NORDVIK

Inkognito terrasse 3B

2 soverom | 92 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Inkognito terrasse 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 3-roms toppleilighet i stille & idyllisk gate bak Slottet - Gulvareal på 97 kvm - Kjøkken fra 2020 - Peis

Prisantydning	**9 300 000,-**
Omkostninger	**233 590,-**
Totalpris	**9 533 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 992,-**
BRA-i	**92 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

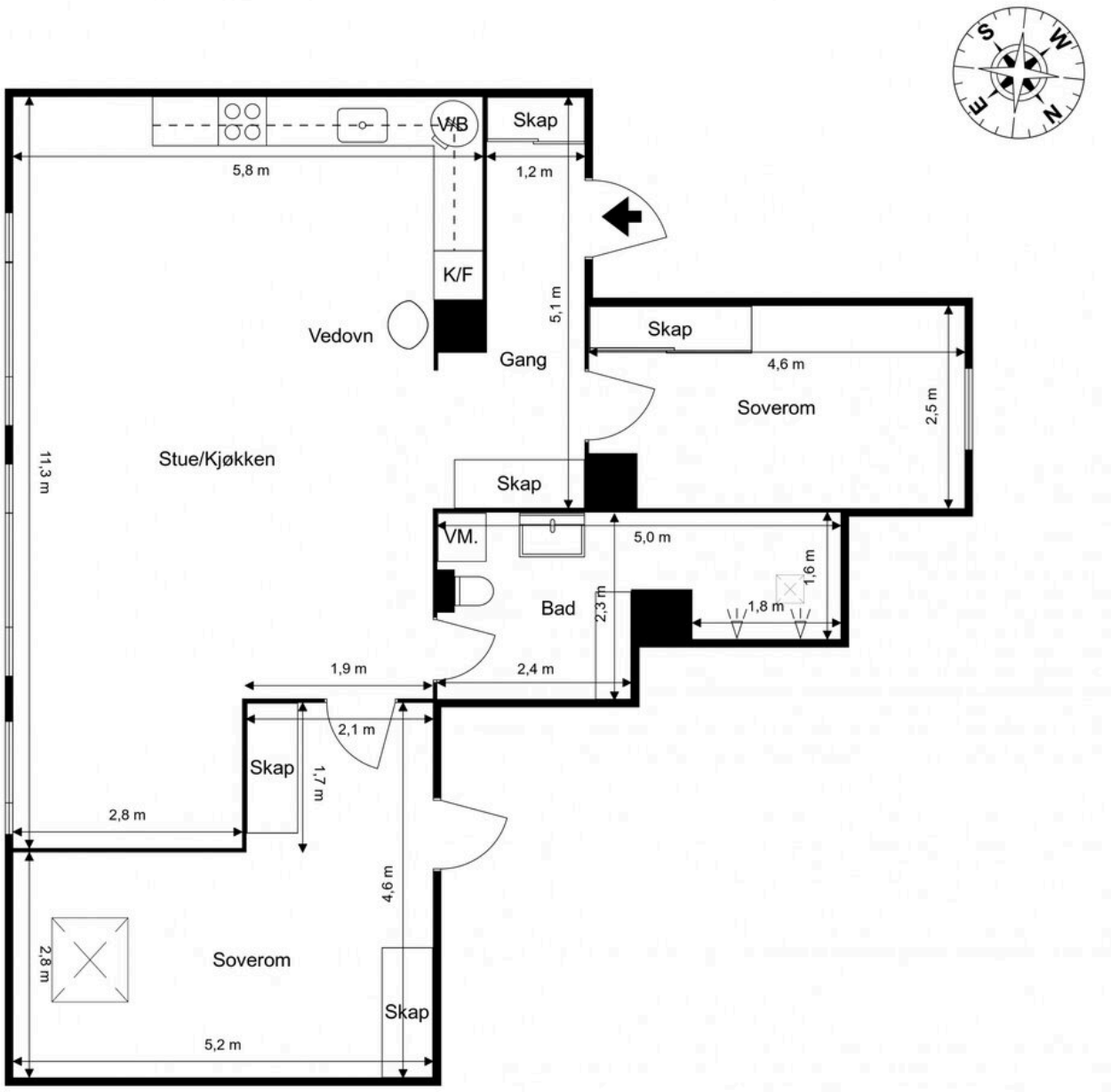
Kort fortalt

Velkommen til idylliske og vakre Inkognito Terrasse, en etterspurt og tilbaketrukket blindvei med sentral beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger i 4.etasje og har en optimal og gjennomgående planløsning med store vindusflater, peis, påkostet kjøkken, delikat baderom og to soverom.

- Toppleilighet med gulvareal på 97 kvm
- Gjennomgående planløsning med store vindusflater
- Utsikt mot Ekebergåsen
- Lys stue med peis
- Stilige takbjelker
- Påkostet og stilrent kjøkken fra 2020
- Delikat og romslig baderom med dobbeldusj
- To gode soverom
- Oppgradert e-anlegg i 2024
- Rikelig med oppbevaringsplass i kjellerbod og bod i samme etasje
- Hyggelig bakgård
- Idyllisk og rolig gate bak Slottet

Inkognito terrasse 3B

4. Etasje/loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















































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
5-0452/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Inkognito terrasse 3B, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 219, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Inger Margrethe Stang Lund
Anders Tangen

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
232 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
233 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
246 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 533 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 546 590,- (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
1892

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 92 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 113 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 92 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 100 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 13 kvm og en loftsbod på leilighetsplan på 8 kvm.

Parkering
Det er beboerparkering i området. 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 bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Opplyst fra nabo at det før vår og forrige eiers eiertid har vært en lekkasje som ble utbedret, men vi har ingen ytterligere informasjon om utbedringen. Tidligere eier har opplyst i egenmelding at det er lagt microsement over fliser i 2020.

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: Opplyst fra nabo at yttertaket ble skiftet ut på hele bygget noen år før vi flyttet inn i 2021. Vi har ingen ytterligere informasjon om arbeidene.

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: Elektro Team AS. Skiftet innhold i sikringsskap, endret fra en fas til tre fas, lagt nyekurser for vaskemaskin og tørketrommel. November 2024. Ny komfyrvakt desember 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll og installering av ny strømmåler fra Elvia. November 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er opplyst i tidligere eiers egenerklæring at "det er lagt nytt opplegg av vann i hele leiligheten" i 2020. Vi har ingen ytterligere kjennskap til dette arbeidet. Kommunen har lagt nye vann og kloakkledninger i gaten i 2026 og det legges nye vann og kloakkanlegg i nærområdet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut etter opprinnelig byggeår. Vi har fått opplyst at det ble gitt tillatelse i 1996, men vi kjenner ikke detaljene i bruksendringen og gjennomføringen av byggearbeidene. Ytterligere informasjon gis av megler.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Tidligere eier flyttet kjøkken og installerte avløpskvern i 2020.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Opplyst fra nabo at det har vært en lekkasje fra badet før vår eiertid, som ble utbedret og at det ikke har vært nye lekkasjer etter utbedringen. Vi har ikke ytterligere informasjon om dette arbeidet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Gårdens fasade mot gaten ble rehabilitert i 2024 i henhold til innhentet tilstandsrapport og tilbudsgrunnlag utarbeidet av uavhengig rådgivende ingeniør i Integrert byggrådgivning AS og utført av faglærte murere i Pussmester AS. Rehabiliteringen innebar at all løs puss og ornamenter ble fjernet og bygget opp igjen med kalkmørtel og behandlet med kalkmaling.

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? I salgsoppgave av 3. januar 2021 fra Nordvik eiendomsmegler og tilstandsrapport av 2. januar 2021 med befaring 7. september 2020 av takstmann Christian Wåsjø Kjuus.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Bakgårdsfasaden, bakgården og trappene til hhv inngang til baktrapp og uteareal i bakgården har behov for oppgradering. Det er ikke bestemt når oppgraderingene skal skje. Sameiet har så langt utført alle oppgraderinger ved innbetalinger fra sameierne, slik at det ikke er fellesgjeld i sameiet. Generalforsamlingen vil avgjøre om og når disse utbedringene skal skje og hvordan de i tilfelle skal finansieres.

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

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2024

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje/loft + kjeller. Leiligheten ble oppgradert i 2020 av tidligere eiere. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca. 2,61-1,12m i kjøkken. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+ 1-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Takkonstruksjon og loft - begrenset lufting
- misfarging av undertaket med registret svertesopp/muggsopp. Gjelder felles lofttak.

Etasjeskille og gulv på grunn
- høydeavvik etter NS3600:2025.

Kjøkken - Overflater og innredning
- oppsprekt overflate på enkelte fronter. Enkelte fronter subber mot hverandre. Løs sokkelist.

Kjøkken - Avtrekk
- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).

Avløpsrør
- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Vannledninger
- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannska de ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
- røropplegg i sjakt i bad er ikke festet med rørklemmer mot vegg.

Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling
- misfarging i overflater etter fuktighet over tid.

Våtrom: Bad - Overflate gulv
- misfarging av overflater etter fuktighet over tid.
- vann blir stående på gulv etter bruk.
- lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.

Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
- eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt. - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone.
- basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
- servantskap henger løst på vegg.
- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Våtrom: Bad - Ventilasjon
- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko.

Våtrom: Bad - Dokumentasjon
- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer og dører - råteskader på utvendig belisting (TG3).
- værslitte karmer med behov for vedlikehold. Høy slitasjegrad ved oppsprekt treverk (TG2).
- uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG2).
- eldre enn 35 år med usikker levetid (TG2).
- harde tettelister (TG2).
- enkelte vinduer tar i karm (TG2).
- det er ikke dokumentert at entredør er brannklassifisert (TG2)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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.

Fra vedtektene:
Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Styret skal underrettes om utleieforholdet, men de kan ikke nekte uten saklig grunn. Fremleie er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 171 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 992,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, generell drift og vedlikehold m.m.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 370 298,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 481 190,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B, orgnr. 991939121

Om sameiet
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B med organisasjonsnummer 991939121. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 6 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold tilkontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Atle Støve og kan treffes på tlf: 908 65 591.
Støves gårds og byggtjeneste ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.
Styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styreleder.
Skilt til ringeklokke og postkasse ordner den enkelte sameier selv.

Digital utsendelse av dokumenter
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost.
Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost.
Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.
Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2013: Nytt tak ble lagt
2021: lås systemet ble fikset
2022: Innhentet anbud på fasaderehabilitering mot gate som blir gjennomført april-juni
2023: Fasaderehabilitering mot gate gjennomført
Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026.

Styrets arbeid i 2025
Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 6 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:
Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, vannlekkasje fra bad i 2. etasje med bruk av sameiets forsikring for reparasjon av skader, vurdering av rehabiliteringsbehov, mindre vedlikehold og gårdens låssystem.

Følgende ble vedtatt på årsmøtet:
Felleskostnadene ble økt i 2025 for å sikre sameiet nødvendig likviditet som følge avgenerell kostnadsøkning i samfunnet og mange års uendret felleskostnader. Økningen har ført til at sameiet nå har en likviditet som er tilnærmet en generell anbefaling fra forretningsfører på 25% av totalt budsjett. Budsjett for 2026 viser et underskudd på kr 15.000. Forretningsfører anbefaler en økning i felleskostnader med 3,7% fra juli 2026 for å opprettholde den anbefalte likviditeten. Styret orienterer årsmøtet om at den enkelte sameiers felleskostnader vil bli økt med 3,7% fra og med 1. juli 2026.

Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026. Den ønskede oppussingen av bakgårdsfasaden og bakgården er ikke nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Styrets innstilling er at det utsettes som følge av at sameiets betydelig økte felleskostnader i 2025 og behovet for å sikre sameiet den anbefalte likviditet. Baktrappen er imidlertid i dårlig stand, slik at vi nå vil innhente pristilbud på en foreløpig sikring, som vil måtte dekkes av en ekstra innhenting av økonomiske midler fra seksjonseierne. Styret vil vurdere en totalrenovering av baktrappen i forbindelse med en senere oppussing av bakgårdsfasaden og bakgården. Styret vil om nødvendig innkalle til et ekstraordinært årsmøte dersom vi ser at pristilbud for sikring av baktrappen vil måtte innebære en innhenting av ytterligere økonomiske bidrag fra sameierne eller eventuell ytterligere økning i felleskostnadene. Styret er klar over at dette børe prioriteres og innhenter anbud.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 15 858,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 55 027,-. Budsjett for 2026 viser et underskudd på kroner 15 109,-.

Vedtekter og husordensregler
Tilleggstjenester som bredbånd og liknende, hvor sameiet hefter for tjenesten, vii belastes gjennom fellesutgiftene, som vil reflektere differensiert faktisk avtalt fordeling av tjenestene. Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, ifølge de til enhver tid gjeldende lover. Kjøper og fremleier skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Nektelse kan bare skje på saklig objektivt grunnlag. Eierne er forpliktet til ved fremleie å sørge for at leieren deltar på lik linje med de øvrige eiere i alle felles tiltak.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad holdes hver vår og høst. Hver leilighet stiller med minst én person. Leiligheter som ikke deltar, og som heller ikke utfører annet dugnadsarbeid etter avtale på et

annet tidspunkt, betaler kr 1000 i dugnadspenger. Styret fastsetter tidspunkt for dugnadene og kaller inn.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 52553083

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Inkognito terrasse 3B ligger midt i hjertet av Frogner, et av Oslos mest ettertraktede og klassiske nabolag. Her har du umiddelbar nærhet til både ro og urbant liv, med hyggelige kaféer, nisjeforretninger, restauranter og servicetilbud rett rundt hjørnet. Frognerveien, Solli plass og de nærliggende gatene byr på et levende bymiljø med alt fra delikatessebutikker til eksklusive småbutikker. Populære Sommerro er også en del av nabolaget og bidrar til områdets liv og puls.

Dagligvarehandel er svært enkelt med Kiwi og Meny i nærområdet, og flere mindre butikker gjør det praktisk å handle lokalt. For større shoppingopplevelser ligger Bogstadveien kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter. Aker Brygge og Tjuvholmen, med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Fineart Oslo, ligger også kun en kort gåtur unna.

Rekreasjonsmulighetene er mange og lett tilgjengelige. Frognerparken, med ikoniske Vigelandsparken, Frognerbadet, Hundesletta og Frogner stadion, er perfekt for mosjon og avslapning. Slottsparken, Uranienborgparken og flere mindre parkområder ligger også i nærheten og gir flotte rammer for utendørsaktiviteter. I enden av Inkognito terrasse ligger også en liten park og lekeplass.

Området byr på et bredt utvalg av skoler og barnehager. Den Franske skolen ligger rett rundt hjørnet, mens Uranienborg barneskole og Ruseløkka barne- og ungdomsskole er kun en kort spasertur unna, noe som gjør dette området svært attraktivt for barnefamilier.

For den aktive finnes flere treningsmuligheter i nærområdet, og med kort gangavstand til kollektivtransport har du enkel tilgang til hele byen. Buss, trikk, flytog og tog ligger i nærheten, og gir raske forbindelser til både Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Området består hovedsakelig av frittliggende murvillaer, enkelte ambassader og herskapelige bygårder med romslige leiligheter. Her bor du i et historisk og klassisk Frogner-miljø, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på, samtidig som gaten beholder sin rolige og tilbaketrukne karakter.

Leiligheten i Inkognito terrasse 3B gir deg dermed det beste fra begge verdener: urbant liv, kultur, shopping og rekreasjon rett utenfor døren, i et rolig og elegant nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig, datert 29.03.2004.

Videre foreligger:
Ferdigattest for utbedring av etasjeskiller og himling mellom kjeller og 1. etasje, datert 28.02.2020.
Ferdigattest for brannalarmanlegg, datert 01.02.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert. Døråpning til soverom ved stue er endret på.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansak i området:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saksnummer: 202313406

Pågående byggesaker:
Oscars gate 86 - loftsutbygging - Bruksendring - Nye takvinduer. Saksnummer: 20250811
Oscars gate 94 - rehabilitering av balkonger. Saksnummer: 202511397
Inkognitogata 35 - etablering av nytt rørstrekk og tilkobling av ny kjølesentral. Saksnummer: 202514728

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/213/219/5:
16.12.1930 - Dokumentnr: 902432 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1953 - Dokumentnr: 300004 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til renhold og vedlikehold gate
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:219
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1975 - Dokumentnr: 522767 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1975 - Dokumentnr: 522767 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/743
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

16.08.1989 - Dokumentnr: 54528 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/743
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/743
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 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.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· Enkel søknad - og etableringsprosess

· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 700,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 107,- 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 26. september 2026

Ansvarlig megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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

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

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

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

Inkognito terrasse 3B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	8 min / 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	8 min / 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	510 elever, 27 klasser	21 min / 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min / 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	7 min / 2.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	6 min / 0.5 km
Wang Toppidrett	18 klasser	6 min / 0.5 km

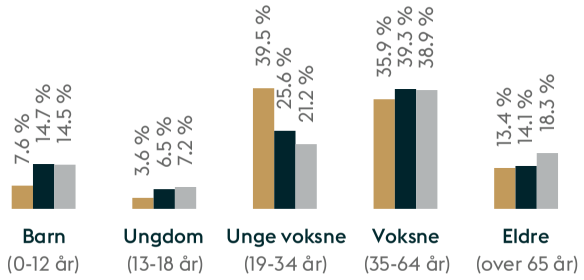
Offentlig transport

Inkognitogata	Linje 11	2 min / 0.2 km
Solli i Frognerveien	Linje 21	4 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min / 1 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min / 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min / 3.9 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	2 min / 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	97 barn	4 min / 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	1 min
Oslo handelsgym	7 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo	9 min

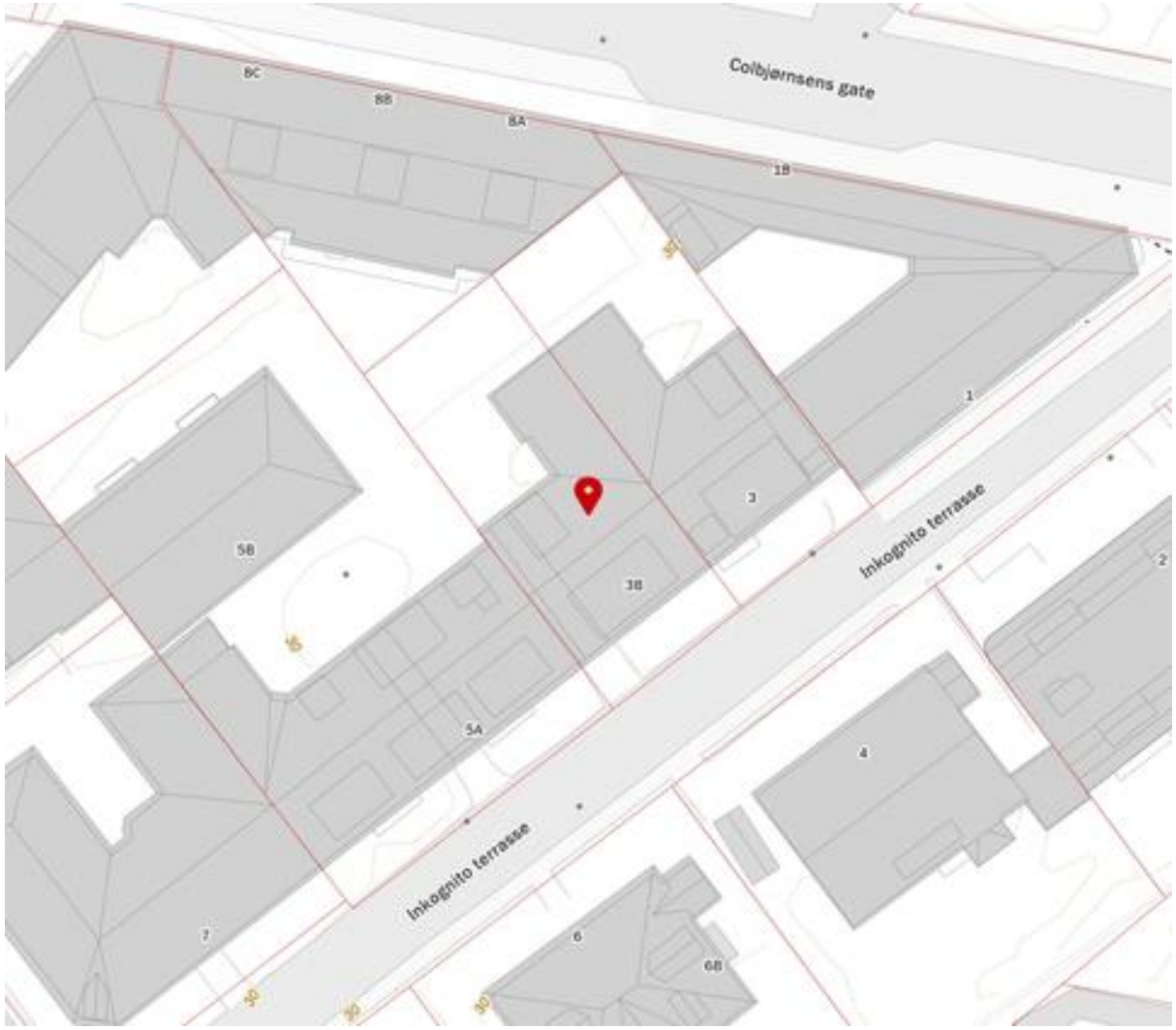
«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Inkognito terrasse 3B 0256 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1892
BRA:	113 m^2
BRA-i:	92 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	13	1	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- råteskader på utvendig belisting (TG3). - værslitte karmer med behov for vedlikehold. Høy slitasjegrad ved oppsprekt treverk (TG2). - uttørkede kittfalser og malingsavskalling (TG2). - eldre enn 35 år med usikker levetid (TG2). - harde tettelister (TG2). - enkelte vinduer tar i karm (TG2). - det er ikke dokumentert at entredør er brannklassifisert (TG2).

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting - misfarging av undertaket med registret svertesopp/muggsopp. Gjelder felles lofttak.
Etasjeskille og gulv på grunn	- høydeavvik etter NS3600:2025.
Kjøkken - Overflater og innredning	- oppsprekt overflate på enkelte fronter. Enkelte fronter subber mot hverandre. Løs sokkelist.
Kjøkken - Avtrekk	- omluftsvifte uten avtrekk til det fri (kullfiltervifte).
Avløpsrør	- avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. - Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. - røropplegg i sjakt i bad er ikke festet med rørklemmer mot vegg.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	- misfarging i overflater etter fuktighet over tid.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	- misfarging av overflater etter fuktighet over tid. - vann blir stående på gulv etter bruk. - lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. - eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt. - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone. - basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- servantskap henger løst på vegg. - ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert. Døråpning til soverom ved stue er endret på.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2026

Rapportdato
16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Margrethe Stang Lund, Anders Tangen.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Bygningsdeler som er nær tilknyttet boligen blir vurdert selv om bygningsdelen er under sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse: **Inkognito terrasse 3B, 0256 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**213**	Bruksnr:	**219**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0401**		

Byggeår: **1892** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje/loft + kjeller. Leiligheten ble oppgradert i 2020 av tidligere eiere. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste/laveste takhøyde måles til å være ca. 2,61-1,12m i kjøkken. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte fra kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+ 1-lags glass. Vinduer med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	El-arbeider.	Ja

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)
4. etasje	**100**	**92** Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.	**8** Bod i leilighetsplan.	**0**	**0**
Kjellerbod	**13**	**0**	**13** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**113**	**92**	**21**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	105	100	5
Totalt m²	**105**	**100**	**5**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod i leilighetsplan på ca. 8m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 13m² (medtatt som BRA-e). Merket: Seksjon 5.
Boder er fremvist av eier.

Leilighetens totale gulvareal er på ca. 97m².

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-3

Beskrivelse

Vinduer med 2+ 1-lags glass.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med ukjent lyd - og brannklassifisering da merkingen er malt over.
Bakdør til loft med lyd - og brannklassifisering 30dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Vinduer fra 2005.
Vinduer i stue/soverom og kjøkken med ukjent alder fordi stemplingen ikke er synlig i vinduskarm.
Takvinduer med ukjent alder fordi stemplingen ikke er synlig i vinduskarm.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader på utvendig belisting.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering — **TG-3**

Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.

Eldre vinduer har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Slitte vinduskarmer slipper lettere inn fukt, noe som over tid kan bryte ned treverket videre og gi behov for utbedring eller utskifting.

Registrert subbing/tar i karm indikerer at dør-/vinduskonstruksjonen ikke er optimalt justert eller at det har oppstått mindre bevegelser i bygningsdelen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert tetthet og nedsatt funksjonalitet over tid dersom forholdet forverres.

Manglende merking eller dokumentasjon på brannklassifisering gjør at dørens brannteknisk egenskaper ikke kan bekreftes. Det foreligger derfor usikkerhet om døren tilfredsstiller gjeldende krav.

Oppsprukne tettelister kan medføre redusert tetthet mot vann og luft samt varmetap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av råteskadet belisting må påregnes. Dette utbedres i samråd med styret.

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Justering/smøring anbefales.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet er basert på bytte av selve listverket som er råteskadet. Det er ikke tatt stilling til om det er mer råteskade i yttervegg samt rigg og driftskostnader. Kostnadsestimatet kan avvike, så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for eksakt pris.

6.2 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Deler av loft er også felles bod areal.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Deler av loftet er innredet fra råloft til beboelse i 1996 (kilde: planinnsyn).

Utvendig inspeksjon	**Ikke inspisert**

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**

Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging av undertaket med registret svertesopp/muggsopp. Gjelder felles lofttak.

Beskrivelse:
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger i leiligheten og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

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

Oppsummering — **TG-2**

Registrerte skader og fuktpåvirkning vil føre til ytterligere skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.
Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.
Det er registrert feil eller mangler ved gjennomføringene gjennom taket. Dette kan føre til at vann trenger inn og over tid kan gi fuktskader i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer av overnevnte avvik anbefales. Avvikene utbedres i samråd med styret.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15mmover hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom ved gang registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Høydeforskjeller mellom 2 rom: stue/bad: 140mm.
Det registreres stedvis knirk.

Oppsummering **TG-2**

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering **TG-1**

Eier opplyser at det er jevnlig tilsyn av brann og feiervesenet. Ingen bemerkninger ble registret. TG gis på bakgrunn av opplysning fra eier.

6.5 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Kompositt benkeplate med en tykkelse på 20mm. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur. Innredning med benkebereder. Kullfiltervifte nedfelt i platetopp.
Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

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

Observerte avvik:
- Oppsprekt overflate på enkelte fronter. Enkelte fronter subber mot hverandre. Løs sokkelist.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Justering av skapfronter anbefales.
Feste sokkellist tilstrekkelig anbefales.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Kjøkken er flyttet til stue og et nytt soverom er etablert. Døråpning til soverom ved stue er endret på.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Dette er en eldre bygård der branskille ofte ikke er etter dagens krav.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Røykvarsel er plassert i gang/stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Oppsummering	**TG-2**
Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.	

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast, Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**

Stoppekran er plassert i sjakt i bad.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Eldre vannrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

Skjulte lekkasjer fra fordelerstokk over tak uten tett skap kan medføre fukt- og vannskader på bygningskonstruksjoner og innvendige overflater, med risiko for kostbare utbedringer.

Manglende rørklemmer på vannrør i sjakt kan medføre utilstrekkelig innfesting av rørene, med økt risiko for bevegelser, vibrasjoner og belastning på rørkoblinger. Med tiden vil det kunne oppstå lekkasje fra rørkoblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for fordelerstokk over tak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Feste vannledninger tilstrekkelig anbefales for å forhindre rørbrudd.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

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

Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg:
2024:
Byttet strømmåler. Datert: 27.10.2024 av Elvia AS.
Pris på 2 nye kurser til bad, I forbindelse med sendt tilbud. Datert: 1.11.2024, utført av Elektro-Team AS.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det registrert hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet. Manglende samsvarserklæring gjør at det er usikkert om utført arbeid er fagmessig og forskriftsmessig utført, og utette kabelinnføringer kan svekke brannmotstanden i skapet. Det anbefales at en registrert elektrovirksomhet foretar en fullstendig kontroll av anlegget og utbedrer forholdene.

6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent alder da stempel ikke var synlig.**
Størrelse	**Ca 120 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.	

6.12 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Tilluft via spalte i vinduskarm/takvindu	

Oppsummering	TG-1
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.13 Våtrom: Bad TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse
Microsement på gulv og vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble opplyst ved tidligere salg at microsement ble lagt i 2020. Eldre sluk med ukjent alder.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Annet
Microsement.	

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

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

Observerte avvik:

- Misfarging i overflater etter fuktighet over tid.

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2
Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet**
Microsement.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**
Observerte avvik: • Misfarging av overflater etter fuktighet over tid.	
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**
Observerte avvik: • Vann blir stående på gulv etter bruk	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**
Observerte avvik: • Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.	
Oppsummering overflate gulv	**TG-2**
Det er avvik i fallet på gulvet i dusjsonen, slik at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluket. Dette kan føre til at vann blir stående eller renner feil vei, og øker risikoen for fukt- og materialskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Ved lekkasje fra vanninstallasjoner kan lekkasjevann også spre seg til omkringliggende konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Annet**
Microsement.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**
Observerte avvik: • Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**
Observerte avvik: • Eldre sluktype uten klemring for god tetting mellom sluk og tettesjikt • Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

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

Eldre membran, tettsjikt med overskredet forventet levetid medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. Uten fornyelse må det påregnes økende sannsynlighet for skadeutvikling over tid.

Feil fall til sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet. Dette øker risikoen for fuktinntrengning, skader på materialer og redusert brukskvalitet.

Mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer kan svekke våtrommets fuktsikring. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader, muggvekst og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Anbefaler å vurdere etablering av vannstoppsystem med gulvføler i tilknytning til baderommet. Dette pga. vanntilkobling og sanitærutstyrets plassering i nærhet av døråpninger med risiko for at vann renner ut i tilstøtende rom ved en evt. større lekkasje fra utstyret.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 18mm. Servantbolle med ettgreps armatur. Veggskap i glatt utførelse. Det er opplegg med 2 hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjnisje, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran i sjakt og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Servantskap henger løst på vegg.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Manglende løsning for synliggjøring av lekkasjevann kan forsinke oppdagelsen av lekkasjer fra den innebygde sisternen. Dette øker risikoen for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner og kan medføre omfattende følgeskader dersom lekkasjen vedvarer.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap bør festet tilstrekkelig på vegg.

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Tilluftspalte via takvindu/under dørblad.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon redusere ventilasjonens funksjon og føre til at fuktig luft ikke transporteres ut i tilstrekkelig grad. Forholdet kan bidra til forhøyet fuktbelastning, økt risiko for muggsoppvekst og redusert levetid på materialer og overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det ble utført hull fra soverom mot bad. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Fuktsøk med fuktindikator ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktindikasjoner i overflater på våtrommet med skaderisiko

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-2**

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det ble derfor utført fuktsøk med fuktindikator i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg. Ved fuktsøk/måling ble det registrert utslag som indikerer fukt. Registrert fukt kan over tid gi risiko for skjulte fuktskader og reduksjon av konstruksjonens levetid dersom forholdet ikke undersøkes nærmere. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

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

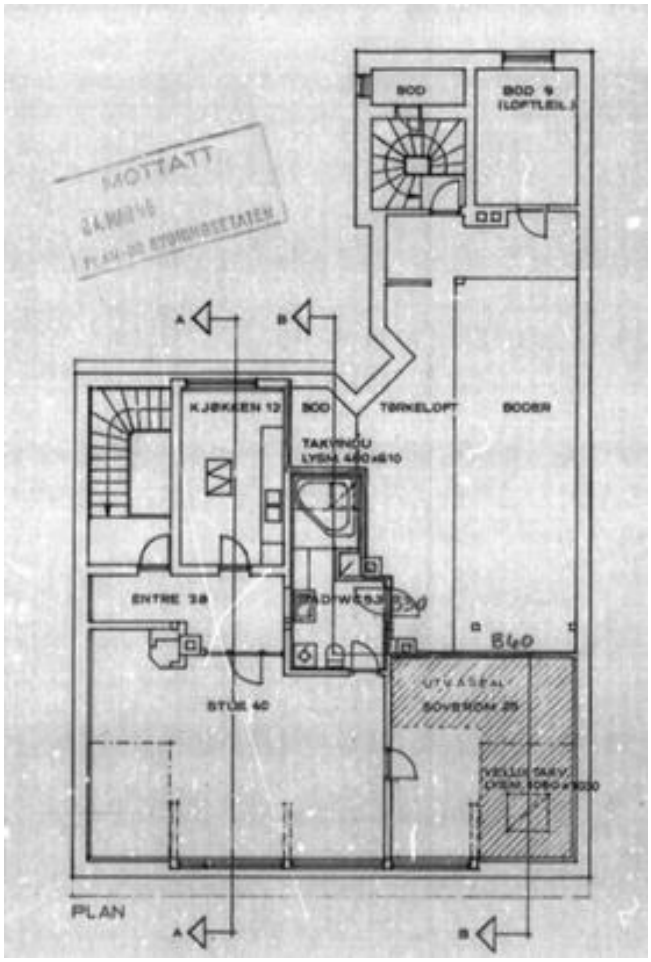
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anders Tangen	9578-5998-4-874849	2026-09-16 17:21:16
Inger M Stang Lund	9578-5998-4-860918	2026-09-16 17:19:08

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
16. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0452/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognito terrasse 3B, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Inger Margrethe Stang Lund, Anders Tangen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 52553083
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Opplyst fra nabo at det før vår og forrige eiers eiertid har vært en lekkasje som ble utbedret, men vi har ingen ytterligere informasjon om utbedringen. Tidligere eier har opplyst i egenmelding at det er lagt microsement over fliser i 2020.

---

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: Opplyst fra nabo at yttertaket ble skiftet ut på hele bygget noen år før vi flyttet inn i 2021. Vi har ingen ytterligere informasjon om arbeidene.

---

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: Elektro Team AS. Skiftet innhold i sikringsskap, endret fra en fas til tre fas, lagt nye kurser for vaskemaskin og tørketrommel. November 2024. Ny komfyrvakt desember 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll og installering av ny strømmåler fra Elvia. November 2024.

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er opplyst i tidligere eiers egenerklæring at "det er lagt nytt opplegg av vann i hele leiligheten" i 2020. Vi har ingen ytterligere kjennskap til dette arbeidet. Kommunen har lagt nye vann og kloakkledninger i gaten i 2026 og det legges nye vann og kloakkanlegg i nærområdet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Loftet er bygget ut etter opprinnelig byggeår. Vi har fått opplyst at det ble gitt tillatelse i 1996, men vi kjenner ikke detaljene i bruksendringen og gjennomføringen av byggearbeidene. Ytterligere informasjon gis av megler.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier flyttet kjøkken og installerte avløpskvern i 2020.

---

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?

Ja

Beskriv: Opplyst fra nabo at det har vært en lekkasje fra badet før vår eiertid, som ble utbedret og at det ikke har vært nye lekkasjer etter utbedringen. Vi har ikke ytterligere informasjon om dette arbeidet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Gårdens fasade mot gaten ble rehabilitert i 2024 i henhold til innhentet tilstandsrapport og tilbudsgrunnlag utarbeidet av uavhengig rådgivende ingeniør i Integrert byggrådgivning AS og utført av faglærte murere i Pussmester AS. Rehabiliteringen innebar at all løs puss og ornamenter ble fjernet og bygget opp igjen med kalkmørtel og behandlet med kalkmaling.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave av 3. januar 2021 fra Nordvik eiendomsmegler og tilstandsrapport av 2. januar 2021 med befaring 7. september 2020 av takstmann Christian Wåsjø Kjuus.

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?

Ja

Beskriv: Bakgårdsfasaden, bakgården og trappene til hhv inngang til baktrapp og uteareal i bakgården har behov for oppgradering. Det er ikke bestemt når oppgraderingene skal skje. Sameiet har så langt utført alle oppgraderinger ved innbetalinger fra sameierne, slik at det ikke er fellesgjeld i sameiet. Generalforsamlingen vil avgjøre om og når disse utbedringene skal skje og hvordan de i tilfelle skal finansieres.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0452/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Inger M Stang Lund	**2026-09-16**	**Anders Tangen**	**2026-09-16**

Identifikasjon

Inger M Stang Lund

Identifikasjon

Anders Tangen

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Inkognito Terrasse 3 B
Postnr	0256
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	219
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1211939
Dato	02.01.2021



Innmeldt av	Julian Bjørnerem Hol

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B		**Vår ref.:**	597/5	**Fødselsdato eier:**	03.05.1970
INKOGNITO TERRASSE 3 B		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1968
0256 OSLO		**Eiere:**	Inger Margrethe Stang Lund, Anders Tangen		
Organisasjonsnr:	991 939 121	**Seksjonsnr:**	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 992**

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 992

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Marek Bekier
Adresse:	Inkognito Terrasse 3 B
Postnr/-sted:	0256 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 966
Annen formue:	15 858	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/219 - seksjon:5
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	52553083

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsberetning for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller kan ordnes gjennom styreleder.

TV OG BREDBÅND
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Atle Støve og kan treffes på 90865591.
Styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Boligopplysninger:

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B	**Vår ref.:**	597/5	**Fødselsdato eier:**	03.05.1970
INKOGNITO TERRASSE 3 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.06.1968
0256 OSLO	**Eiere:**	Inger Margrethe Stang Lund, Anders Tangen		

Organisasjonsnr: 991 939 121

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Inkognito Terrasse 3 B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 52553083.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes til styret.
Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

OM EIENDOMMEN
Sameiet Inkognito Terrasse 3 B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991939121.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 7 boligenheter og ingen andre enheter.

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

LÅN
Sameiet har ikke lån.

Annen informasjon:

Sameiet Inkognito
Terrasse 3 B

årsmøte 2026

Innkalling -
Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Torsdag 07.05.2026,
kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til mb@acr-sweden.se i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B torsdag 07.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

https://teams.microsoft.com/meet/368355685478433?p=Vnjmicffmey7OtzaOp

Møte-ID: 368 355 685 478 433

Passord: Xa6qe9vh

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Torsdag 07.05.2026, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat er et overskudd som er generert etter økning av fellesutgiftene for å sikre sameiet den nødvendige likviditet.

Forslag til vedtak: Årets resultat beholdes som likviditet for sameiet.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret mottar ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å ikke honorere styret for perioden 2025-2026.

4. Orientering fra styret

4.1 Orientering om forsikringspremie

Årsmøtet 2025 ba styret undersøke om det var mulig å reforhandle sameiets husforsikringspremie.

Styret kontaktet sameiets forsikringsmegler Söderberg & Partners og fikk vite at de forhandler forsikringsavtaler for alle sameiere som er tilknyttet OBF. Sameiet har en «plussavtale» hos Gjensidige som megleren opplyste var markedets beste avtale. Megleren hadde sendt ut en forespørsel til de andre forsikringsselskapene på vegne av alle kundene i OBF i 2025 og ikke fått noe tilbud som var bedre enn det fra Gjensidige.

Sameiet får en rabatt på kr 10.000 i nettopremien for bruk av megler. Nettopremien er kr 83758 og melgerhonoraret er kr 12900 i året. Nettopremien indeksreguleres årlig; den ble regulert med 8,9% i 2025 og vil bli regulert med 2,3% i 2026.

Denne økningen er hensyntatt i budsjettet for 2026.

Sameiet har en tilleggsutgift på kr 2514 fordi betalingen er delt i to terminer. Styret vurderer at det er nødvendig å videreføre denne delingen av hensyn til sameiets likviditet.

Gjensidige utbetaler et kundeutbytte hvert år, slik at eventuelle endringer av forsikringsselskap må gjøres i etterkant av en generalforsamling for at sameiet skal få årets kundeutbytte.

Styrets innstilling: Styret vurderer at det vil lønne seg for sameiet å fortsette å ha denne avtalen med megler i Söderberg & Partners, og mener styret ikke vil kunne finne noen forsikringsavtale med samme dekningsgrad til lavere pris enn den vi har i dag.

Styrets innstilling er at sameiet beholder forsikringsavtalen med Gjensidige.

4.2 Orientering om kostnader til vaktmestertjenester

Årsmøtet ba styret undersøke om sameiets kostnader til vaktmestertjeneste kunne reduseres.

Styret har sammenlignet prisnivået på vaktmestertjenester med tilsvarende oppgaver og funnet ut at prisen ikke er urimelig høy i forhold til tjenestene Støves gårds og byggtjeneste leverer.

Vaktmester Alte Støves oppfølgning av vårt sameie erstatter behovet for dugnader, innebærer et jevnlig vedlikehold av felles arealene som vi ikke vil kunne kompensere for ved dugnader, HMS oppfølgning med jevnlige inspeksjoner for brannsikkerhet og en oppfølgning som innebærer en sikkerhet ved inspeksjoner i perioder hvor alle i sameiet er på ferie.

Vaktmesterens jevnlige vedlikehold har ført til at tidligere poster i regnskapet for diverse vedlikehold er halvert.

Forslag til vedtak: Styret vurderer å redusere vask av trappeoppgangen fra ukentlig til annen hver uke og få en noe redusert pris på denne reduksjonen av oppgavene.

For øvrig er det styrets innstilling at sameiet har behov for at vaktmester utfører de oppgavene som gjør at han er jevnlig tilstede i gården hvor flere seksjoner står tomme i lange perioder. Vi er fornøyd med den jobben Atle Støve gjør og vil beholde avtalen med Støves gårds og byggtjeneste.

Styrets innstilling: Styret vurderer å redusere vask av trappeoppgangen fra ukentlig til annen hver uke og få en noe redusert pris på denne reduksjonen av oppgavene.

For øvrig er det styrets innstilling at sameiet har behov for at vaktmester utfører de oppgavene som gjør at han er jevnlig tilstede i gården hvor flere seksjoner står tomme i lange perioder.

4.3 Orientering om økning i felleskostnader på 3,7%

Felleskostnadene ble økt i 2025 for å sikre sameiet nødvendig likviditet som følge av generell kostnadsøkning i samfunnet og mange års uendret felleskostnader. Økningen har ført til at sameiet nå har en likviditet som er tilnærmet en generell anbefaling fra forretningsfører på 25% av totalt budsjett.

Budsjett for 2026 viser et underskudd på kr 15.000. Forretningsfører anbefaler en

økning i felleskostnader med 3,7% fra juli 2026 for å opprettholde den anbefalte likviditeten.

Forslag til vedtak: Styret orienterer årsmøtet om at den enkelte sameiers felleskostnader vil bli økt med 3,7% fra og med 1. juli 2026.

4.4 Orientering om vedlikehold av eiendommen

Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026. Den ønskede oppussingen av bakgårdsfasaden og bakgården er ikke nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Styrets innstilling er at det utsettes som følge av at sameiets betydelig økte felleskostnader i 2025 og behovet for å sikre sameiet den anbefalte likviditet.

Baktrappen er imidlertid i dårlig stand, slik at vi nå vil innhente pristilbud på en foreløpig sikring, som vil måtte dekkes av en ekstra innhenting av økonomiske midler fra seksjonseierne.

Styret vil vurdere en totalrenovering av baktrappen i forbindelse med en senere oppussing av bakgårdsfasaden og bakgården.

Styrets innstilling: Styret vil om nødvendig innkalle til et ekstraordinært årsmøte dersom vi ser at pristilbud for sikring av baktrappen vil måtte innebære en innhenting av ytterligere økonomiske bidrag fra sameierne eller eventuell ytterligere økning i felleskostnadene.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Styreleder er ikke på valg

Styreleder Marek Bekier har ett år igjen av sin periode og er ikke på valg.

5.2 Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Styremedlem, Inger Margrethe Stang Lund
Styremedlem, Tina Margareta Nilssen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Varamedlem, Gudbrand Guthus (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Varamedlem, Gudbrand Guthus velges for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2026

Styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Styreleder, Marek Bekier
Styremedlem, Inger Margrethe Stang Lund
Styremedlem, Tina Margareta Nilssen
Varamedlem, Gudbrand Guthus

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Marek Bekier
Styremedlem, Inger Margrethe Stang Lund
Styremedlem, Tina Margareta Nilssen
Varamedlem, Gudbrand Guthus

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på mb@acr-sweden.se

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 991939121. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 6 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Atle Støve og kan treffes på tlf: 908 65 591.

Støves gårds og byggtjeneste ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Inkognito Terrasse 3 B har avtale med GlobalConnect AS for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styreleder.

Skilt til ringeklokke og postkasse ordner den enkelte sameier selv.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Vaktmester/ Portner har brannsikrings og HMS erfaring og utfører jevnlig tilsyn
- Brannvesenet har gjennomført tilsyn med sameiets felles anlegg og i den enkelte seksjon
- Avvik fra branntilsynet er rettet og lukket

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Inkognito Terrasse 3 B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 52553083.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 ikke gjennomført overdragelse noen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2013: Nytt tak ble lagt

2021: lås systemet ble fikset

2022: Innhentet anbud på fasaderehabilitering mot gate som blir gjennomført april-juni

2023: Fasaderehabilitering mot gate gjennomført

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 6 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, vannlekkasje fra bad i 2. etasje med bruk av sameiets forsikring for reparasjon av skader, vurdering av rehabiliteringsbehov, mindre vedlikehold og gårdens låssystem.

29.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	500 682	354 216	410 891	410 891
Sum		**500 682**	**354 216**	**410 891**	**410 891**
Sum		**500 682**	**354 216**	**410 891**	**410 891**
Forretningsførsel og revisjon	2	36 290	31 179	33 000	36 800
Vedlikehold	4	16 571	30 623	37 000	25 000
Eksterne tjenester	5	115 200	116 575	110 000	115 200
Kabel-tv og bredbånd		48 045	53 395	53 000	54 600
Forsikring		154 420	93 243	85 000	110 600
Kommunale avgifter		74 689	62 494	55 000	73 000
Brensel og strøm		8 761	7 045	10 000	7 800
Andre driftsutgifter	6	3 333	9 907	15 000	3 000
Sum		**457 309**	**404 462**	**398 000**	**426 000**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**43 373**	**-50 246**	**12 891**	**-15 109**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**43 373**	**-50 246**	**12 891**	**-15 109**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	3 685	3 127	0	0
Andre finansposter	8	7 969	6 893	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**11 654**	**10 020**	**0**	**0**
Årsresultat	**9**	**55 027**	**-40 226**	**12 891**	**-15 109**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**9**	**55 027**	**-40 226**	**12 891**	**-15 109**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 119	3 551
Forskuddsbetalte kostnader	10	6 447	45 673
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		98 634	56 225
Sum omløpsmidler		**109 199**	**105 449**
SUM EIENDELER		**109 199**	**105 449**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		38 939	79 165
Årets resultat	9	55 027	-40 226
Sum egenkapital		**93 966**	**38 939**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 415
Leverandørgjeld		4 578	48 720
Annen kortsiktig gjeld		10 655	10 375
Sum kortsiktig gjeld		**15 233**	**66 510**
Sum gjeld		**15 233**	**66 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 199**	**105 449**

Oslo 30.04.26
Styret i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Sted:_____, dato:_____

Marek Bekier Styreleder	Tina Margareta Nilssen Styremedlem	Inger Margrethe Stang Lund Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	410 892	354 216	410 891	410 891
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	28 337	0	0	0
3900 Andre driftsinntekter	61 453	0	0	0
Sum	**500 682**	**354 216**	**410 891**	**410 891**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	28 176	26 952	28 000	29 000
Annen regnskapsførsel	8 114	4 227	5 000	7 800
Sum	**36 290**	**31 179**	**33 000**	**36 800**

Sameiet har valgt bort revisor.

Note 3 - Ansatte og OTP

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det ble ikke vedtatt noe styrehonorar for perioden 2024-2025.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 571	0	25 000	25 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	20 623	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	0	12 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**16 571**	**30 623**	**37 000**	**25 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	115 200	115 200	110 000	115 200
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	1 375	0	0
Sum	**115 200**	**116 575**	**110 000**	**115 200**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	420	575	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 711	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 524	2 311	0	0
7790 Andre driftskostnader	389	3 311	15 000	3 000
Sum	**3 333**	**9 907**	**15 000**	**3 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	3 497	1 885	0	0
8059 Andre renteinntekter	188	1 241	0	0
Sum	**3 685**	**3 127**	**0**	**0**

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Utbytte	7 969	6 893	0	0
Sum	**7 969**	**6 893**	**0**	**0**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**38 939**	**79 165**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	55 027	-40 226
B. Årets endring i disponible midler	**55 027**	**-40 226**
C. Disponible midler 31.12	**93 966**	**38 939**

Note 9 - Disponible midler

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	1 869	45 673
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 578	0
Sum	**6 447**	**45 673**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Inkognito Terrasse 3 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Styreleder	Marek Bekier (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Inger Margrethe Stang Lund (sign.)	29.04.2026
Styremedlem	Tina Margareta Nilssen (sign.)	29.04.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B torsdag 07.05.2026 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Marek Bekier valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets resultat er et overskudd som er generert etter økning av fellesutgiftene for å sikre

sameiet den nødvendige likviditet.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styret mottar ikke styrehonorar.

Vedtak:
Det er foreslått styremiddag

4. Orientering fra styret

4.1 Orientering om forsikringspremie

Årsmøtet 2025 ba styret undersøke om det var mulig å reforhandle sameiets husforsikringspremie.

Styret kontaktet sameiets forsikringsmegler Söderberg & Partners og fikk vite at de forhandler forsikringsavtaler for alle sameiere som er tilknyttet OBF. Sameiet har en «plussavtale» hos Gjensidige som megleren opplyste var markedets beste avtale. Megleren hadde sendt ut en forespørsel til de andre forsikringsselskapene på vegne av alle kundene i OBF i 2025 og ikke fått noe tilbud som var bedre enn det fra Gjensidige.

Sameiet får en rabatt på kr 10.000 i nettopremien for bruk av megler. Nettopremien er kr 83758 og melgerhonoraret er kr 12900 i året. Nettopremien indeksreguleres årlig; den ble regulert med 8,9% i 2025 og vil bli regulert med 2,3% i 2026.

Denne økningen er hensyntatt i budsjettet for 2026.

Sameiet har en tilleggsutgift på kr 2514 fordi betalingen er delt i to terminer. Styret vurderer at det er nødvendig å videreføre denne delingen av hensyn til sameiets likviditet.

Gjensidige utbetaler et kundeutbytte hvert år, slik at eventuelle endringer av forsikringsselskap må gjøres i etterkant av en generalforsamling for at sameiet skal få årets kundeutbytte.

Vedtak:
Styret vurderer at det vil lønne seg for sameiet å fortsette å ha denne avtalen med megler i Söderberg & Partners, og mener styret ikke vil kunne finne noen forsikringsavtale med samme dekningsgrad til lavere pris enn den vi har i dag.

Styrets innstilling er at sameiet beholder forsikringsavtalen med Gjensidige.

4.2 Orientering om kostnader til vaktmestertjenester

Årsmøtet ba styret undersøke om sameiets kostnader til vaktmestertjeneste kunne reduseres.

Styret har sammenlignet prisnivået på vaktmestertjenester med tilsvarende oppgaver og funnet ut at prisen ikke er urimelig høy i forhold til tjenestene Støves gårds og byggtjeneste leverer.

Vaktmester Alte Støves oppfølgning av vårt sameie erstatter behovet for dugnader,

innebærer et jevnlig vedlikehold av felles arealene som vi ikke vil kunne kompensere for ved dugnader, HMS oppfølgning med jevnlige inspeksjoner for brannsikkerhet og en oppfølgning som innebærer en sikkerhet ved inspeksjoner i perioder hvor alle i sameiet er på ferie.

Vaktmesterens jevnlige vedlikehold har ført til at tidligere poster i regnskapet for diverse vedlikehold er halvert.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Orientering om økning i felleskostnader på 3,7%

Felleskostnadene ble økt i 2025 for å sikre sameiet nødvendig likviditet som følge av generell kostnadsøkning i samfunnet og mange års uendret felleskostnader. Økningen har ført til at sameiet nå har en likviditet som er tilnærmet en generell anbefaling fra forretningsfører på 25% av totalt budsjett.

Budsjett for 2026 viser et underskudd på kr 15.000. Forretningsfører anbefaler en økning i felleskostnader med 3,7% fra juli 2026 for å opprettholde den anbefalte likviditeten.

Vedtak:

Styret orienterer årsmøtet om at den enkelte sameiers felleskostnader vil bli økt med 3,7% fra og med 1. juli 2026.

4.4 Orientering om vedlikehold av eiendommen

Styret har ikke planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i 2026. Den ønskede oppussingen av bakgårdsfasaden og bakgården er ikke nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Styrets innstilling er at det utsettes som følge av at sameiets betydelig økte felleskostnader i 2025 og behovet for å sikre sameiet den anbefalte likviditet.

Baktrappen er imidlertid i dårlig stand, slik at vi nå vil innhente pristilbud på en foreløpig sikring, som vil måtte dekkes av en ekstra innhenting av økonomiske midler fra seksjonseierne.

Styret vil vurdere en totalrenovering av baktrappen i forbindelse med en senere oppussing av bakgårdsfasaden og bakgården.

Vedtak:

Styret vil om nødvendig innkalle til et ekstraordinært årsmøte dersom vi ser at pristilbud for sikring av baktrappen vil måtte innebære en innhenting av ytterligere økonomiske bidrag fra sameierne eller eventuell ytterligere økning i felleskostnadene.

Styret er klar over at dette børe prioriteres og innhenter anbud.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Styreleder er ikke på valg

Styreleder Marek Bekier har ett år igjen av sin periode og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Styremedlemmer er ikke på valg

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode:

Styremedlem, Inger Margrethe Stang Lund
Styremedlem, Tina Margareta Nilssen

Vedtak:
Styremedlemmer er ikke på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Varamedlem, Gudbrand Guthus (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Gudbrand Guthus ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.29.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Marek Bekier 1 år igjen
- Styremedlem: Inger Margrethe Stang Lund 1 år igjen
- Styremedlem: Tina Margareta Nilssen 1 år igjen
- Varamedlem: Gudbrand Guthus for 1 år

Styreleder, Marek Bekier
Styremedlem, Inger Margrethe Stang Lund
Styremedlem, Tina Margareta Nilssen
Varamedlem, Gudbrand Guthus

Protokoll for Sameiet Inkognito Terrasse 3 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	11.05.2026
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Marek Bekier (sign.)	11.05.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET INKOGNITO TERRASSE 3 B

Vedtatt i årsmøte
Den 08. mars 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn, opprettelse og organisering

Sameiets navn er Sameiet Inkognito Terrasse 3 B og ble stiftet 6. november 1975.

Sameiet består av 7 boligseksjoner. (Seksjon 7 er imidlertid slått sammen med seksjon nr 3). Eiendommen har adresse Inkognito Terrasse 3 B med Gnr 213, Bnr 219 i Oslo kommune.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Brøken ble sist endret i 2012:

Seksjonsnr.	Sameierbrøk
1	66
2	67
3+7	112
4	165
5	94
6	53
Nevner	**557**

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett
Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon og disponerer den fritt med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

2.4 Registrering av seksjonseiere
Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Ny seksjonseier skal godkjennes av styret som ikke kan nekte uten saklig grunn.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

2.5 Utleie
Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden. Styret skal underrettes om utleieforholdet, men de kan ikke nekte uten saklig grunn. Fremleie er ikke tillatt.

2.6 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også 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.

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

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved vannskader som måtte oppstå på grunn av feil ved innvendige vann- og avløpsledninger til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, samt faste/innebygde installasjoner (oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder, oppvaskkum, vask, etc) og som skal dekkes av gårdeierforsikringen, skal egenandelen dekkes av den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.8 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

5 MISLIGHOLD

5.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

5.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

6 ÅRSMØTET

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

6.6 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.7 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler 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 det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller 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 medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et 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.

6.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

6.11 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7 STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og et varamedlem. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

7.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen 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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører er berettiget til å innkreve et eierskiftegebyr fra både kjøper og selger i forbindelse med et eierskifte. Gebyret utgjør vederlag som skal dekke

forretningsførers arbeid i forbindelse med avgivelse av opplysninger til takstmann og megler, samt notering av eierskiftet.

9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2 Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for Inkognito terrasse 3 B

A. Generelt

1. Disse husordensreglene utfyller og presiserer bestemmelsene i eierseksjonsloven, men er ikke uttømmende eller begrensende i forhold til denne.

2. Husordensreglene er vedtatt i denne form på ordinært sameiermøte 26.03.2012 med alminnelig flertall. Endringer i reglene kan foretas av styret med alminnelig flertall.

2A. Reglene er endret på styremøte 19.09.2013 (nytt punkt F.4).

3. Fellesutgifter skal betales innen de frister som er satt. Det sendes én purring før varsel om inkasso.

4. Beboere plikter å påse at også gjester følger disse reglene.

B. Utearealer

1. Plassering av bil eller annet kjøretøy foran porten er tillatt for av- og pålessing. Parkering er ikke tillatt. Merk at kjøretøy som plasseres der også vil berøre kommunal vei og dermed kan gebyrlegges. Det er ikke tillatt å parkere i porten eller bakgården.

2. Avfallsbeholderen er bare til ordinært husholdningsavfall. Alt avfall skal legges i avfallsbeholderen etter renovasjonsetatens regler. Merk kildesortering. Pass på at lokkene slutter tett til – la aldri lokk stå på gløtt. Større gjenstander som det ikke er plass til i beholderne, må ikke kastes som husholdningsavfall, men fjernes på annen måte. Ved større avfallsmengder fra én husstand må ikke beholderne fylles helt fulle rett etter tømming, men fjernes på annen måte, eller – hvis det er plass – legges i beholderne rett før tømming. Det skal holdes reint og ryddig rundt avfallsbeholderne – både av estetiske og hygieniske grunner. Dette er alles ansvar.

3. Grøntarealer og beplantninger skal behandles med varsomhet. Det er ikke tillatt å benytte seg av snarveier over gjerder. Det er ikke tillatt å kaste søppel i hagen, herunder flasker, sigarettstumper, snusposer og aske fra balkonger. Portrom og trappeoppganger skal ikke benyttes som røykeplasser. Ved røyking i bakgård og hage skal askebegre benyttes.

4. Uteplassene i bakgården og forhagen er til felles benyttelse, men ta hensyn til nattero og naboer – også i naboeiendommer. Dette gjelder også bruk av grill. Dersom flere ønsker å benytte uteplassene, må alle være fleksible. Ved planlagte sammenkomster kan det være praktisk å si fra til de andre i gården. Etter bruk skal uteplassene ryddes så snart som mulig, og seinest neste morgen.

5. Sykkelstativer plasseres i gårdsrommet om våren og tas inn om høsten. Sykler som låses fast, skal benytte sykkelstativet.

6. Dugnad holdes hver vår og høst. Hver leilighet stiller med minst én person. Leiligheter som ikke deltar, og som heller ikke utfører annet dugnadsarbeid etter avtale på et annet tidspunkt, betaler kr 1000 i dugnadspenger. Styret fastsetter tidspunkt for dugnadene og kaller inn.

C. Oppgang

1. Skilt på ringetablåer og postkasser skal være ensartede og følge den mal som allerede er brukt. Nye skilt til postkasser skal være ensartede og plasseres i det rommet som er beregnet på adresser. Skiltene er seksjonseiers, og skal kostes av denne. Styret gir nærmere anvisning.

2. Hovedport, dør til baktrapp og dør til kjellernedgang i portrom samt loftsdør skal holdes låst.

3. Private møbler, skostativer og liknende er ikke tillatt i oppgangen. Oppganger og reposer skal ikke brukes til lagring.

4. Lufting gjennom vinduene i oppgangen skjer etter behov. Den som setter opp et vindu, er også ansvarlig for at vinduet lukkes, og at vinduet ikke skades av vær og vind. Andre beboere som mener at lufting av oppgangen er ferdig, kan likevel lukke vinduet. Vær oppmerksom på at ikke alle vinduer i oppgangene lar seg åpne.

D. Kjeller, loft og tak

1. Korridorer i kjeller og loft skal holdes ryddige. Private eiendeler som hensettes i fellesrom skal merkes tydelig med eier/ansvarlig og hvor lenge de skal bli stående, og er plassert på eget ansvar.
Foreldre og foresatte må påse at barn ikke oppholder seg uten tilsyn i fellesrom der de kan komme til skade, eller skade tekniske innretninger.

2. Lys i kjeller er automatisk, og slukkes når det en stund ikke er registrert bevegelse.

3. Det er strengt forbudt å bruke åpen ild, fyrstikker, sigaretter, pipe o.l. i kjeller og på loft.

F. Bruk av leilighetene.

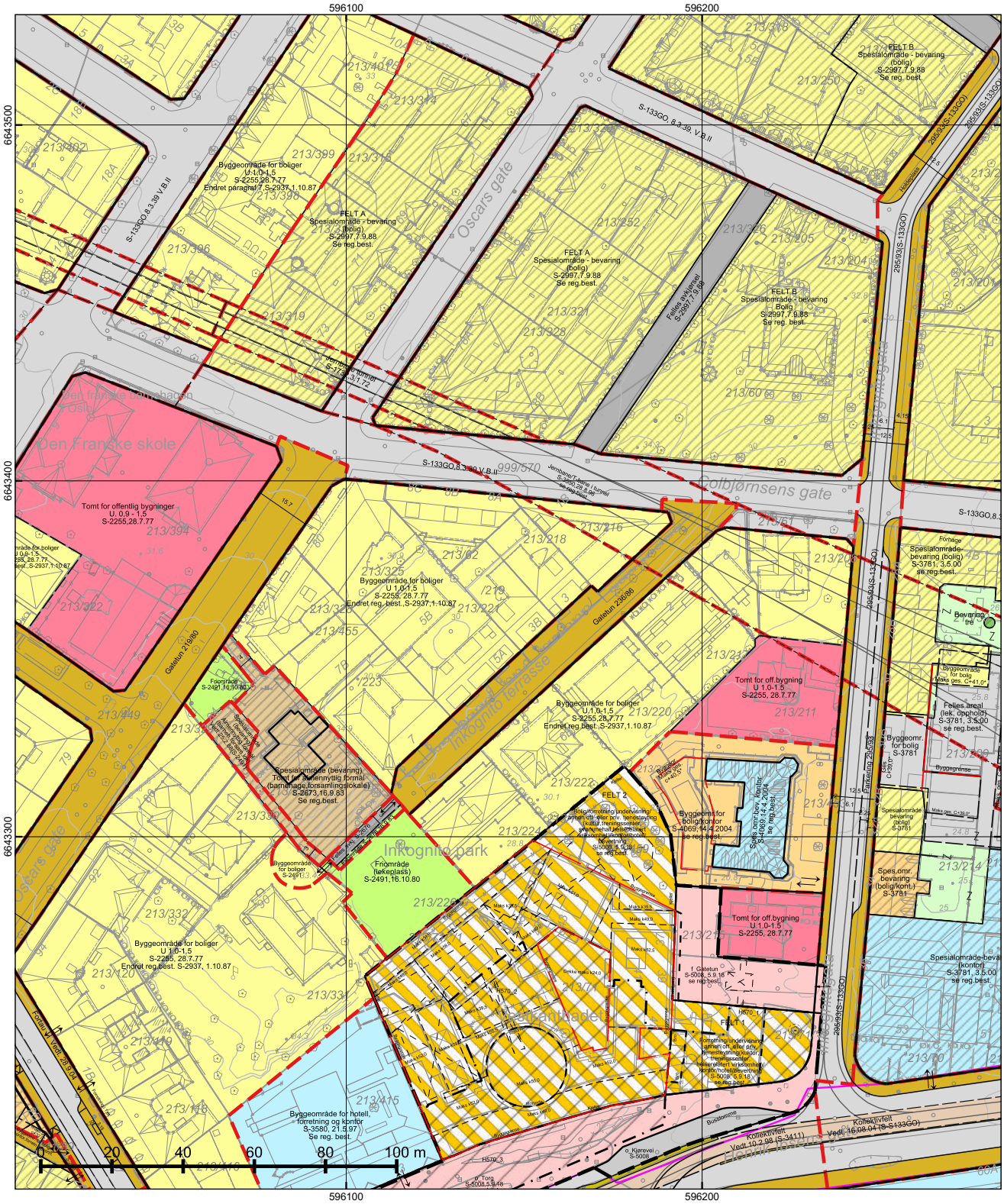
1. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at de er til urimelig sjenanse for de andre beboerne.

2. Ved utskifting av inngangsdør til leiligheten og av vinduer skal fyllingsdører, sprosseinndeling av vinduer,

karm, beslag osv. ha en utforming som harmonerer med gårdens karakter – mest mulig lik de originale dørene og vinduene. Styret skal kontaktes for rådgivning, og opplysning om riktig utvendig farge.

3. Det er ikke tillatt å lufte klær, tepper, sengetøy o.l. fra vinduer eller balkonger.

4. Seksjonseier som lar andre bo i eller disponere sin leilighet i en periode på én måned eller mer, skal så tidlig som mulig melde fra til styret om vedkommendes fulle navn, telefonnummer og epostadresse.

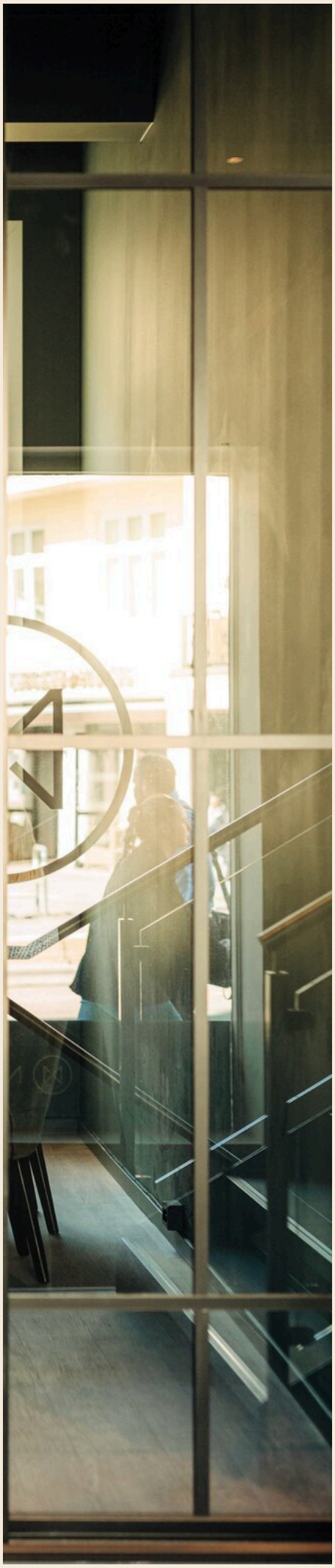

596100
596200
6643500
6643400
6643300
Den Franske skole
Inkognito park
Inkognito terrasse
Oscars gate
Olbjørnsens gate
Gatetun 219/80
Gatetun 236/86
Tomt for offentlig bygninger U. 0,9 - 1,5 S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret paragraf 7 S-2937, 1.10.87
FELT A Spesialområde - bevaring (bolig) S-2997,7.9.88 Se reg.best.
FELT B Spesialområde - bevaring (bolig) S-2997,7.9.88 Se reg. best
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Spesialområde (bevaring) Tomt for allmennyttig formål (barnehage,forsamlingslokale) S-2673,16.9.83 Se reg.best.
Friområde (lekeplass) S-2491,16.10.80
Byggeområde for hotell, forretning og kontor S-3580, 21.5.97 Se reg. best.
Tomt for off.bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger og kontor S-4069,14.4.2004 se reg.best.
Spes.område bevaring (bolig/kont.) S-3781
Felles areal (lek, dagholdt) S-3781, 3.5.00 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Konsentrasjonsområde for kontor, forretning, tjenesteyting, kultur, idrett, allmennyttige formål, hotell, bevertning og boliger S-5008, 5.9.18 se reg.best.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0452/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inkognito terrasse 3B 0256 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 219, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

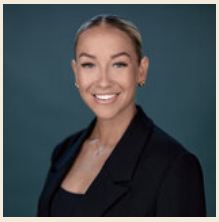
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874