgang av vedtekter

Forslag til vedtak fra innmelder: Styret bes gå i gjennom vedtektene så fort det lar seg gjøre å komme tilbake til neste generalforsamling med eventuelle forslag til endringer.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

b) Ny porttelefon og låsesystem

Forslag til vedtak fra innmelder: Styret bes anskaffe nytt låsesystem (muligens chip, eller annet digitalt system), og porttelefoni. Dette bes bakes inn i fellesutgiftene på en rettferdig måte.

Protokolleres: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

806 - Protokoll...

Name	Date
Ljunggren, William L H	**2024-10-07**

Identification

bankID Ljunggren, William L H

Name	Date
Garntangen, Waldemar Ribert	**2024-10-07**

Identification

bankID Garntangen, Waldemar Ribert

Name	Date
Elvebakk, Karl Edmund	**2024-10-01**

Identification

bankID Elvebakk, Karl Edmund

SIGNICAT

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

25.10.2023 – ved stiftelse

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET PRINSENS GATE 4

UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Prinsens gate 4 er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører, med mindre generalforsamlingen fastsetter at borettslaget ikke skal ha forretningsfører.

1.3 Eiendommen og særskilt utbyggingsrett:

1.3.1 1.3.1 – Lagets eiendom

Borettslaget ligger i Prinsens gate 4 (gnr. 207 bnr. 180 i Oslo kommune) og har to oppganger, beliggende i henholdsvis Prinsens gate 4 A og 4 B.

1.3.2 Rettigheter naboeiendommene har på borettslagets eiendom

Borettslaget deler bakgård med eiendommene Skippergata 18 (gnr. 207 bnr. 273 i Oslo kommune) og Skippergata 20 (gnr. 207 bnr. 275 i Oslo kommune). Nevnte to eiendommer har følgende rettigheter på borettslagets eiendom:

Skippergata 18 sine rettigheter på borettslagets eiendom

- Adkomstrett via portrom, herunder rett til adkomst for vedlikehold /oppgradering / ombygging av eget bygg samt eventuell oppføring av nybygg.
- Rett til å bygge i tomtegrensen mellom eiendommene. Retten gjelder også bygging under bakkeplan i borettslagets bakgård.
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for rigg mv. i forbindelse med bygging / vedlikehold av egen bygningsmasse.
- Rett til å tre inn i samdriften av bakgårdene, herunder rive gjerde og/eller enhver annen konstruksjon som skiller bakgårdene fra hverandre.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.
- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.

Skippergata 20 sine rettigheter på borettslagets eiendom

- Adkomstrett via portrom.
- Rett til midlertid plassering av kjøretøy i bakgård.

- Rett til å sette opp / dele postkassestativ med borettslaget.
- Rett til adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i kjeller/oppgang. Se punkt 3.2.
- Rett til å bruke borettslagets bakgård for stillas/rigg mv. i forbindelse med vedlikehold av egen bygningsmasse.

Ovennevnte rettigheter er nærmere regulert i en erklæring som er tinglyst i borettslagets grunnbok. Ved motstrid går den tinglyste erklæringen foran borettslagets vedtektsbestemmelser.

1.3.3 Særlig utbyggings- og påbyggingsrett

(1) Til trimrommet (beliggende i oppgang A) og felleskjøkkenet (beliggende i oppgang B) er det knyttet en utbyggingsrett som eksklusivt tilhører stifter av borettslaget, i kraft av å være eier av andel 1 og 7, og som gir rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for enten (i) sammenslåing av trimrommet med andel 1 og sammenslåing av felleskjøkkenet med andel 7, eller (ii) etablering av to nye andelsleiligheter. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 7.2, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Utbyggingsretten nevnt i denne vedtektsbestemmelsen (punkt 1.3.3 (1)) er betinget av at samtlige andeler lovlig kan benyttes som bolig, selv om trimrommet og/eller felleskjøkken innlemmes i andel 1 og/eller 7, eller omdannes til ny(e) andel(er). Rettigheter til å gjennomføre sammenslåing / ombygging nevnt i denne vedtektsbestemmelsen kan dermed først utøves fra det tidspunktet utbyggingen lovlig kan realiseres.

(2) Stifteren forbeholder seg rettigheter til påbygging, inkludert rett til å forlenge trappeløp og etablere nye fasader, samt utvide antall andeler. Retten omfatter også rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 7.2, samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesareal og i de øvrige andelene. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet og i de øvrige andelene er ikke avhengig av beslutning på generalforsamling, og kan ikke nektes av den enkelte andelseier. Påbyggingsretten nevnt i denne vedtektsbestemmelsen (punkt 1.3.3 (2)) er betinget av at en fremtidig kommunal reguleringsplan tillater å bygge flere etasjer i høyden. Rettigheter nevnt i denne vedtektsbestemmelsen kan dermed først utøves fra det tidspunktet en slik kommunal reguleringsplan endelig godkjennes.

(3) Utbyggingsretten etter punkt 1.3.3 (1) og påbyggingsretten etter punkt 1.3.3 (2) kan bare overdras med samtykke fra stifteren av borettslaget, og ingen andelseiere kan motsette seg gjennomføring av disse tiltakene. Hverken borettslaget eller øvrige andelseiere kan kreve kompensasjon for stifterens utøvelse av utbyggings- og påbyggingsretten. Ei heller mottar borettslaget eller øvrige andelseiere del av gevinst ved utbyggingen av trimrommet/felleskjøkkenet eller påbyggingen, og denne tilfaller stifteren eller den nevnt i punkt 1.3.3 (4) ubeskåret.

(4) Stifteren står fritt til å overdra utbyggingsretten sammen med andel 1 og/eller andel 7, og påbyggingsretten, i sin helhet eller delvis til andre juridiske personer enn de nevnt under punkt 2.1, såfremt formålet med kjøpet er ferdigstillelse og deretter videresalg, og den juridiske personen ikke skal bruke de(n) nye andelen(e) som egen bolig.

(5) Ved motstrid mellom punkt 1.3.3 og øvrige bestemmelser i vedtektene, går punkt 1.3.3 foran.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 20 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Borett og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Særlig om bruk av fellesarealer.

3.2.1 Fellesarealene generelt

(1) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer.

(2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(3) Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

(4) Bruk av eventuell balkong må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne.

3.2.2 Boder

(1) Andelene tildeles rett til bruk av boder i kjeller og oppganger. Boder i kjeller og oppganger fordeles til eksklusiv bruk slik:

Andelsnummer	Bodnummer	Plassering bod
1	Avklart innen overtakelse	Avklart innen overtakelse
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
Osv.		

Stifteren vil innen overtakelse av andelene oppdatere tabellen over plassering av boder. Straks tabellen er oppdatert for samtlige andeler, kan styret i borettslaget fjerne denne vedtektsbestemmelsen (punkt 3.2.2 (1) andre avsnitt, uten forutgående generalforsamlingsvedtak

Dersom trimrommet og/eller felleskjøkkenet omgjøres til andelsleilighet(er), har de(n) nye andelen(e) rett til bod i kjeller senest fra de(n) tas i bruk som bolig.

(2) Borettslagets styre står fritt til å endre fordelingen ved saklig grunn til endring, herunder å tildele bod/er til naboeiendommen dersom sistnevnte har/får disposisjonsrett til slikt areal, se punkt 3.2.2 (5). Styret kan endre bodfordelingen, herunder oppdatere tabellen i punkt 3.2.2 (1), uten forutgående generalforsamlingsvedtak.

(3) Styret i Borettslaget Skippergata 20 kan overprøve vedtak som borettslagets styre i medhold av punkt 3.2.2 (2) har fattet, dersom vedtaket strider med retten etter punkt 3.2.2 (5).

(4) Ved endring av fordelingen skal andelseier innen to uker fra styrets endringsvedtak ble formidlet besørge flytting av egne eiendeler til den nye tildelte boden.

(5) Borettslaget Skippergata 20 har adkomst- og bruksrett til et utvalg boder i borettslagets kjeller og oppganger. Se vedlagte plantegning som angir del av fellesareal i kjeller og oppganger som er avsatt til servitutten. Servitutten vil bli tinglyst i Borettslaget Skippergata 20s grunnbok.

3.3 Dyrehold

Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre med mindre annet følger av denne bestemmelse.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 8.1 (4).

(9) Styret kan samtykke til at en andelseier – de tre første årene fra datoen borettslaget ble stiftet – kan leie ut hele boligen for opptil tre år. Denne vedtektsbestemmelsen (punkt 4 (9)) er tidsbegrenset og skal fjernes av styret når tidsperioden nevnt i forrige setning har utløpt. Bestemmelsen gir ingen presedensvirkning for styrets senere utleiepraksis.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Ingen parkering på eiendommen, inkludert felles bakgård. Parkering til eiendommen skjer på gateplan.

Varetransport og korttidsparkering ved varslede arbeider (vedlikehold, utbedringer, ombygginger, inn-/utflytting o.l.) er likevel tillatt i bakgård i sambruk med Skippergata 20.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Stifteren eller erververe nevnt i punkt 1.3.3 (4) har individuell rett til å benytte slike eksisterende kanaler som omtalt i første punktum samt til å etablere nye slike på de angitte vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / mellom etasjeskille.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi borettslaget alternativt stifteren eller erververe nevnt i punkt 1.3.3 (4) adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid i boligene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget:

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel		Andelsnummer	Fordelingsnøkkel
1	39/463		11	33/463
2	35/463		12	45/463
3	21/463		13	15/463
4	16/463		14	15/463
5	35/463		15	15/463
6	19/463		16	15/463
7	16/463		17	15/463
8	35/463		18	15/463
9	19/463		19	15/463
10	16/463		20	29/463

Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4 (8).

(5) Trimrommet/felleskjøkkenet svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter før dette/disse eventuelt er omgjort og tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse / eller etter ferdigattest dersom det ikke utstedes midlertidig brukstillatelse.

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

11.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette eventuell forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Generelt

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.3, 3.2.2 (1) siste avsnitt, 7.2 (2) og (4), samt 8.1 (5) kan ikke endres uten samtykke fra personer nevnt i punkt 1.3.3 (4). Punkt 1.3.3 (1) gjelder likevel ikke dersom andel 1 og 7 er eid av fysiske personer.

(3) Vedtektsbestemmelsene i punkt 1.3.2, samt 3.2.2 (3) og (5) 6 kan ikke endres uten samtykke fra styret i Borettslaget Skippergata 20. Vedtektsbestemmelsen i punkt 6 kan ikke endres uten samtykke fra styret i Eierseksjonssameiet Skippergata 20.

(4) Vedtektsbestemmelse i punkt 1.3.2 kan ikke endres uten samtykke fra eier av eiendommen Skippergata 18.

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av andeler og utbyggingsrett (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

14.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider i leiligheter på borettslagets eiendom tilknyttet andeler stifter eier. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av disse leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
ø/B.D. J. nr. 2578/48

Ekspedisjons-Dokument

angående utvidelse port

på matr.nr. 4 Prinsensgt.

Innlevert 7. april 1948. Attestert 25/4-49

Sendes Østre by Distrikt til uttalelse

Oslo, den 8. april 1948.

Helge Heiberg
vem

Sendes tilbake til herr bygningssjefen og anbefales på det vilkår at pilasteren fjernes så höyt som det er forsvarlig av hensyn til opplegget for portens overdekning. Det må redegjöres for opplegget.
Söknad om ansvarsrett må innsendes.

Oslo, bygningsinspektören i östre distrikt, 10. april 1948.
S. Mohein

HH/RA.

Avhugning av pilaster er allerede utført. Det kan med bestemthet sies at det vil virke skjemmende for byggets arkitektur. Før saken behandles videre bes det gjort rede for om det ikke går an å hugge pilasteren helt opp, eller på en annen måte få utført det slik at det tar hensyn til ~~husets~~ husets arkitektur.
ved statiske beregningen
Det må gjøres rede for overdekning over porten.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 27. april 1948.
Harald Hille[illegible]

Helge Heiberg.

Medd. 30/4-48

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. MNAL Rolf Sanne
Pb. 6694 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 09042008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200304899-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRINSENS GATE 4	Eiendom:	207/180
Tiltakshaver:	Leif B. Hesle	Adresse:	Fagerstrandveien 4, 1368 STABEKK
Søker:	Siv.ark. MNAL Rolf Sanne	Adresse:	Pb. 6694 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PRINSENS GATE 4

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, brev fra Oslo kommune ved Brann- og Redningsetaten datert 09.08.2006, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for enhetsleder Mari H. Slagsvold

Kopi til:

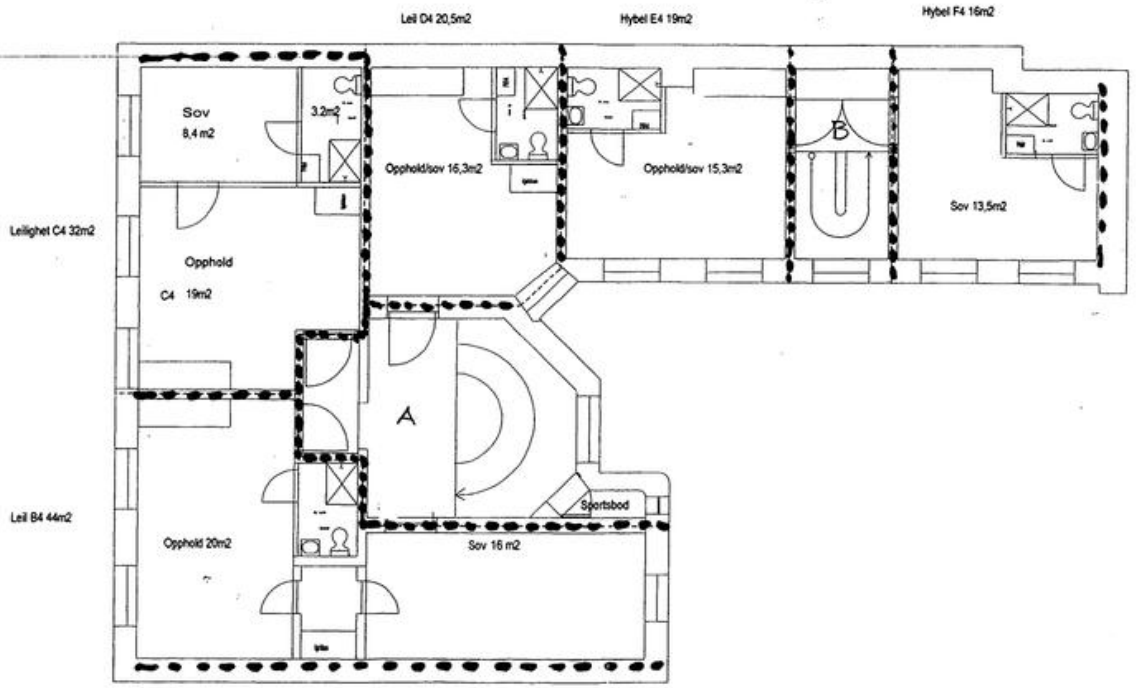
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



5

tiltakshaver SKIPPERGATA 18 AS

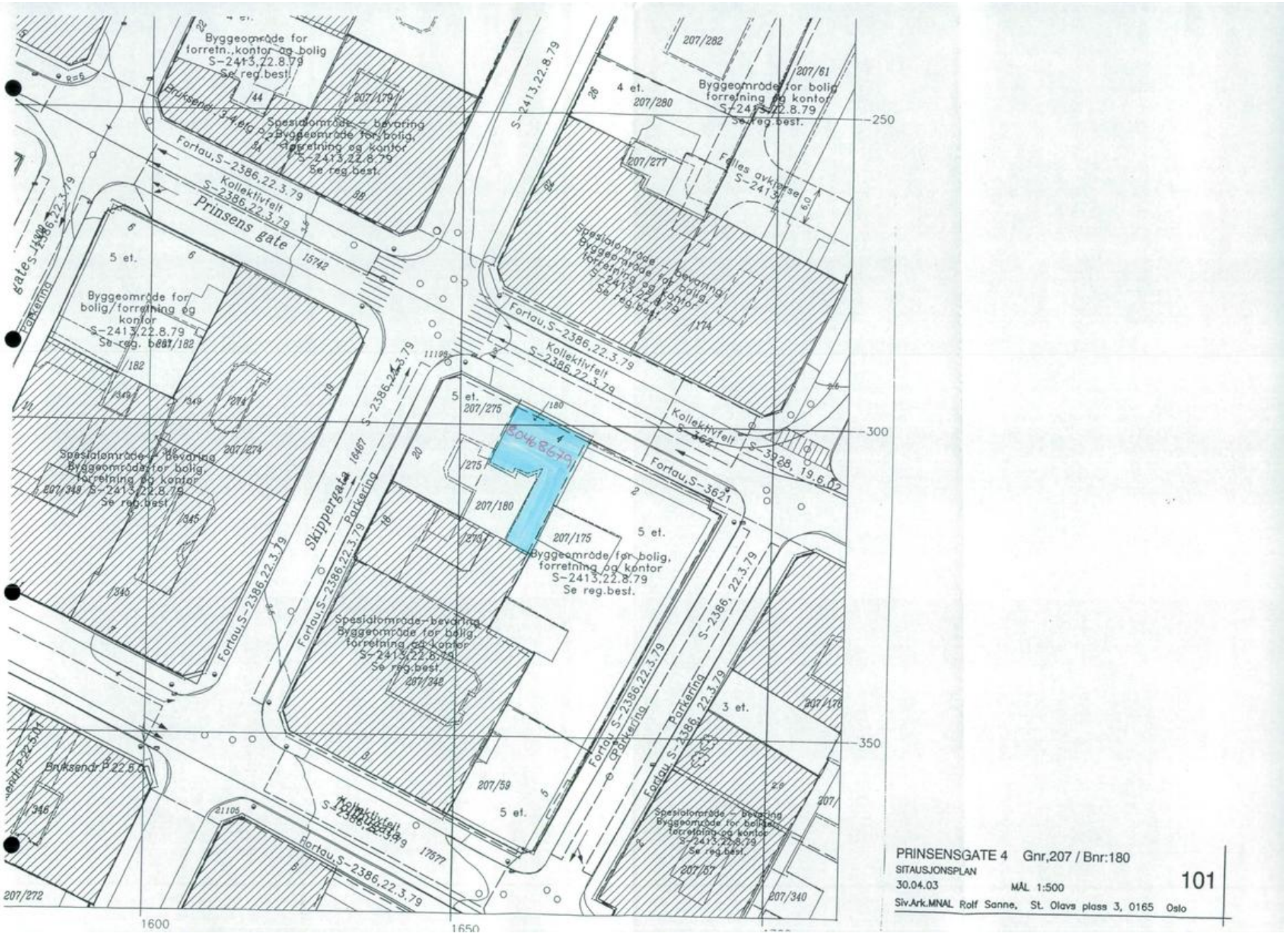
PRINSENSGATE 4 G.NR. 207 / B.NR. 180

NYE PLANER 4.ETASJE

01.07.03 M 1:100

110

Siv.Ark.MNAL Rolf Sanne, St. Olavs plass 3, 0165 Oslo



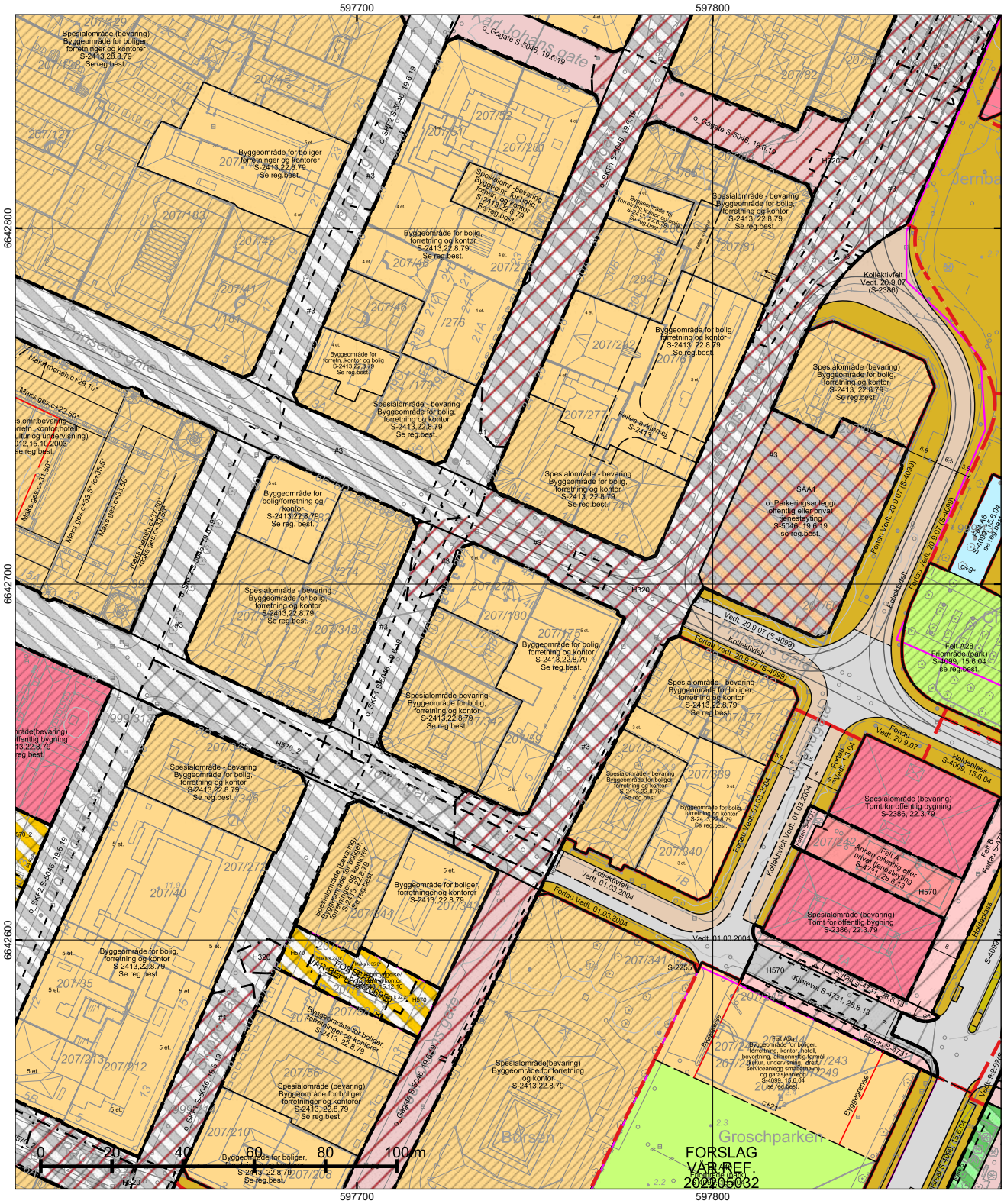
PRINSENSGATE 4 Gnr,207 / Bnr:180

SITAUSJONSPLAN

30.04.03 MÅL 1:500

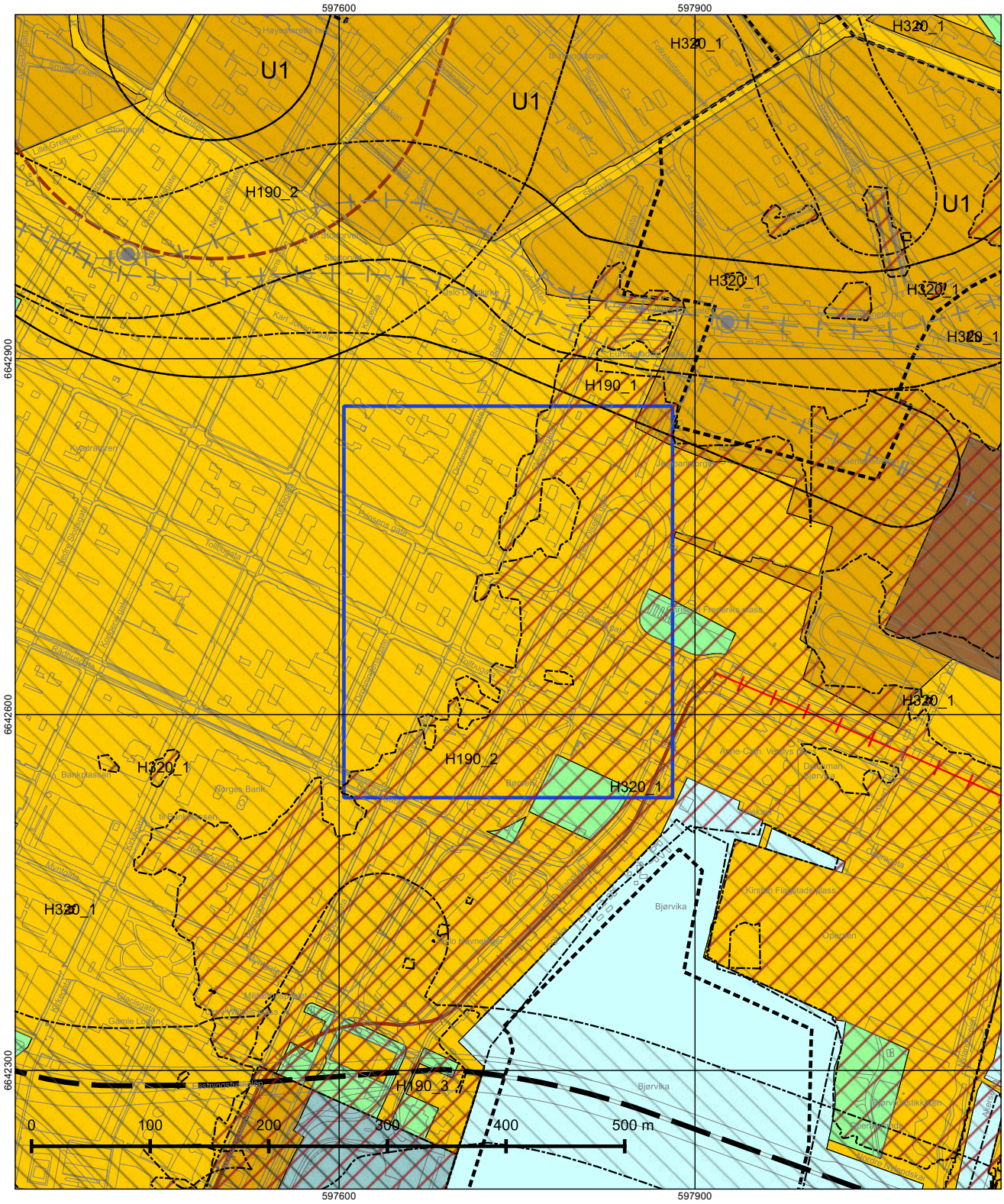
Siv.Ark.MNAL Rolf Sanne, St. Olavs plass 3, 0165 Oslo

101


597700
597800
6642800
6642700
6642600
Prinsens gate
Tollbugata
Kongens gate
Fortau Vedt. 20.9.07 (S-4099)
Kollektivfelt
Vedt. 20.9.07 (S-4099)
Fortau Vedt. 01.03.2004
Kollektivfelt Vedt. 01.03.2004
Kollektivfelt Vedt. 01.03.2004
Vedt. 01.03.2004
Fortau S-4731
Kjørevei S-4731
Holdeplass S-4099, 15.6.04
Felt A28, Fremområde (park) S-4099, 15.6.04
Felt A26 S-4099, 15.6.04
Felt A5a/ S-4099, 15.6.04
Felt A5b/ S-4099, 15.6.04
Felt A Annen offentlig eller privat tjenesteyting S-4731, 28.8.13
Felt B Fortau S-4731
Spesialområde (bevaring) Tomt for offentlig bygning S-2386, 22.3.79
Spesialområde (bevaring) Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretninger og kontorer S-2413, 22.8.79 Se reg.best.
Byggeområde for bolig/forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg. best.
Byggeområde for forretn., kontor og bolig S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413, 22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for boliger, forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152848/86526384
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526384
41464/ KKH@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 180

Vi viser til bestilling av 20260206 for PRINSENS GATE 4A.

GNR. 207 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.11.1875.

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

272 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

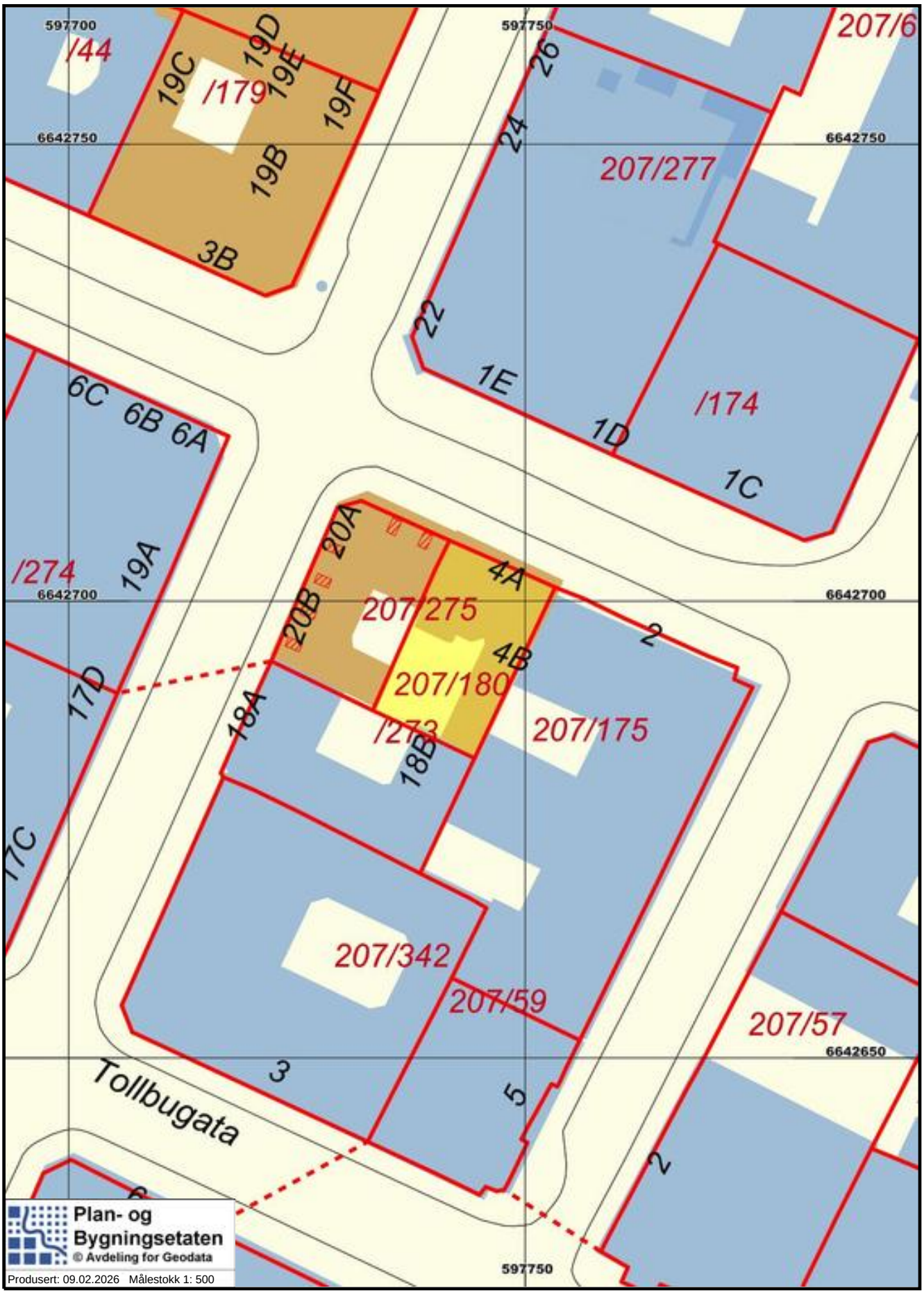
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597700
597750
6642750
6642700
6642650
/44
19C
19D
19E
19F
/179
19B
3B
26
24
207/277
207/6
22
1E
1D
1C
/174
6C
6B
6A
/274
19A
20A
20B
4A
4B
207/275
207/180
/273
18A
18B
17D
17C
2
207/175
207/342
207/59
207/57
3
5
Tollbugata
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2413

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

Vedtaksdato: 22.08.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901637
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.

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

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

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

§ 4. Andre bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Skatteetaten

Dato
09.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 832 713 902 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Prinsens gate 4A, 0152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 684 316
Som sekundærbolig:	kr 2 737 262

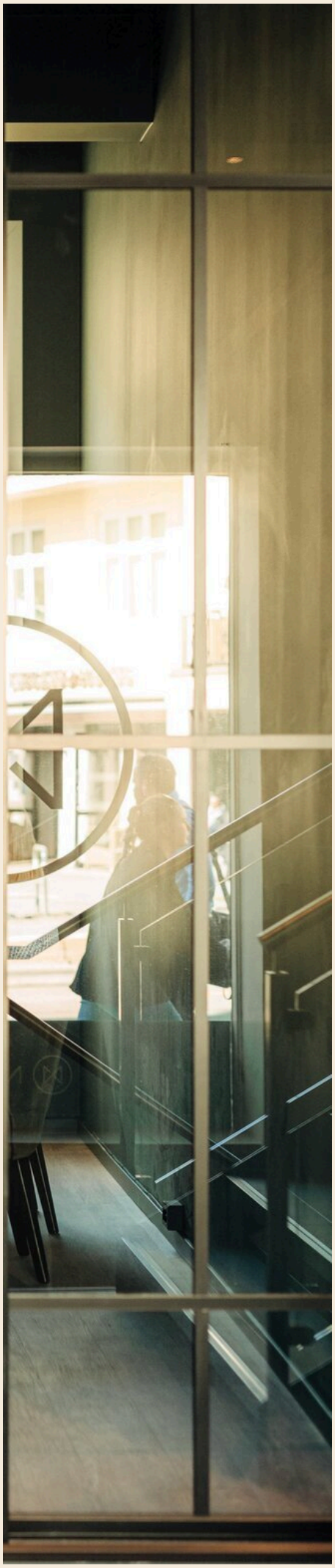
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prinsens gate 4A 0152 OSLO
Matrikkel: Gnr 207, bnr 180 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)

Denne boligen er presentert av:



Oskar Johansson

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069

Anders Myren Røste

Eiendomsmeglerfullmektig
Bygdøy Alle Eiendom AS
a.roste@nordvikbolig.no
910 06 031

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