NORDVIK

Prinsessealléen 1

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



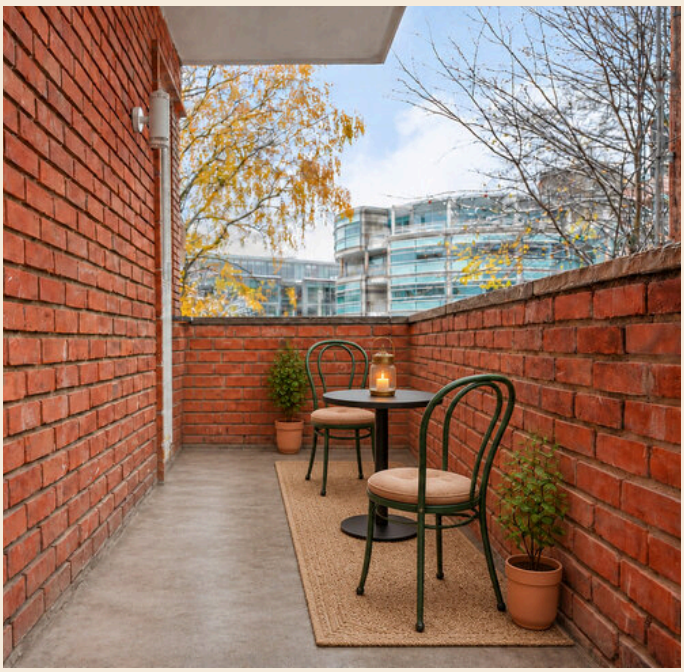
Velkommen til

Prinsessealléen 1

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
16 Om boligen
26 Tilstandsrapport
42 Andre vedlegg
82 Nabolagsprofil
84 Kontaktinfo
87 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89 Forbrukerinformasjon om budgivning
90 Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.11.2026







Nøkkelinformasjon

Påkostet 4r med vestvendt balkong og hage I Høy standard og god planløsning I 3 soverom og 2 bad I Standard fra 2026

Prisantydning	**11 490 000,-**
Omkostninger	**288 340,-**
Totalpris	**11 778 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 787,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nyoppusset 4-roms selveier m/etterspurt beliggenhet på Skøyen/Madserud. Leiligheten er moderne, luftig, har flotte lysforhold og en helt spesiell atmosfære. Ekslusiv hagedel rett utenfor døren, perfekt for late sommerdager! Vestvendt balkong med gode solforhold. Sjeldent gode fasiliteter, høy standard og gjennomtenkt planløsning i perfekt harmoni.

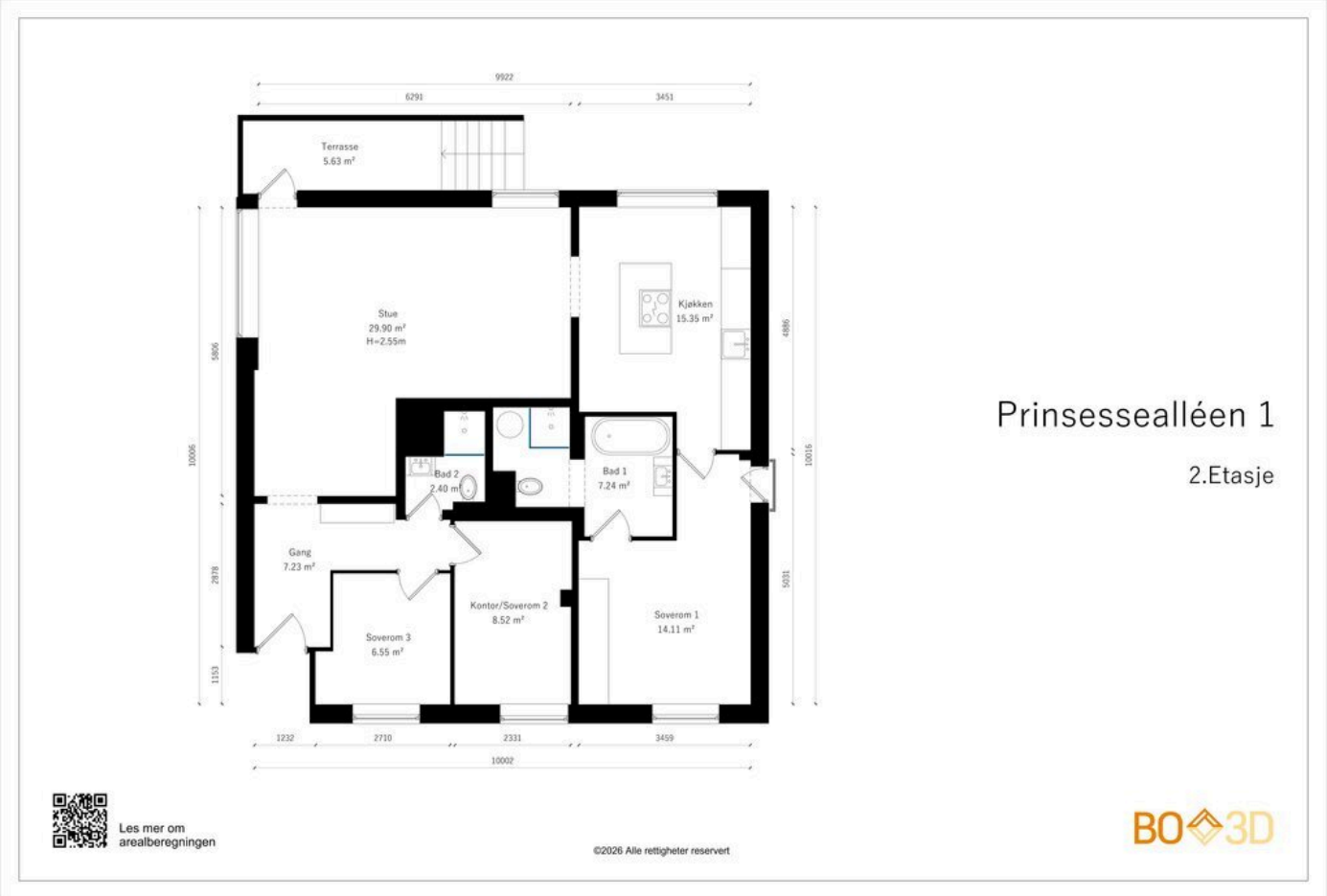
Leiligheten er pusset opp i 2026, det kan bl. a. nevnes to nyoppussede bad, nytt kjøkken, oppgradert el-anlegg, sparklede/nymalte overflater, ny parkett m/varme i de fleste gulv.

Svært god planløsning med stue, spisestue, separat kjøkken i delvis åpen løsning, to bad, tre soverom og to eksterne boder.

Høydepunkter:
Ekslusiv hagedel
Vestvendt balkong
Store oppholdsrom
Etterspurt beliggenhet
Tre soverom og to bad
God standard fra 2026

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

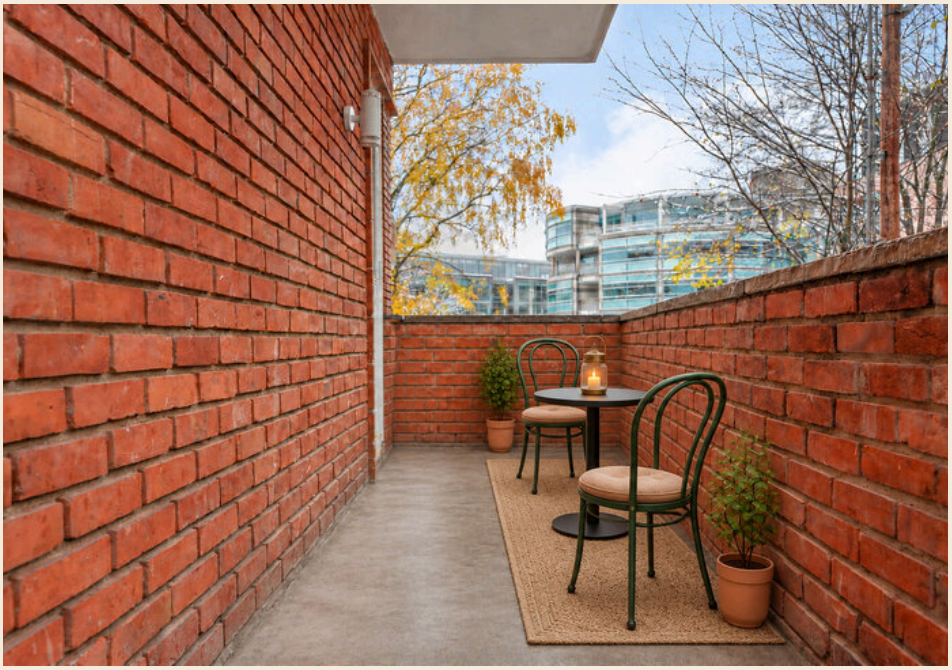

























LEMONS ON A PLATE






Miele





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0296/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Prinsessealléen 1, 0276 OSLO
Gnr 3, bnr 246, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
O-Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
11 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 778 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 791 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Gang, 2 soverom, kontor/soverom, 2 bad, stue og kjøkken.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. 2 boder.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som
målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innhold
2. etasje: gang, 2 soverom, kontor/soverom, 2 bad, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer bodareal i kjeller på ca. 6 kvm.

Standard
Gang: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og garderobeskap med speilfronter.

Soverom 1: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kontor/soverom: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad 1: Fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekraner, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med innfellbare glassdører og ettgreps krummet dusjaramtur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur.

Stue: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Balkongdør ut til vestvendt terrasse på ca. 6m².

Kjøkken: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme . Kvik-kjøkkeninnredning fra 2026 med 1-speils profilerte og går fronter, 20mm tykk og lys benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum og ettgreps armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innfelt kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Soverom 2: 1-stavs parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap Nordvendt balkongdør med fransk balkong.

Bad 2: Fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur. Frittstående badekar med ettgreps krummet armatur med karan og håndholdt dusjhode.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse og platting
Vurdering av avvik: Tekkingens vanntette sjikt er ukjent og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, det er etablert fall som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det er registrert riss/sprekker i fuger mellom tegl. Terrassen er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og undersøkelsene gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Ved visuell kontroll i underliggende leilighet ble det ikke registrert tegn til lekkasje.

Kjøkken, avtrekk
Vurdering av avvik: Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri. Slik løsning fjerner ikke fukt og matos ut av boligen, men filtrerer og resirkulerer luften i rommet. Manglende avtrekk til det fri gir redusert utlufting av fukt, som over tid kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer i rommet.

Etasjeskille og grunn på gulv
Vurdering av avvik: Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 46mm hele rommet og 27mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm hele rommet og 7mm over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Ved befaringen ble det registrert at det mangler tilluftsspalte ved dører, noe som kan gi utilstrekkelig luftsirkulasjon mellom rommene. Manglende tilluft kan over tid medføre dårlig inneklima og økt fare for fuktopphoping. Det bør etableres tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftgjennomstrømning i hele leiligheten. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyler ikke dagens krav til ventilering.

HMS:
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?
Rekkverk på terrasse og fransk balkonmg er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav dårligere sikring mot fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold ved den franske balkongen og på terrassen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å undersøke billighyttene for utbedring av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Parkering
Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble nyoppusset i 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Patricks rørservice Protan AS O-Eiendomsutvikling AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Protan. Nye sveisemembraner på bad.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. O-Eiendomsutvikling AS, dokumentasjon oversendes ny eier.

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, malt terrasser innvendig, lagt epoksy på gulv.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det samsvarserklæring? Ja, V- El installasjon AS.

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

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlle

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass og balkongdør på soverom med 2-lags glass. Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje i en boligblokk over 3 etasjer + kjeller. Leiligheten inneholder gang, 2 bad, 2 soverom, soverom/kontor, kjøkken og stue med balkongdør ut til vestvendt terrasse på ca. 6m². Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,56m, mens laveste takhøyde måles på lite bad til ca. 2,32m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme. Leiligheten har gjennomgått en stor overflateoppussinger og oppgraderinger, og fremstår moderne og tidsriktig med god standard. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår, og i eldre boligblokker som dette er det normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp NS 3600 og dagens byggforskrifter.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie av en bruksenhet og/eller tilleggsdel skal meddeles til styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny leietaker.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i hele leiligheten med unntak av alle soverom og kontor
- Elektrisitet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bodd i eiendommen og har ingen informasjon om strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 787,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring, renhold, gårdsstrøm og vedlikehold.

Leiligheten ligger i et nyetablert sameie, felleskostnader kan måtte endres etter behov.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Strøm
- TV og internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 371 307,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 485 228,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er ikke kollektiv avtale om internett eller TV. Eier kan selv bestille ønsket avtale og bredbåndsutstyr fra Global Connect.

Sameiet

Om sameiet
Prinsesealleen 1 Eierseksjonssameie
Sameiet forventes om kort tid å være ferdig enhetsregistrert.

Ved registrering av eierseksjonssameie er det 5 boligseksjoner. Felleskostnadene fordeles på sameiets 5 boligseksjoner etter eierbrøk basert på seksjonens areal. Det skal gjennomføres reseksjonering for å rette opp avvikene.
Det er planer om etablering av ytterligere to boligseksjoner i bygget. Dette er nærmere beskrevet nedenfor. Dersom utviklingen til bolig blir godkjent av bygningsmyndighetene vil det gjennomføres en reseksjonering og felleskostnadene planlegges fordelt på 7 boligseksjoner, så snart det er tillatt å bruke de to nye boligseksjonene.
I samme reseksjonering er det planlagt å legge bodene i kjelleren som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene, i henhold til bodplanen som er vedlagt salgsoppgaven.

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene og tilleggsdelene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig eller næring).

Hver seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til hver sin del av hagen. Seksjon 2 har rett til å gå over de eksklusive hagearealene til seksjon 5 og 1 for å komme til og fra sitt eksklusive hageareal.

Planlagt bruksendring og reseksjonering:
I byggets første etasje ligger det i dag en vaktmesterbolig samt en rekke boder. Selger, O- Eiendom AS, har planer om å bruksendre disse arealene til to nye boligleiligheter.

Plan- og bygningsetaten ga tidligere rammetillatelse for dette tiltaket (saksnr. 201608777, vedtaksdato 28.02.2017). Tillatelsen gjaldt bruksendring av eksisterende vaktmesterbolig til leilighet og bruksendring av boder til en ny leilighet, totalt 2 nye boenheter i første etasje. Rammetillatelsen er utløpt, og selger vil søke om ny tillatelse for bruksendring til to nye boligleiligheter.

Gjennomføringen av bruksendringen forutsetter reseksjonering av sameiet i samsvar med eierseksjonsloven § 49. Eierbrøken som fremgår av seksjonering fra 1975 vil i den forbindelse endres, bodene i kjelleren vil bli tilleggsdeler til den enkelte seksjonen. Se vedlagt bodplan i salsgsoppgaven. Kjøper forplikter seg til å stemme for en slik bruksendring og reseksjonering på årsmøtet. Kjøper aksepterer i forbindelse med kjøpet av boligseksjonen å signere en fullmakt som gir selger rett til å utøve kjøpers stemmerett i sameiet i saker som utelukkende gjelder gjennomføring

av den ovennevnte reseksjoneringsplanen, herunder å avgi stemme på årsmøte og undertegne seksjoneringsbegjæring. Fullmakten bortfaller automatisk når reseksjonering er gjennomført og tinglyst, og senest tre år etter overtakelsesdato.

Selger kan ikke garantere tidspunkt for når ny rammetillatelse vil foreligge eller reseksjonering vil være gjennomført. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende mot selger som følge av forsinkelse i dette arbeidet.

Sameiet er under registrering. Selger eier per i dag samtlige seksjoner i eiendommen, men vil selge ut en og en, og vil være representert i styret frem til samtlige enheter inkl. bygging av to leiligheter er ferdig. Felleskostnadene kan bli justert når sameiet får oversikt over de faktiske driftskostnadene.

Forretningfører informerer om at det per 24.09.26 ikke er planer som medfører økte felleskostnader eller gjeld. Endringer kan forekomme.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Salg av en bruksenhet og/eller tilleggsdel skal meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet er under oppføring og har derfor ikke et tidligere årsresultat/budsjett.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt.
Sameiet har ikke utarbeidet husordensregler.

Dyrehold
Husdyr er tillatt.

Sameiets forsikring
Hamilton Insurance DAC
Polisenr. VUN/CC/86203/2026/1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 859 kvm (Eiertomt)
Tomten er delt opp etter ekslusive bruksretter. Se vedtekter for hvilke hagedel som medfølger leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at vedtektsfestede ekslusive bruksretter har en tidsbegrensning på 30 år jfr. eierseksjonsloven §25 (5).

Resterende areal er felles.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger fredelig og tilbaketrukket til i et attraktivt, sentralt og populært boligområde på Madserud/Skøyen, hvor du har "alt" du trenger, rett utenfor døren. I nærområdet finnes et bredt utvalg av ulike butikker og varehus, kaféer og restauranter, flere treningssentre samt et upåklagelig kollektivtilbud med både tog, buss og trikk. Samtidig som alle kvaliteter ved å bo urbant er tilstede, er det også umiddelbar nærhet til naturskjønne omgivelser i Frognerparken, langs elvedrag og ikke minst til sjøkanten, både ved Frognerkilen, Bestumkilen og Bygdøy.

Nærhet til fjorden og grønne omgivelser
En utpreget kvalitet ved å bo her er at det aller meste er tilgjengelig innenfor korte gangavstander. Her bor man i urbane omgivelser med gang- og sykkelvei inn til sentrumskjernen, og samtidig i umiddelbar nærhet til naturskjønne områder som langs Hoffselva, Frognerelva som videre leder opp til Frognerparken. Bygdøy med sine maritime omgivelser ligger også innenfor gangavstand. I tillegg til en rekke flotte badeplasser som Bygdøy sjøbad, Paradisbukta og Huk, er dette også et område perfekt for joggeturer langs fine turstier, spaserturer innover skogen og kajakkpadling. Det er sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika.

Et mangfold av butikker, servicetilbud og spisesteder
Alt av butikker og øvrige servicetilbud ligger nærmest rett utenfor døren. Dagligvarehandelen trenger du sjeldent planlegge, for her finnes de fleste dagligvarebutikker som alt fra Kiwi, Bunnpris, Coop Mega, Meny, i tillegg til Rema 1000. Karenslyst allé er en pulserende handlegate og et naturlig møtepunkt for beboerne på Skøyen. Langs gaten finnes et rikt utvalg av butikker, kaféer og spisesteder, frisører, renseri, apotek, blomsterforretninger, vinmonopol, treningssentre og hotell, i tillegg til kontorer og boliger. I Karenslyst Allé holder kjente Maschmanns Matmarked til - et ferskvaremarked med råvarer av høy kvalitet, et fransk bakeri og en italiensk pizzarestaurant.

Et knutepunkt for kollektivtilbud
Skøyen er et av byens største kollektivknutepunkt og fra

leiligheten er det kort vei til både trikk, buss og tog. Kollektivtilbudet og tilgjengeligheten gjør det enkelt å forflytte seg til øvrige deler av byen. Trikkelinje 13 (Lilleaker - Ljabru) har trasé og holdeplass på Thune. Fra Skøyen stasjon går både lokaltog, regiontog samt Flytoget. Ved stasjonsområdet passerer en rekke bussruter med forbindelser i Oslo og Akershus som bl.a. linjene 20 (Skøyen - Galgeberg), 40 (Fornebu/Skøyen - Øvre Sogn) , 31 (Snarøya/Fornebu - Grorud), 130 (Sandvika - Skøyen) og 140 (Bekkestua - Skøyen). I tillegg anlegges Fornebubanen mellom Majorstuen i Oslo og Fornebu i Bærum, som en utvidelse av hovedstadens eksisterende linjenett. Byggingen ble påbegynt i 2020, og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. T-banestasjonen vil være ved Skøyen Stasjon, og vil ta deg til Majorstuen eller Fornebu på få minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1934. Det foreligger ekspedisjonsdokument for garasje.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger opprinnelige tegninger av boligen, men det er enkelte avvik mellom disse og dagens planløsning og bruk av rommene.

Tidligere spisestue er nå omgjort til et kjøkken, tidligere kjøkken er omgjort til et soverom/kontor og hushjelpens rom er nå et soverom. Badet mellom kjøkken og soverom er utvidet og har tatt areal fra både nåværende kjøkken og hovedsoverom. Disse endringene gjelder i hovedsak endret bruk mellom rom som allerede inngår i boligens hoveddel, og utløser ikke en søknadsplikt hos kommunen.

To kott mellom kjøkken og hovedsoverom er omgjort til et bad, samt kott ved tidligere bad. Endringen innebærer en endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige hos kommunen.
Eventuell søknadsplikt, samt ansvar og risiko knyttet til manglende godkjenning eller eventuell søknad i ettertid, påhviler kjøper.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg nåværende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Deler av området ligger i gul og rød støysone, samt gul og rød sone for bane.

Rød støysone bane: I dette området er beregnet støy fra bane, LDEN > 68 DB. Her må dere vurdere støyforholdene når dere planlegger nye prosjekter. Her kan du lese mer om støy: § 7.1 i kommuneplanen.
Rød støysone vei: I dette området er beregnet støy fra vei LDEN > 65 DB. Her må dere vurdere støyforholdene når dere planlegger nye prosjekter. Her kan du lese mer om støy: § 7.1 i kommuneplanen.

Hensynssoner for krav om godkjent områderegulering, H-810-1
Dette er et område med krav om godkjent områderegulering. Det betyr at det ikke er tillatt å bygge før det er vedtatt en områderegulering for hele området. Kommunen kan likevel gjøre unntak fra dette kravet for tiltak og detaljreguleringer som ikke vanskeliggjør påfølgende regulering og utbygging, og som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Her kan du lese mer om hensynssoner for krav om godkjent områderegulering, H-810-1:
§ 3 i kommuneplanen.

Planprogram for Fornebubanen
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess. Fastsatt 10.07.2014.

I henhold til kommunedelplanen ligger eiendommen i et område for etablering av torg/møteplass ved byutvikling. Deler av eiendommen ligger i et område for boliger, kjørevei, gang-/sykkelvei og illustrasjonslinje_vei (KDP-1 og KDP9).

Områderegulering:

Drammensveien 144 - Bestilling av oppstartsmøte - Næringsbygg
Saksnummer: 202461894 - områderegulering
Mottatt: 18.11.2024
Status: Det tas sikte på kart- og bestemmelsesmøte i siste halvdel av oktober. PBE tar rask utsjekk om det er mulig å skaffe jurist i henhold til denne fremdriften. Planforslag er tenkt innsendt i slutten av november.

Skøyen områderegulering del 1, S-5193. Saken fortsetter i 202315804 - del 2
Saksnummer: 201414412 - Reguleringssak
Mottatt: 24.04.2017
Status: Områderegulering ble vedtatt av bystyret 27.09.2024

Skøyen er et område der det planlegges omfattende utvikling og fortetting. Det understrekes at endringer vil

skje. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Askveien 11 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 2026/07032- Byggesak
Mottatt sak: 16.06.2026
Status: Det er blitt sendt inn søknad om rammetillatelse, men kommunen har bedt om flere tilleggsdokumenter for å kunne vurdere rammetillatelsen

Drammensveien 133 - Fasaderehabilitering
Saksnummer: 201415854
Mottatt sak: 24.11.2014
Status: Plan- og bygningsetaten viser til tidligere korrespondanse i saken knyttet til endringssøknaden vedrørende virksomhetsskilt for Kvik plassert over 1. etasje i buen ut mot veikrysset Drammensveien/Gustav Vigelands vei. I brev datert 12.12.2016 ga vi en frist til 06.01.2017 for bekreftelse på at ovennevnte skilt er fjernet. Plan- og bygningsetaten har per 30.01.2017 ikke mottatt noen slik bekreftelse.

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

301/3/246/3:
16.02.1934 - Dokumentnr: 242 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1934 - Dokumentnr: 1 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannklosetter
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1946 - Dokumentnr: 3174 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:3 Bnr:246
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2026 - Dokumentnr: 1205490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.05.1975 - Dokumentnr: 9113 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 19210/100000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Trappen fra balkongen og ut i hagen kan måtte fjernes når det skal bygges sokkelleiligheter. Kjøper plikter seg til å akseptere dette. Arbeidet vil i så fall betales for og besørges av selger.

Selger har en relasjon til en ansatt i meglerforetaket. Relasjonen innebærer ikke et brudd på eiendomsmeglingsloven § 5-3 om egenhandel. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. 60 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 5 000,-
Markedspakke rabattert kr. 19 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 100,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 109 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. november 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Prinsessealléen 1 (Snr. 3) 0276 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1939
BRA:	105 m^2
BRA-i:	99 m^2
Rapportdato:	10.11.2026 (Gyldig til 10.11.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
11	6	4	0	0

Supertakst

GNR: 3 BNR: 246 SNR: 3

Sebastian Sørlle
Takstingeniør/ bygningssakkyndig
MISA Takst AS

sebastian@misatakst.no
97760060

Prinsessealléen 1 (Snr. 3)
0276 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	- tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er etablert fall, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav. (TG 2) - riss/sprekker i fuger mellom tegl. (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	
Ventilasjon	- det mangler tilluftsspalte ved dør/dører (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**10.11.2026**	Rapportdato:	**10.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**O-Eiendom AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**MISA Takst AS**	Epost:	**sebastian@misatakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør/ bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Trygg forsikring**		

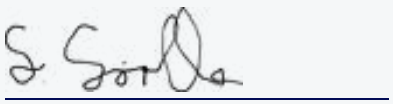
Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som Takstingeniør/ bygningssakkyndig gjennom byggmesternes takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, medlem av NITO, og har flere år med erfaring av tlstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.



MISA Takst AS, v/ Sebastian Sørlle
10.11.2026



Forsikring og medlemskap

Informasjon om boligen

Adresse:	**Prinsessealléen 1 (Snr. 3), 0276 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**3**	Bruksnr:	**246**	Festenr:	

Seksjonsnr: **3**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1939** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass og balkongdør på soverom med 2-lags glass.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 3.etasje i en boligblokk over 3 etasjer + kjeller. Leiligheten inneholder gang, 2 bad, 2 soverom, soverom/kontor, kjøkken og stue med balkongdør ut til vestvendt terrasse på ca. 6m². Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,56m, mens laveste takhøyde måles på lite bad til ca. 2,32m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme. Leiligheten har gjennomgått en stor overflateoppussinger og oppgraderinger, og fremstår moderne og tidsriktig med god standard. Bærende konstruksjoner er fra opprinnelig byggeår, og i eldre boligblokker som dette er det normalt med skjevheter, riss/sprekker og avvik opp NS 3600 og dagens byggforskrifter. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**99**	**99** Gang, 2 soverom, kontor/soverom, 2 bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**6**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Bod x2	**0**	**0**
Totalt m²	**105**	**99**	**6**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det ble registrert endringer i boligen som ikke fremkommer av godkjente bygningstegninger eller byggesaksdokumentasjon. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrasse og fransk balkonmg er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav dårligere sikring mot fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold ved den franske balkongen og på terrassen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å undersøke billighyttene for utbedring av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 3-lags glass. Balkongdør til fransk balkong på soverom er i PVC med 2-lags glass datert 2025, satt inn i 2026. Innvendige dører er profilerte hvite dører. Entrédør er en profilert og mørk originaldør.	
Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og dører fungerer som tiltenkt. Alle dører unntatt entrédør er byttet i 2026.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse

Beskrivelse

Det er etablert en vestvendt terrasse i betong på ca. 6m², som er etablert over deler av underliggende leilighet.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Tekkingens vanntette sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er etablert fall, men dette tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Riss/sprekker i fuger mellom tegl.

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at takterrasser og flate takkonstruksjoner er særlig fuktutsatte konstruksjoner, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om tilgjengelige og undersøkte områder, og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Det er etablert en vestvendt betongterrasse på ca. 6 m² over deler av underliggende leilighet.

Tekkingens vanntette sjikt er ukjent og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, det er etablert fall som ikke tilfredsstiller dagens krav, og det er registrert riss/sprekker i fuger mellom tegl. Terrassen er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og undersøkelsene gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen. Ved visuell kontroll i underliggende leilighet ble det ikke registrert tegn til lekkasje.

Det anbefales å påregne utbedring av tekking og fuger samt videre undersøkelser av konstruksjon, og det bør planlegges for oppgradering/etablering av tettesjik, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader, også i underliggende leilighet.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse

Kvik-kjøkkeninnredning fra 2026 med 1-speils profilerte og går fronter, 20mm tykk og lys benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum og ettgreps armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innfelt kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Oppsummering overflater og innredning	TG-0

Kvik-kjøkkeninnredning fra 2026 med 1-speils profilerte og går fronter, 20mm tykk og lys benkeplate i kompositt med underlimt vaskekum og ettgreps armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innfelt kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Ventilator med omluft (resirkulering)

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri. Slik løsning fjerner ikke fukt og matos ut av boligen, men filtrerer og resirkulerer luften i rommet. Manglende avtrekk til det fri gir redusert utlufting av fukt, som over tid kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte problemer i rommet.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Oppsummering	TG-2

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 46mm hele rommet og 27mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm hele rommet og 7mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.
Nyere støpejernsrør mellom konstruksjonene.

Oppsummering	TG-1

Innvendige avløpsrør er oppgradert i forbindelse på oppgradering av kjøkken og våtrommene i 2026.

Ved funksjonstesting og visuell kontroll fra tilstøtende- og underliggende rom registreres ingen avvik eller tegn tillekkasje.

Avløpsrør fungerer tilfredsstillende.

6.7 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**

Stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke og i fordelerskap på lite bad.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Oppsummering	TG-1

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør i plast og ble oppgradert samtidig med våtrom og kjøkken i 2026. Stoppekraner er plassert i inspeksjonsluke og i fordelerskap på lite bad. Stoppekraner er lokalisert, funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Vannrør fungerer som tiltenkt.

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2026.
Sikringsskap medf automatsikringer fra 2026 er plassert i gang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Elektrisk anlegg ble oppgradert i 2026.
Sikringsskap medf automatsikringer fra 2026 er plassert i gang.

Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen og samsvarserklæring er fremlagt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en byggningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Varmtvannsbereder

Volum (liter)	**250 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder har et volum på 250 liter og er montert på gulv på stort bad i 2026.

Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Det mangler tilluftsspalte ved dør/dører

Oppsummering	TG-2

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduene. Ved befaringen ble det registrert at det mangler tilluftsspalte ved dører, noe som kan gi utilstrekkelig luftsirkulasjon mellom rommene. Manglende tilluft kan over tid medføre dårlig inneklima og økt fare for fuktopphoping. Det bør etableres tilstrekkelig tilluft for å sikre god luftgjennomstrømning i hele leiligheten.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår, men oppfyller ikke dagens krav til ventilering.

6.11 Våtrom: Lite bad



Sluk på lite bad

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2026

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2026

Overflater

Type vegg	Flis, Malt overflate
Type gulv	Flis

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Oppsummering overflater	TG-0

Badet har fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Overflater er tilfredsstillende

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-0

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Annet

Tettesjikt med banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Type sluk	Plast

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til utettheter eller avvik på tettesjikt og sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne

Beskrivelse

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjnisje med innfellbare glassdører og ettgreps krummet dusjaramtur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Badet er utstyrt med veggmontert wc og dusjnisje med innfellbare glassdører og ettgreps krummet dusjaramtur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 60cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte fronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur.

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet nylig er etablert/oppgradert, enda ikke tatt i bruk, og det er fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det er søkt med lekkasjesøker og fuktmåling av overflater i tilstøtende rom og underliggende rom mot våtsone.
Det ble ikke registrert tegn til avvik eller unormale verdier.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på arbeider.

6.12 Våtrom: Stort bad



Sluk i nedsenket dusjsone.



Sluk under badekar.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2026

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Oppsummering overflater **TG-0**

Badet har fliser på gulv. Fliser og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Overflater er tilfredsstillende.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold **TG-0**

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved terskel er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**

Tettesjikt med banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-0**

Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til utettheter eller avvik på tettesjikt og sluk.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur. Frittstående badekar med ettgreps krummet armatur med kran og håndholdt dusjhode.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ettgreps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med hvite ettspeils profilerte skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps krummet armatur. Frittstående badekar med ettgreps krummet armatur med kran og håndholdt dusjhode.

Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Ved test med papir registreres det tilfredsstillende trekk og ventilasjonen fungerer som tiltenkt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

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

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi badet nylig er etablert/oppgradert, enda ikke tatt i bruk, og det er fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det er søkt med lekkasjesøker og fuktmåling av overflater i tilstøtende rom og underliggende rom mot våtsone.
Det ble ikke registrert tegn til avvik eller unormale verdier.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

Beskrivelse
Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på arbeider.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Flaskerud Haugen	9578-5998-4-964289	2026-09-20 08:48:54

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
20. sep. 2026

Oppdragsnummer
8-0297/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prinsessealléen 1, 0276 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
O-Eiendom AS v/ Stian Haugen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Opplyst i prospekt
Forsikret i: Opplyst i prospekt

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: Patricks rørservice Protan AS O-Eiendomsutvikling AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Protan. Nye sveisemembraner på bad

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O-Eiendomsutvikling AS, dokumentasjon oversendes ny eier

---

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: Malt terrasser innvendig, lagt epoksy på gulv

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: V - El installasjon AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og avløp i leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke kjennskap til pipe/ilsted

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fremkommer i takstrapporten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0297/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stian Flaskerud Haugen	**2026-09-20**

Identifikasjon

Stian Flaskerud Haugen

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

VEDTEKTER FOR

PRINSESSEALLEEN 1 EIERSEKSJONSSAMEIE

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Prinsessealleen 1 Eierseksjonssameie. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 22.05.1975.

2 Eiendommen

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 3 bnr. 246 i Oslo kommune. Eiendommen er bebygd med en boligbygning.

Bebyggelsen er seksjonert i 5 boligseksjoner. Hver av dem har tilknyttet enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet.

De delene av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller i en tilleggsdel, er fellesareal.

Røropplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgreningspunktene for bruksenhetene og det elektriske anlegget frem til bruksenhetenes sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til seksjonseiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av en bruksenhet og/eller tilleggsdel skal meddeles styret, eller den styret utpeker, med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier/leietaker. Styret kan nekte å godkjenne erververen eller leietakeren bare dersom det foreligger saklig grunn.

4 Bruken av bruksenhetene og fellesarealene

Hver enkelt seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel. I tillegg har seksjonseieren sammen med de øvrige seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenhetene og tilleggsdelene kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som går frem av søknaden om seksjonering (bolig eller næring).

Hver seksjon har vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til hver sin del av hagen. Seksjon 2 har rett til ferdsel over hageareale ne som seksjon 5 og seksjon 1 har eksklusiv bruksrett til, for å komme til og fra sitt eksklusive hageareal.

Seksjonene 2, 4 og 5 har i tillegg eksklusiv bruksrett til hver sin garasjeplass og biloppstillingsplass utenfor garasjen. De eksklusive bruksrettene er inntegnet på kart og plantegninger som er en del av disse vedtektene.

Alle seksjonseiere skal gi sameiet nødvendig adgang til arealer de har eksklusiv bruksrett til for å utføre vedlikehold, reparasjon, utskifting og kontroll av sameiets eiendom og felles installasjoner, herunder arbeid knyttet til fasade, grunnmur og drenering, samt for å føre frem nye felles installasjoner. Arbeidene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at de ikke medfører unødvendig ulempe for seksjonseieren.

Endring av de ovennevnte vedtektsfestede eksklusive bruksrettene krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Bruksenhetene, tilleggsdelene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere og beboere. Fellesarealene må heller ikke brukes på en måte som hindrer andre seksjonseiere helt eller delvis i å bruke dem.

Alle innretninger og installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Alle seksjonseierne og de personene seksjonseierne gir adkomst til eiendommen, plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og omkostninger

Den enkelte seksjonseier har plikt til å ta hånd om og bekoste innvendig vedlikehold av sin egen bruksenhet, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdelene til bruksenheten og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker og innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger og tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i denne vedtektsbestemmelsen, inkludert sluk, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes bestemmelser, skal erstatte det tapet dette påfører andre seksjonseiere jf. eierseksjonsloven §§ 34 og 36.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at det forebygger skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for heving av standarden. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene kreves inn sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader og ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsdel.

Felleskostnadene skal fordeles i henhold til sameiebrøken på sameiets boligseksjoner med brukstillatelse eller ferdigattest, med mindre annet går frem av disse vedtektene, eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten eller forbruket for den enkelte bruksenhet.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere seksjonseiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto-beløpene som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

Den enkelte seksjonseier hefter for sameiets felles ansvar og forpliktelser i henhold til sin sameierbrøk.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Også elektronisk kommunikasjon regnes som skriftlig. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke

er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen hvis styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Dersom årsmøtet skal behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

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

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

En seksjonseier kan møte ved en fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall fremmøtte eierseksjoner, slik at hver fremmøtt eierseksjon har én stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.5 Inhabilitet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om

a) et søksmål mot seg selv eller sin nærstående

b) sitt eget eller sin nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot personen selv eller dennes nærstående

8.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1. behandle styrets årsberetning
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
3. velge styreleder når lederen er på valg
5. velge styremedlemmer som er på valg
6. velge varamedlemmer til styret som er på valg
7. velge revisor når den tidligere revisoren skal fratre
8. behandle forslag fra styret
9. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. For å utføre sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene må vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som skal tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 til 5 medlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer, som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem eller varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrelederen. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller styremedlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. I slike saker blir seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på bekostning av andre seksjonseiere.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutter engasjementet.

12 Regnskap og revisjon

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem i det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet beslutter med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvorvidt sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

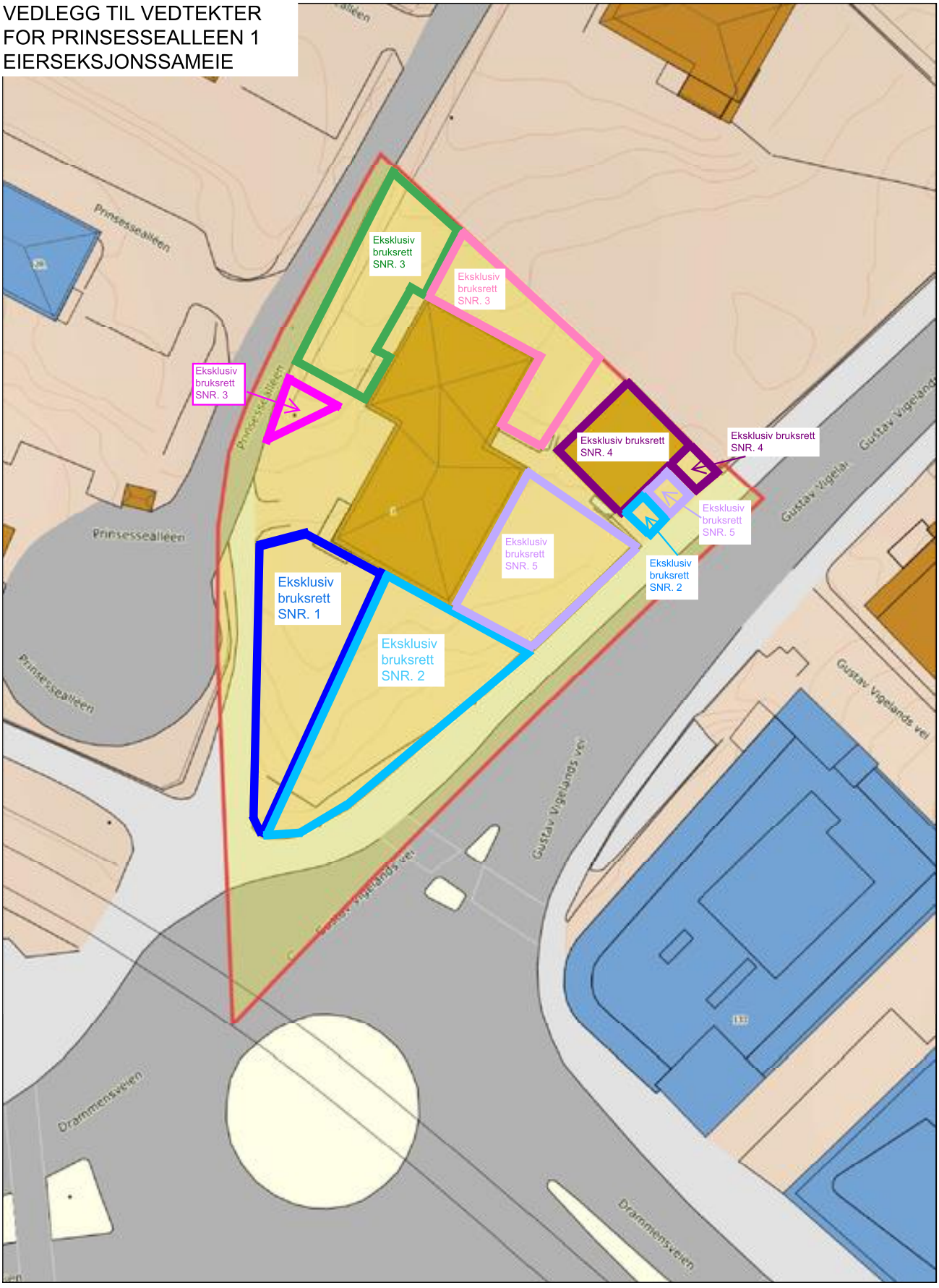
13.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og skal opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis seksjonseieren ikke etterkommer pålegget innen en gitt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Hvis pålegget ikke er etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

13.2 Krav om fravikelse

Hvis en seksjonseiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse overfor brukere som ikke er seksjonseiere.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER
FOR PRINSESSEALLEEN 1
EIERSEKSJONSSAMEIE

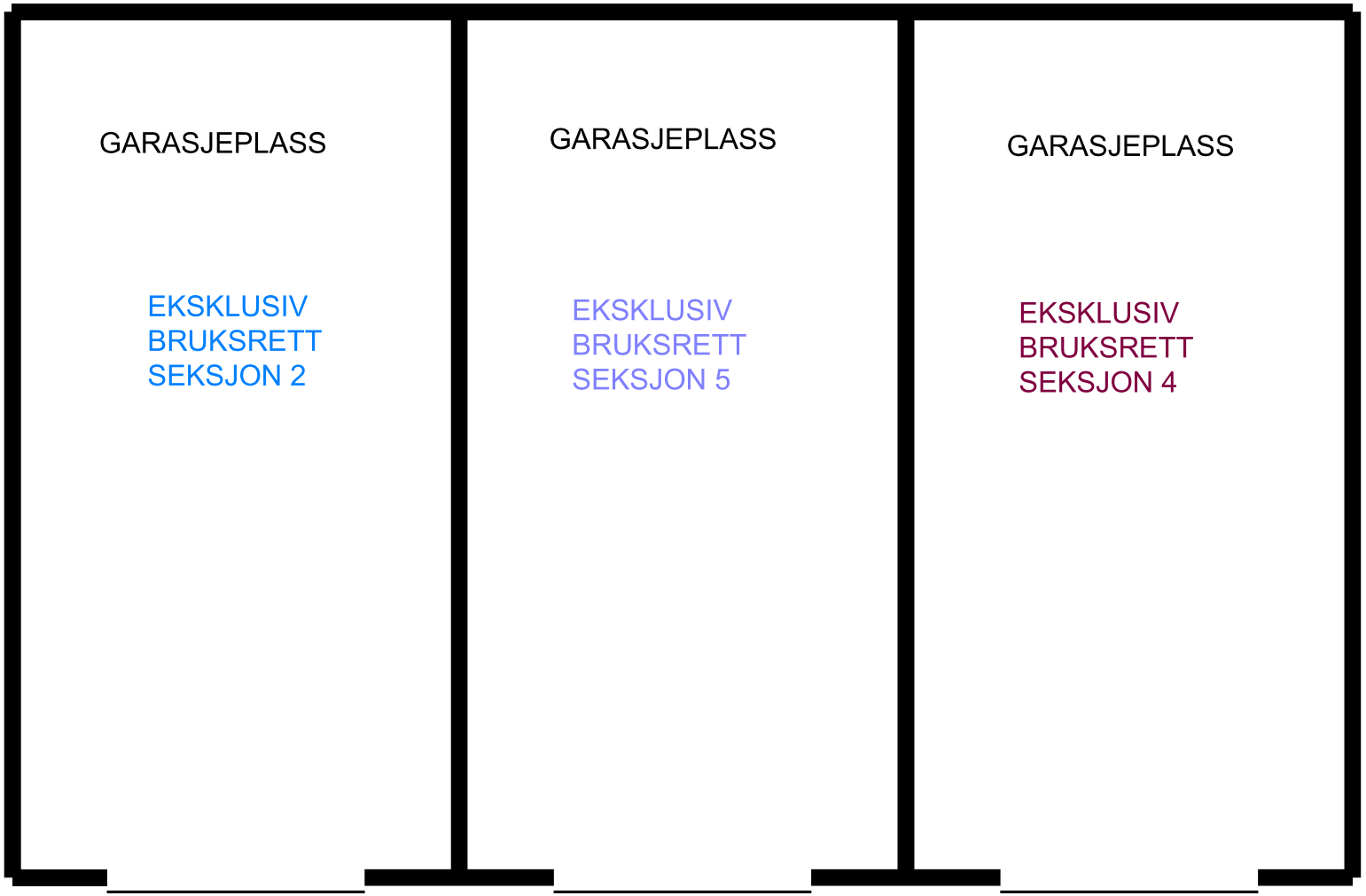


Senterposisjon: 258959.91, 6650657.36
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.09.2026

0 2 4 6 8m

Kartverket

VEDLEGG TIL VEDTEKTER
FOR PRINSESSEALLEEN 1
EIERSEKSJONSSAMEIE



GARASJE



Prinsessealléen 1

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

Nordvik, Majorstuen Eiendomsmegling AS
Att.: Elise Graneng Olafsen

Deres ref.: 8-0295/26
Vår ref.: Prinsesseallen 1, seksjon 4 24.09.2026

Prinsessealléen 1 - gnr. 3, bnr. 246, snr. 4

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Prinsessealleen 1 Eierseksjonssameie
Org.nr.:	Under stiftelse
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	4
Forsikringsselskap:	Hamilton Insurance DAC
Polisenr.:	VUN/CC/86203/2026/1
Eier:	Stavem, Georg
Adresse:	Prinsessealleen 1, 0276 Oslo

Ligningsmessig fordeling:
Foreligger ikke. Sameiet stiftes i 2026.

Felleskostnader pr måned:
Totale felleskostnader pr. mnd.: 4431

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav pr. dags dato: Ingen.

Langsiktig gjeld:
Sameiet har ingen langsiktig gjeld

Kontaktinformasjon
Styreleder: Stian Haugen
Mobil: 988 51 772
E-post: OEIENDOM@AOL.COM

Andre opplysninger
Sameiet er under stiftelse og forventes om kort tid å være ferdig registrert i Brønnøysundregistrene. Det er laget et årsbudsjett for sameiet med kjente faste kostnader, og estimat for øvrige kostnader.

Det er viktig at kjøper er kjent med bruksrettighetene for den enkelte seksjon.

Sameiets vedtekter inneholder informasjon om seksjonenes vedtektsfestede bruksrett til garasje/parkeringsplass/uteareal.

Ved stiftelse vil sameiet ha 5 boligseksjoner som dekker felleskostnader etter en innbyrdes eierbrøk. Eierbrøken er fastsatt etter siste oppmåling av bygget i 2026. Det er planer om utvikling av ytterligere to eierseksjoner i bygget. Hvis dette blir godkjent vil det foretas en reseksjonering, og eierbrøk vil da omfatte totalt 7 seksjoner.

Det er ikke kollektiv avtale om internett eller TV. Eier kan selv bestille ønsket avtale og bredbåndsutstyr fra Global Connect.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Prinsessealleen 1 Eierseksjonssameie

Budsjett, årlige kostnader

Fastsatt 24.9.2026

		Kommentar
Kommunale avgifter	93 342	Basert på siste kvartalsfaktura for eiendommen
Forretningsførsel	32 500	Fast avtale med forretningsfører
Forsikring	35 096	Fullverdiforsikring, dagens gårdeier har forsikret bygget pt.
Renhold	22 000	Esimert kostnad, avtale inngås snarlig
Gårdsstrøm	12 000	Esimert kostnad for felles-strøm
Vedlikehold	50 000	Avsatt til diverse vedlikehold

Sum driftskostnader	244 938

Felleskostnader som vil innkreves fra 5 seksjonseiere er beregnet tilsvarende nivået på driftskostnadene. Dvs. totalt årlige felleskostnader på kr. 244.938 ut fra dette budsjettet.

Dispanser. Utvidet

G.nr 3	B.nr. 216 av 123
Kartblad	2. 2
Bilag nr 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 6104-33
Dat. 15/10-33
Antall bilag 9

BEBYGGET AREAL 143,63 M²

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Angående Grunnmur i del 2 del 3 etasje - oppført av tegl stein.

Eier:
Gårdeier Ferdinand Wiggo Nielsen,
adr. Tollbodgaten 11

Anmelder:
Arkitekt H. M. Brattli,
adr. Myrgaten 2B

Gebyr betalt

Sted:
Nedre Skøyen, Hellerud

Parsell nr

av

Tomt nr.: 2

til Nei 79

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)	27/6-34
Brandchef:	27/6-34
Kloakkvesenet:	27/6-34.

Ansvarshavende:
Ingeniør Viggo Nielsen,
Tollbodgaten 11.
Fra overkant grunnmur:
Fr. Falck-Nielsen,
Tollbodgt. 11.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring — —

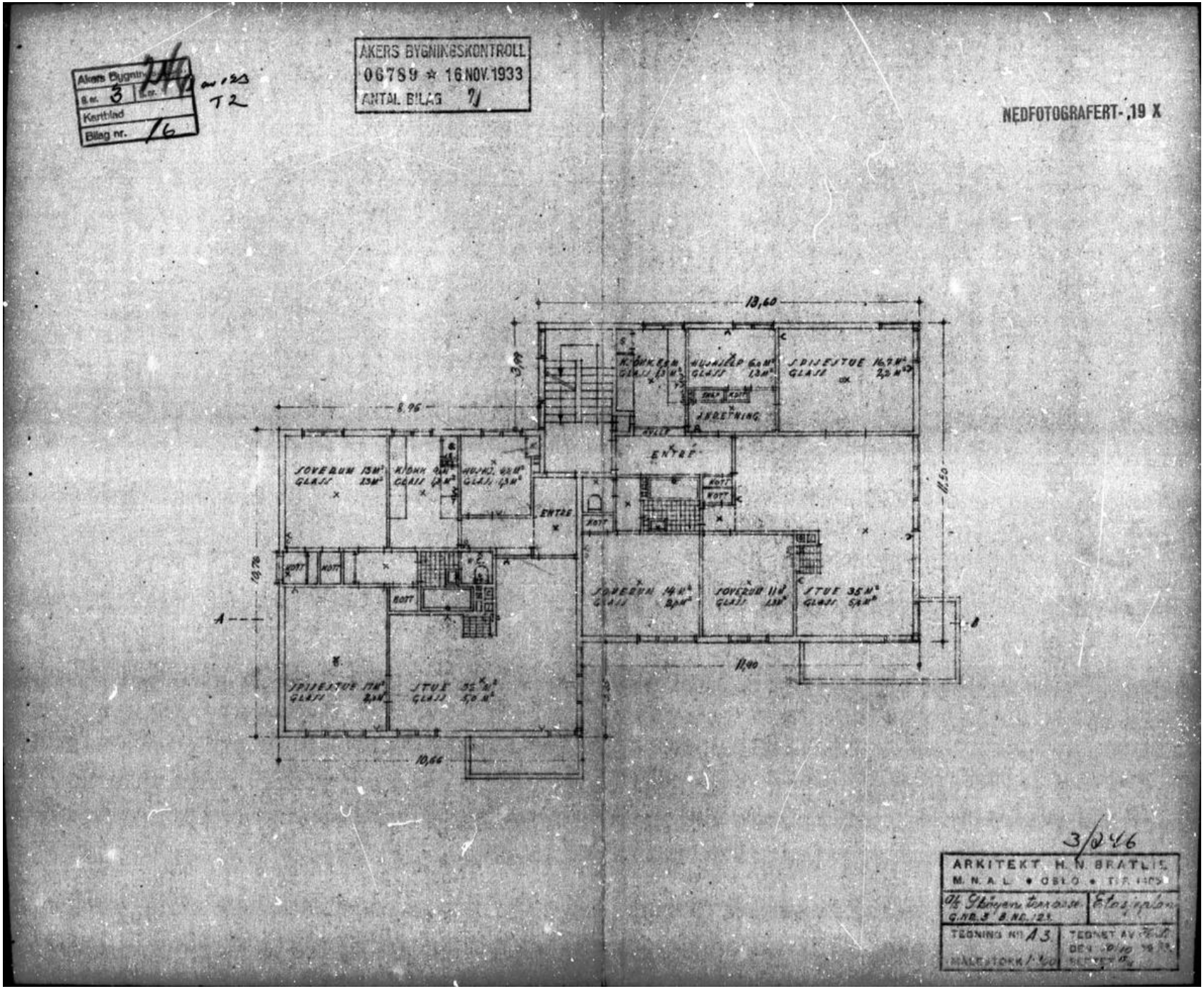
Gebyr. 8/2 34.

Ferdigattest:
8/11 34. 10.- betalt gyldig for dik. kart.

Tekn. dir. Nei 18/10 33.
Brandvæsenet
Helserådet ang. kjellerleilighet
Byggingstrinn
19/10 33 E.

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 344
1933

Oversendes Akers herredsstyre under henvisning til bilag nr. 1 - 9 ang. kjellerleilighet
Akers bygningsschefs kontor den 21/10 1933
Jacobsen


Akers Bygningskontroll
Gnr. 3 Bnr. 124
Kartblad
Bilag nr. 16
T2
AKERS BYGNINGSKONTROLL
06789 ★ 16. NOV. 1933
ANTAL BILAG 7
NEDFOTOGRAFERT - 19 X
13,60
8,96
3,00
11,50
13,70
10,66
11,40
SOVEROM 13M²
KJØKK
HUSKJ.
ENTRÉ
GANG
SPISESTUE 16,7M²
STUE 35M²
SOVEROM 14M²
SOVEROM 11M²
KOTT
3/0446
ARKITEKT H. N. BRATLIE
M. N. A. L. • OSLO • TIF. 11105
Ot. Thoyen, tomta nr. 124
Etasjeplan
TEGNING NR A 3
TEGNET AV
DES. 10/10 '46
MÅLESTOKK 1:100

G.nr. 3	B.nr. 270
Kartblad	
Bilag nr. 40	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 401 Wa
Dat. 10/5
Antall bilag

BEBYGGET AREAL 49,5 M²

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående 3 Garager.

Eier: Gr. Grimen Terrasse,

adr.

Anmelder:

adr. Ingeniør H. Nielsen, Ingeborgen 22

Sted: Grimen, Hvam

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Ingeniør Wiggo Nielsen,
Tollbodgaten 11.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring -

Gebyr: 13/5-1935.

Ferdigattest:

Inndeles i Brannklasse

397

GODKJENT AV FORMANNEN
AKERS FASADERÅD, 20/4 1935

13/4-35

SEKRETÆR

V071180

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for søndre del av Gustav Vigelands vei m.m.

V071180 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.11.1980
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 198002991
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2458

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4446

DRAMMENSVEIEN - reguleringsplan formål off.trafikk, Sykkelrute Ring2 på Skøyen mellom E18 og Gustav Vigelands vei

Vedtaksdato: 17.06.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200508078
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V270110, V270110N2, 200508078

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SYKKELRUTE ”RING 2” PÅ SKØYEN MELLOM E18 DRAMMENSVEIEN OG GUSTAV VIGELANDS VEI

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS- 200508078 datert 13.08.2008, revidert 18.02.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass/torg, kollektivfelt, bussholdeplass, trikkeholdeplass, annet veiareal
- fellesområde: felles avkjørsel
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1. Spesialområde: rigg/anlegg
  2. Den til enhver tid gjeldende regulering.

§ 3. Utforming
Sykkelvei med fortau skal ha avvikende belegg fra de øvrige områder som er regulert til offentlig trafikkområde (torg). Det skal være kantstein mellom sykkelvei og fortau der det er plass til dette. Kryss og avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

§ 4. Offentlige trafikkområder
Nødvendig areal til støttemurer, dreneringsgrøfter, fylling og skjæring skal være innenfor det området som er regulert til offentlig trafikkområde.

§ 5. Fellesområde: felles avkjørsel
Gnr./bnr. 3/6 og 3/623 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket FA1 på reguleringskartet.
Gnr./bnr. 5/3, 5/58, 5/68 og 5/117 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket FA2 på reguleringskartet.
Gnr./bnr. 5/85 og 5/2 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket FA3 på reguleringskartet.

§ 6. Rekkefølgebestemmelse
1. Spesialområde: rigg/anlegg
   Område tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av tiltaket
2. Arealer som er regulert til spesialområde: rigg/anlegg skal tilbakeføres til opprinnelig reguleringsformål senest et halvt år etter at anlegget er gjennomført i tråd med regulering.

Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. For områder som tillegges tilstøtende reguleringsformål, skal reguleringsbestemmelser for disse gjelde.

Oslo

S-4242

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området omkring Prinsessealeen som reguleres til byggeområde boliger, off. trafikkomr.-vei, fortau/gangvei, annet veiareal, og spesialområder bevaring-bolig.

Vedtaksdato: 21.06.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199805580
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199805580

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PRINSESSEALLÈEN – ALTERNATIV 2

§ 1. Planens begrensning
Det regulerte området er vist på kart merket tegning nr. BOP-199805580, alternativ 2, datert 18.01.2001 og revidert 01.09.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: Boliger (Felt A og D)
- Offentlig trafikkområder: Vei, fortau/gangvei, annet veiareal
- Spesialområder: Bevaring – bolig

§ 3. Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg også i forhold til tilstøtende områder for bevaring. Det samme gjelder ved rehabilitering.
Sammenhengende arker tillates ikke.
Det tillates trapp og heismaskinrom på tak kun der dette bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur.
Det stilles krav om godkjent utomhusplan før rammetillatelse gis. Denne skal vise uteoppholdsarealer, beplanting, parkering, lekeplass og plass til søppelstativer.
Større trær og annen verdifull vegetasjon registreres i utomhusplan og skal i størst mulig grad bevares. Større trær som fjernes skal erstattes av et nyplantet tre på tomta. Med større trær menes at stammeomkrets er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte skal to nye trær plantes. Utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for brukstillatelse, og det kan gis bestemte krav til utforming, høyde, farge osv.
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.
Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %BYA med 15 m2 pr. plass. Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal for boliger
For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
a. minimum 150m2 for enebolig og tomannsboliger.
For andre boligtyper:
b. minimum 100m2 for boliger med BRA lik eller større enn 100m2.
c. minimum 50m2 for boliger med BRA mindre enn 100m2.

Maks 33% av uteoppholdsareal kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal på 10 m2 og minimumsdybde på 2,40 m.

Arealkravene gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger. Uteoppholdsarealer skal være beskyttet fra støy og biltrafikk og ligge godt tilgjengelig fra boligen. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal tilfredsstilles.
Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteareal.
Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

§ 5. Byggeområde for bolig. Felt A og D
I tillegg til boligformål kan det innenfor feltene A tillates etablert strøkstjenlig virksomhet som legekontor, tannlege, frisør o.l. såfremt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

Felt A
Tillatt % BYA er maksimum 28 %.
Bebyggelsen tillates oppført i maksimum 3 etasjer innenfor maksimums gesimshøyde 10.0m og mønehøyde 11.5m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen.
Øverste etasjes areal skal begrenses til 70% av underliggende etasjeareal.
Bebyggelsen langs Prinsesseallèen (nr. 3, 5 og 7) skal ha tilbaketrekking mot Prinsesseallèen.

Felt D
For felt D gjelder bestemmelsene til reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, vedtatt av Oslo bystyre 15.03.2006, sak 80. Arealene forutsettes tillagt de respektive eiendommene som utearealer for boliger.

§ 6. Offentlig trafikkområde
Det tillates kjøring på gangvei kun for eiendommene 3/14, 3/51, 3/173, 3/175, 3/187 og 3/274, samt eventuelle fremtidig utskilte parseller av disse.

§ 7. Spesialområde bevaring – bolig
For områder som på plankartet er merket som spesialområde bevaring med underformål bolig, tillates ikke på-, til- og ombygging som endrer bygningens/ anleggenes eksteriør eller karakter. For alle søknads- og meldepliktige tiltak skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.
Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, for eksempel innkjørsler, trapper, murer og gjerder, tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres. Nødvendige endringer for å tilrettelegge for eldre og bevegelseshemmede skal gjøres i samråd med Byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, trepanel, takstein og andre bygningselementer samt gjerder med porter, skal eksisterende bygningselementer i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, proporsjoner og etasjetall.

Nybygg
På eiendommen Prinsesseallèen 16 (gnr./bnr.3/159) tillates nybygg. Nybygg skal være en frittliggende bolig, med volum, proporsjoner, materialer og arkitektonisk språkform for øvrig som slutter seg til de andre villaene i området. Opprettelse av frittstående nybygg er for øvrig ikke tillatt innenfor eiendomsgrensen. Unntak kan gis for nødvendige garasjer og uthus.

§ 8. Støy
De laveste verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.
Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak, jfr § 3 om volumer, materialbruk og farger, og om en utforming som gjør at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 9. Luftforurensning
Forskrift om lokal luftkvalitet fastsatt ved Kgl. Res. 04.10.2002 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges. Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

§ 10. Jordforurensing.
Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Oslo kommune v/ Helsevernetaten og for forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.

Oslo

S-3398

Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass.

Vedtaksdato: 06.04.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850366
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 29794, V230606

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Rv161 Drammensveien mellom Gustav Vigelands vei og Olav Kyrres plass, vist på Plan- og bygningsetatens tegn. nr. VEP-9346, datert 6.12.93.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Offentlig trafikkområde: Vei, kollektivrase, holdeplass, fortau, sykkelfelt, parkering, annet veiareal.
- Byggeområde for bolig: Utnyttelse tilsvarende midlertidig reg.best.
- Friområde: Park

§ 3. Det skal gjennomføres før- og etterundersøkelse av støynivået.
De til enhver tid gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet om veitrafikkstøy skal følges. For tiden gjelder retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79
Vibrasjonsnivåer fra trafikk må ikke overstige grenser gitt i tillegg til internasjonal standard ISO 2631-2 i rom for varig opphold.

§ 4. Ved utbygging av Drammensveien skal det tas nødvendig hensyn til karakteristisk vegetasjon og eksisterende tørrsteinsmurer på strekningen øst for Madserud alle.

§ 5. Det skal anlegges tosidige trerekker langs veien, og annet veiareal skal beplantes eller gis en annen høyverdig behandling. Disse tiltakene skal være gjennomført senest ved åpning av veianlegget.

§ 6. Park i enden av Verkstedveien skal være opparbeidet senest ved åpningen av veianlegget.

§ 7. Utbyggingen skal sikre mulighetene for alternative fremtidige tilknytninger av Halvdan Svartes gate til Bygdøy alle.

§ 8. Utbyggingen skal sikre muligheten for en omlegging av Drammensveien, inklusive trikkeomlegging, vest for Gustav Vigelands vei i tråd med forslag til revidert kommunedelplan for Skøyen.

§ 9. Det skal legges til rette for funksjonshemmede ved detaljutforming av veien.

§ 10. Skiltportaler/-galger tillates ikke.

§ 11. Plassering av master for gatebelysning, trikkeledninger og trafikkskilt skal samordnes. Gatebelysning skal være i henhold til standard for indre by (PPG).

§ 12. Dokumentasjon av opparbeidelsesstandard skal forelegges Plan- og bygningsetaten for godkjennelse før arbeidet igangsettes.

§ 13. Kollektivtraseen skal kun benyttes av trikk, buss og taxi.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

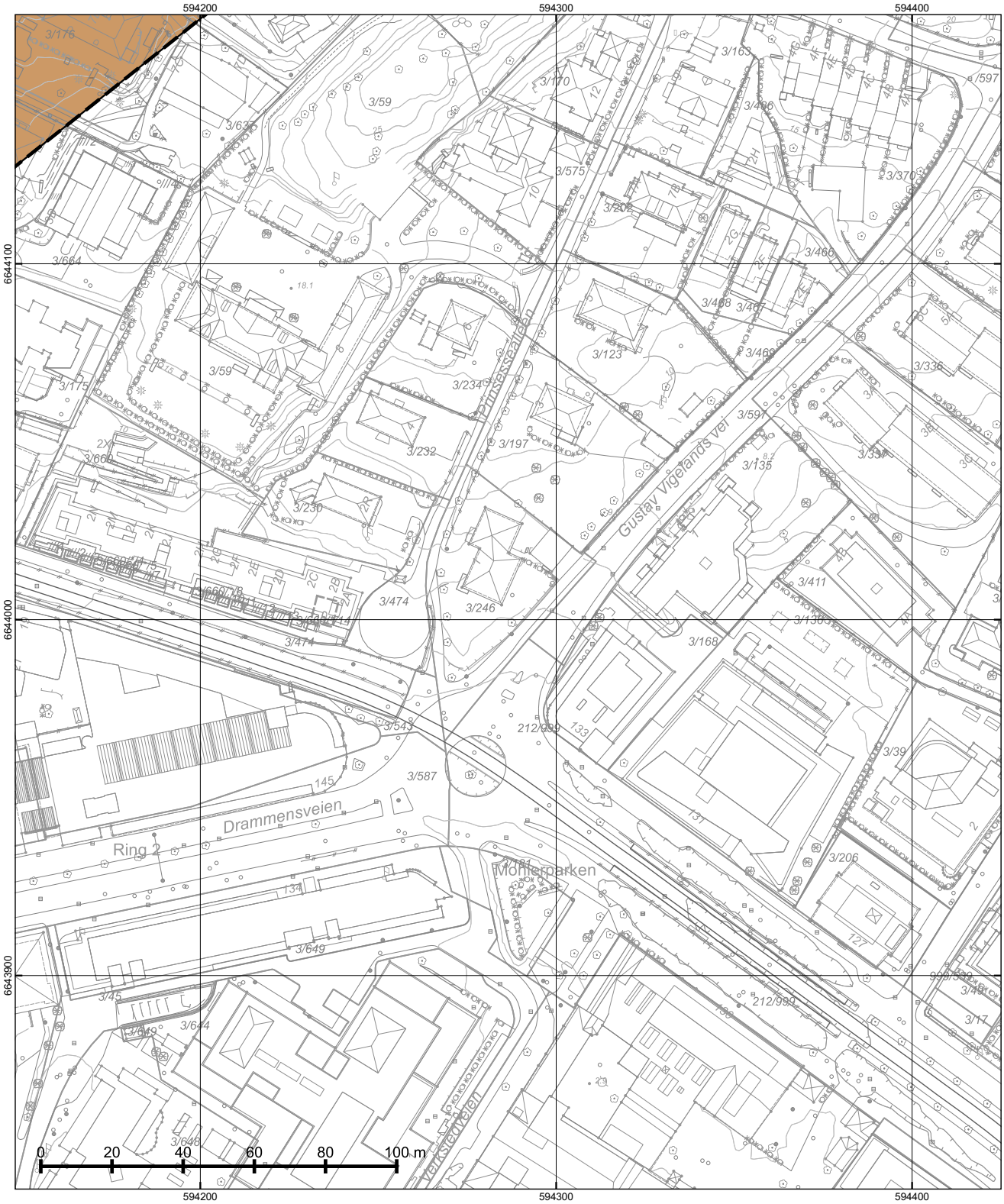
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

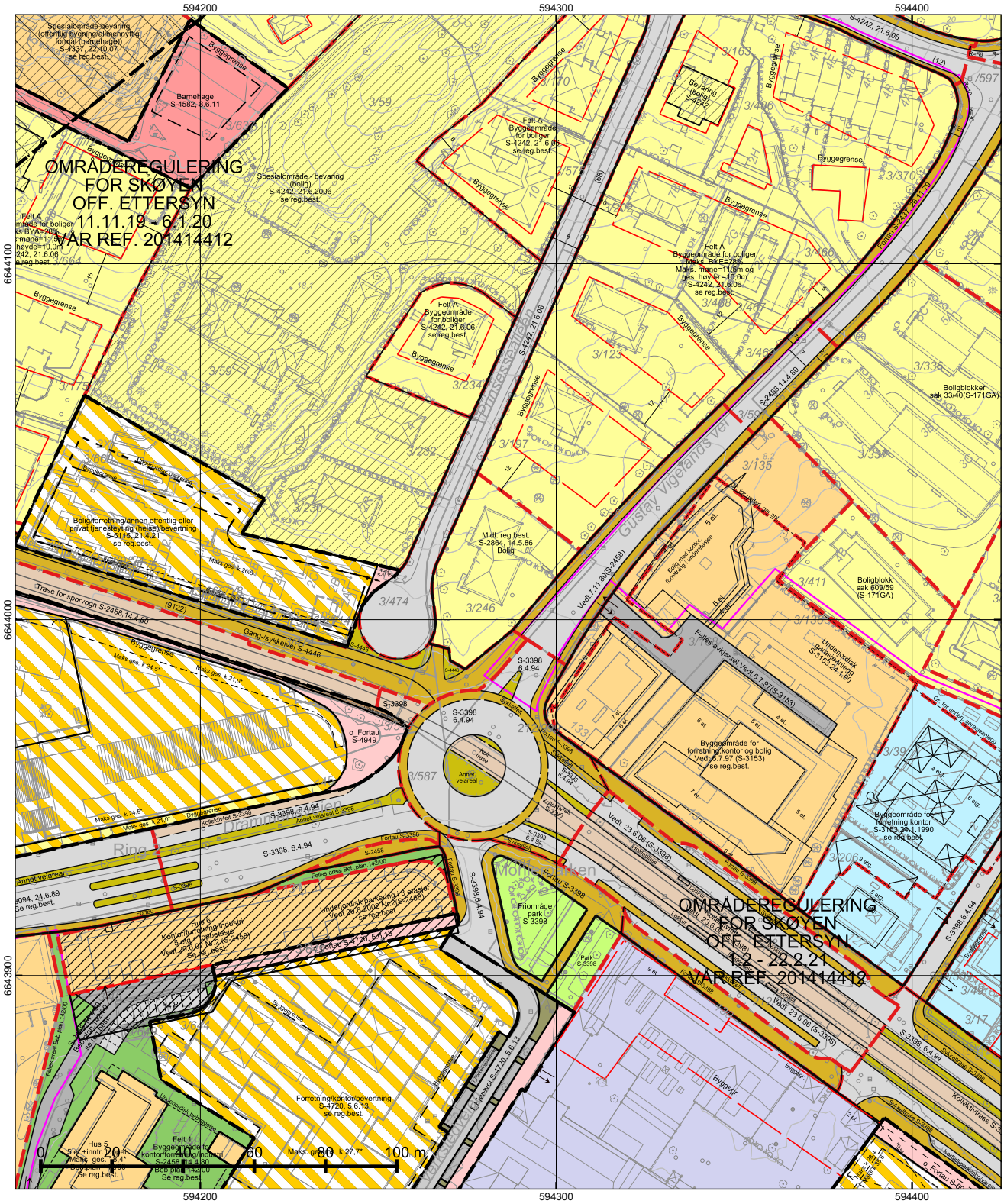
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162405/ 86538942
Adresse: PRINSESSEALLéEN 1
Gnr/Bnr: 3/246
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

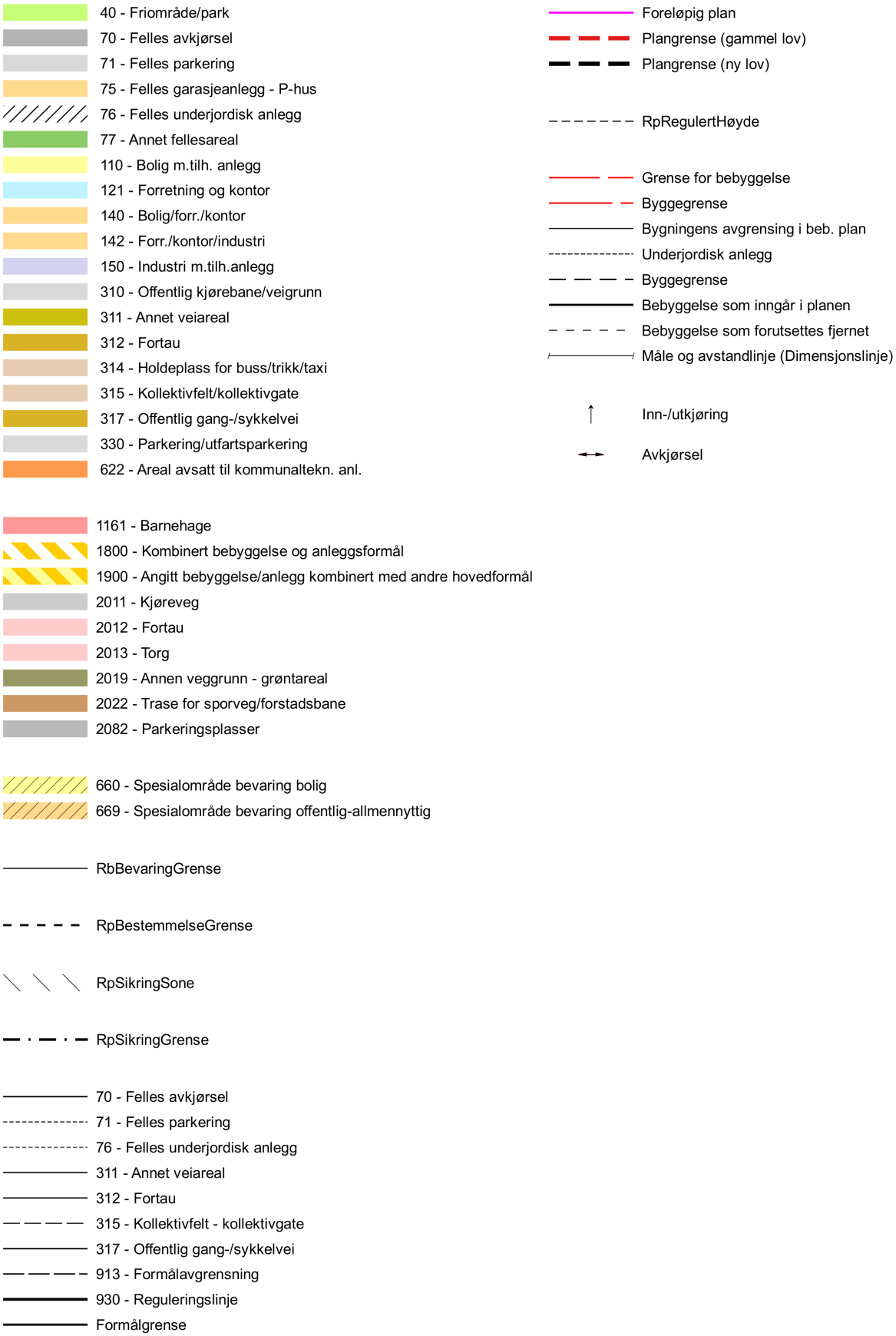
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

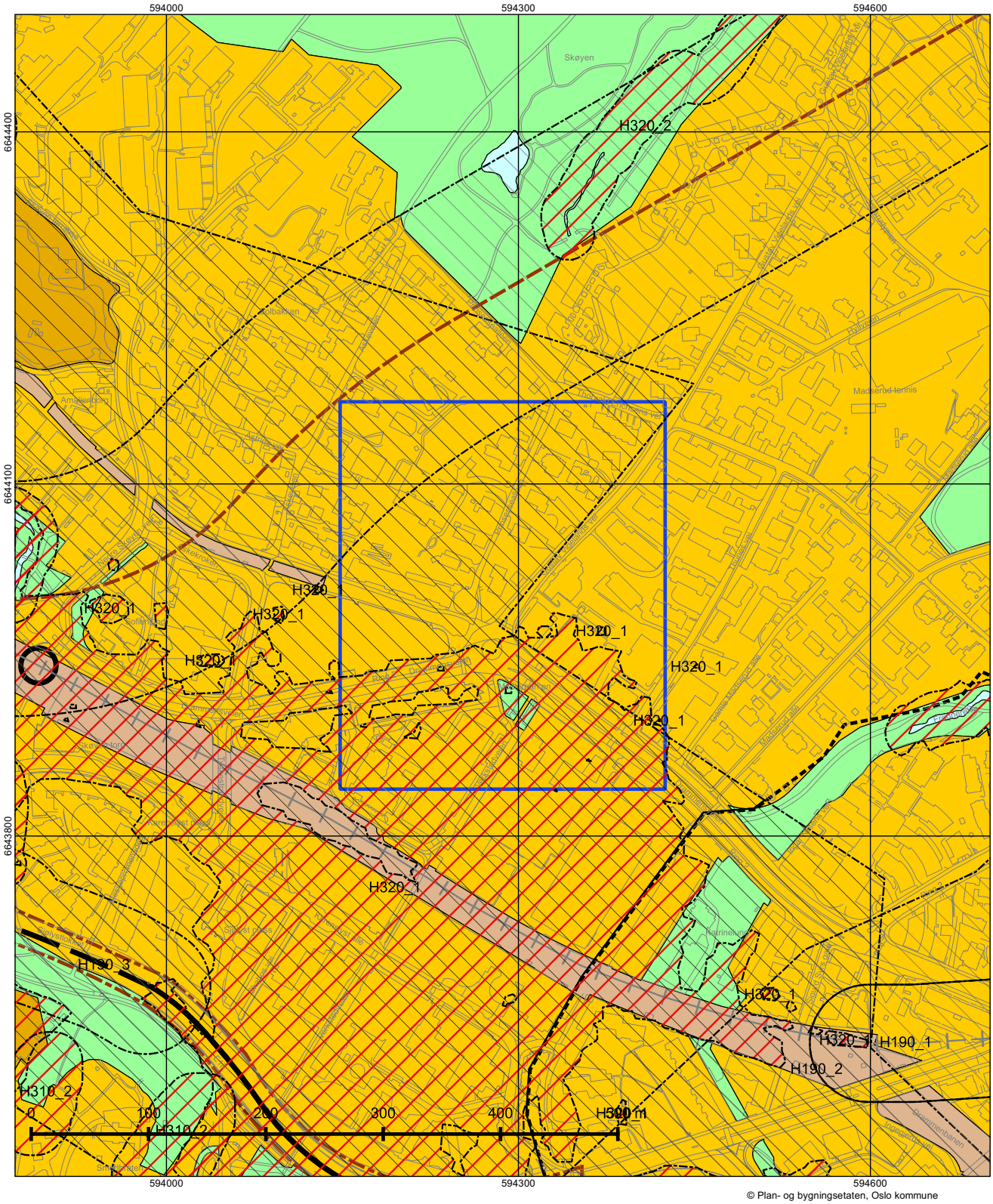
PlottID/Best.nr: 162405/ 86538942
Deres ref.:
Adresse: PRINSESSEALLéEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/246

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




594000
594300
594600
6644400
6644100
6643800
H320_2
H320_1
H320_1
H320_1

Tegnforklaring - kommuneplan



Prinsessealléen 1

Nabolaget Skøyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.)	**16 min**
672 elever, 38 klasser	1.4 km
Smestad skole (1-7 kl.)	**19 min**
538 elever, 31 klasser	1.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	**7 min**
789 elever, 43 klasser	2.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	**8 min**
79 elever, 18 klasser	4.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**9 min**
416 elever, 25 klasser	4.1 km
Ullern videregående skole	**24 min**
530 elever, 20 klasser	1.9 km
Hartvig Nissens skole	**7 min**
630 elever	2.6 km

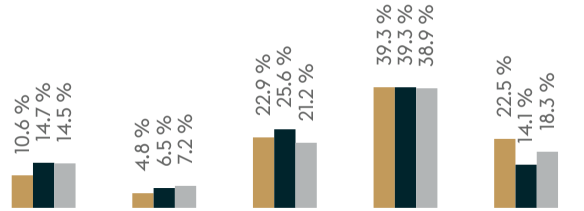
Offentlig transport

Thune	**2 min**
Linje 13	0.2 km
Thune	**2 min**
Linje 20, 31	0.2 km
Skøyen stasjon	**6 min**
Totalt 9 ulike linjer	0.5 km
Borgen	**21 min**
Linje 1, 2, 3, 5	1.7 km
Oslo S	**12 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.1 km

Barnehager

Casinetto Borettslags barnehag...	**5 min**
16 barn	0.4 km
Askeveien barnehage (1-5 år)	**5 min**
85 barn	0.4 km
Casinetto barnehage (1-5 år)	**7 min**
63 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Casinetto balløkke	5 min
Oslo Tennisklubb	8 min
SATS Sjølyst	6 min
EVO Sjølyst	6 min

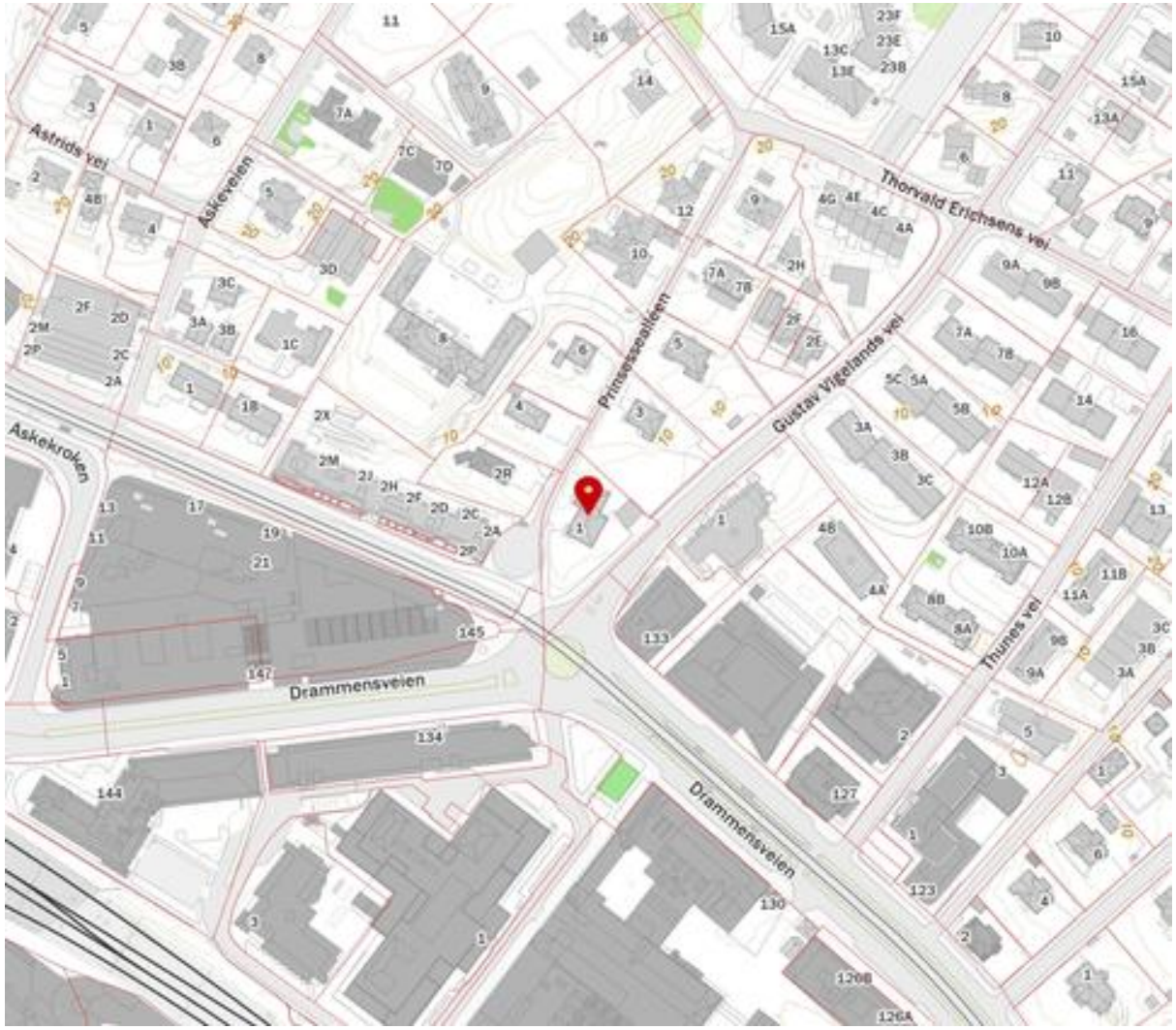
«Skøyen ligger sentralt samtidig som det er kort vei til parker og grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100



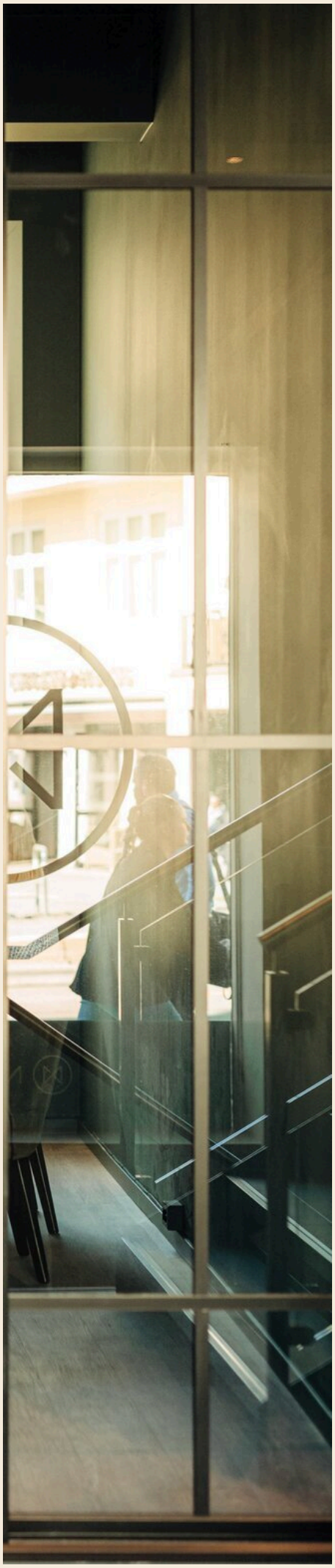
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 8-0296/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Prinsessealléen 1, 0276 OSLO

Matrikkel: Gnr 3, bnr 246, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Majorstuen **Saksbehandler:** Fredrik Buer Moe **Telefon:** 408 81 458 **E-post:** f.moe@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458