NORDVIK

Inkognitogata 2F

3 soverom | 108 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Inkognitogata 2F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig 4-roms selveier i ærverdig bygård med god beliggenhet bak Slottet - Peis - Parkering* - Oppussingsobjekt

Prisantydning	**9 290 000,-**
Omkostninger	**235 750,-**
Totalpris	**9 611 228,-**
Fellesgjeld	**85 478,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 259,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

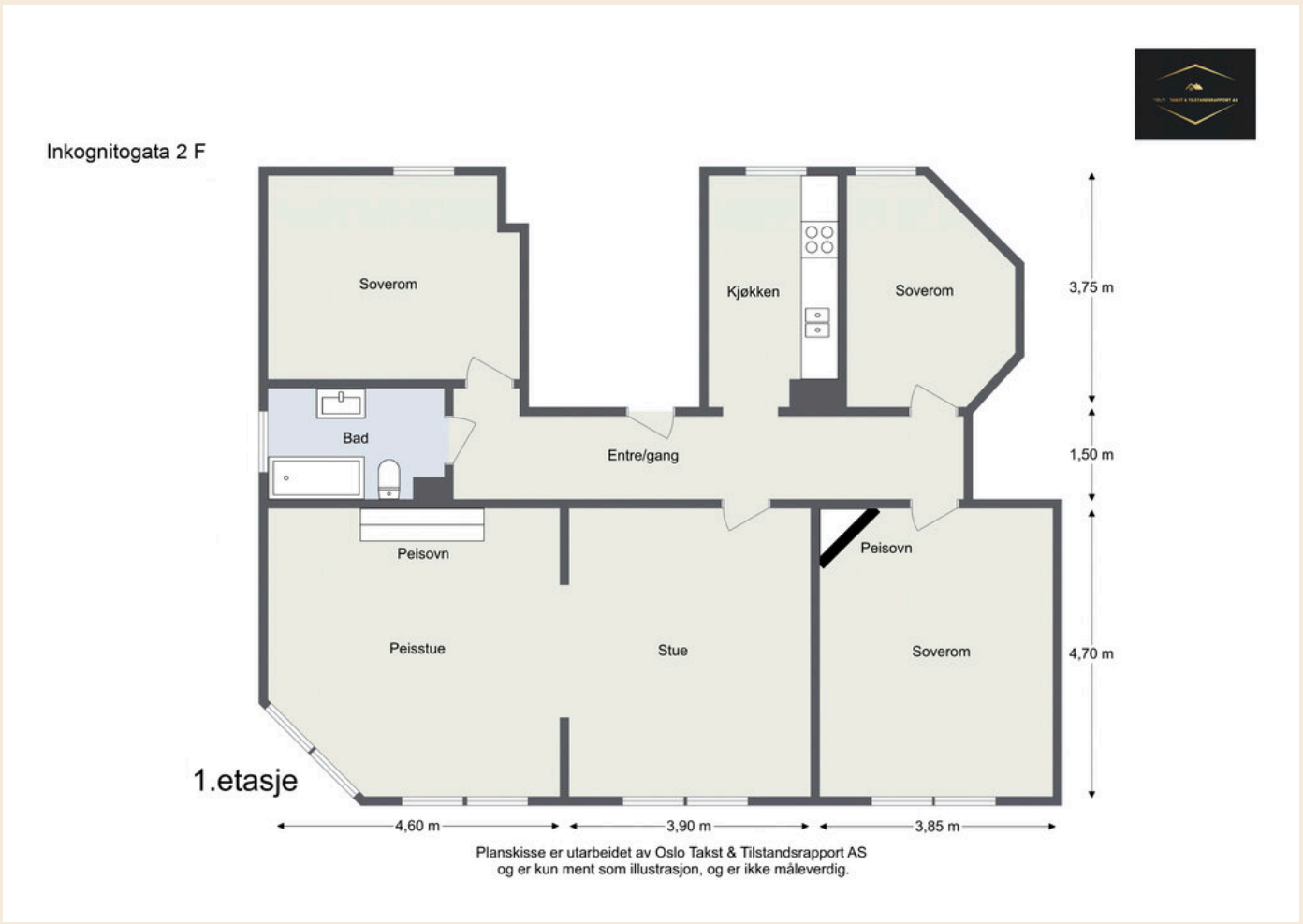
Velkommen til Inkognitogata 2F!

Dette er en romslig og attraktiv 4-roms selveierleilighet i høy 1. etasje, beliggende i et av Oslos mest ettertraktede områder, omgitt av grønne parker, historisk bebyggelse og ambassader. Boligen ligger i en klassisk bygård fra 1898, usjenert til i en av Oslos grønneste gater. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt med betydelig potensial. Her har du en sjelden mulighet til å skape ditt eget drømmehjem, tilpasset egne behov, stil og løsninger.

Kvaliteter:
Oppussingsobjekt
Store vindusflater og god takhøyde
Peis
3 soverom
Velholdt og klassisk bygård
A-konto fyring og TV/internett inkl.
Tre boder
8 parkeringsplasser etter «førstemann til mølla»-prinsippet
Enveiskjørt gate i parkmessig ambassadestrøk
Nærhet til Slottsparken

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 14 kvm

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0294/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Inkognitogata 2F, 0258 OSLO
Gnr 213, bnr 180, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Else Marie Røsten

Kjøpesum og omkostninger
9 290 000,- (Prisantydning)
85 478,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 375 478,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
234 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
235 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
248 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 611 228,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 624 228,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 129 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/gang, bad, stue, spisestue, kjøkken og tre soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i trappeløp.
Total BRA: 109 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 14 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré/gang, bad, stue, spisestue, kjøkken og tre soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn!

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som gir godt innslipp av naturlig lys. Den gode planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett, og rommet fremstår som et godt utgangspunkt for

oppgradering. Her har du muligheten til å sette ditt eget preg og skape et personlig drømmehjem tilpasset egne ønsker og behov. I stuen er det også en eldre åpen peis som bidrar med varme og gir rommet karakter.

SPISESTUE:
Spisestuen har plass til spisebord og tilhørende stoler, og fremstår som et rom med godt potensial. Rommet er lett å møblere og kan, med oppgradering, utvikles til et funksjonelt og hyggelig spiseområde.

KJØKKEN:
Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter i heltre og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, samt fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer og ventilator med avtrekk ut i fasade. Under overskapene er det montert eldre lysarmatur med stikkontakt. Boligen har en varmtvannstank på ca. 28 liter, plassert i kjøkkenbenken.

TRE SOVEROM:
Leiligheten har tre soverom med gode størrelser, alle med plass til seng og tilhørende møblement. Rommene fremstår som funksjonelle og lett møblerbare, med gode muligheter for å tilpasse etter behov, enten som soverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Ett av soverommene er utstyrt med en eldre vedfyrt peisovn fra Hess & Søn (Middelfart), som bidrar til både varme og en lun atmosfære.

BADEROM:
Badet er av eldre standard. Gulvet er belagt med mosaikkfliser, med eldre støpejernsluk plassert under badekar. Veggene har malte flater kombinert med fliser på utvalgte felt, og himlingen er malt og nedsenket. Oppvarming via eldre radiator. Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med speil og belysning, samt dusjløsning i badekar. Varmtvannsbereder på ca. 110 liter er montert i himling over badet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer tre boder: én på ca. 1 m² i trappeløpet, én på ca. 14 m² i kjeller og én på ca. 6 m² på loft. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Teak entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Vinduer: vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på det ene soverommet.
Innerdører: Originale malte fyllingsdører i trekarm.
Overflater, etc.: Originale furugulv i oppholdsrom. Parkett i opholdsrom. Vinylbelegg på kjøkken. Malte slette flater og tapet. Sparklet/malt tak.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré/gang. Hovedtavle med strømmåler er lokalisert i kjeller.
Oppvarming: Oppvarming skjer via sentralfyring i sameiet, med radiatorer under vinduer i oppholdsrom og på bad. Radiatorene er av eldre dato, og det er montert energimålere på hver enhet som avleses av sameiet.

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

Parkering
Sameiet har 8 parkeringsplasser, som benyttes etter «førstemann til mølla»-prinsippet.

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.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer med 2-lags glass
- Utvendig > Dører

- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Generell

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Leietaker skal skriftelig forplite seg til å følge husordenregler og vedtekter, samt vedtak av sameiermøter og styret på lik linje som sameiere forøvrig. I følge vedtekter 2.2.2.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via sentralfyring i sameiet, med radiatorer under vinduer i oppholdsrom og på bad. Radiatorene er av eldre dato, og det er montert energimålere på hver enhet som avleses av sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke kjennskap til boligens strømforbruk, da eiendommen selges som dødsbo. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 259,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 259,00

Herav:
Akonto oppvarming 1 540,00
Felleskostnader 4 393,00
Medieprodukter 326,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, a-konto oppvarming, TV/bredbånd, betjening andel fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 4 757,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 198 580,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 997 971,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Inkognitogaten 2, orgnr. 983562132

Om sameiet
Sameiet Inkognitogaten 2 består av 14 boligseksjoner.

Årsreferat 2024:
Sameiet har i 2023 hatt samme nivå på felleskostnader som for år 2022. I tillegg til de faste løpende kostnadene har sameiet ønsket å komme videre med vedlikeholdet i kjelleren, opprydding utendørs, skifte av nødvendige vinduer samt øvrig vedlikehold.
Felleskostnader krevet inn har dekket det utførte løpende vedlikeholdet og årsregnskapet er gjort opp med et positivt årsresultat på kr. 59 464,-. Resultatet tilføres egenkapitalen.

Styret har laget en vedlikeholdsplan og har planlagt arbeid knyttet til både et vedlikeholdsetterslep og et løpende vedlikeholdsarbeid. Dette har og vil fortsette i år 2024. I forbindelse med finansiering av vedlikehold/oppgradering fremover, er styret av den oppfatning at det vil være økonomisk fornuftig å realisere felles areal i kjeller. Den alternative bruken av arealer som verken er i bruk som boder eller har annen funksjon er svært liten etter styrets oppfatning.

En generell oppgradering av gården vil etter styrets mening ha en positiv effekt på både den økonomiske verdien, og trivselen til beboerne i gården. Styret har i denne sammenheng foreslått en oppgraderingsplan for gården. Denne type kostnader må normalt sett dekkes over fellesutgiftene, men styret ser på alternative finansieringsmuligheter som for eksempel realisering av deler av ubenyttet areal i kjeller. Dette gjelder spesielt for oppgraderinger som vil gi en varig fremtidig verdi for sameierne.

Når det gjelder konkrete aktiviteter frem til avleggelse av årsberetningen, har styret fulgt opp pålegg fra brannvesenet og forhold i rapport fra Firesafe.
Det har for øvrig også vært oversvømmelse, samt mindre besøk fra skadedyr gjennom året og frem til i dag. Styret er bevisst forholdene og har fulgt opp etter behov.

Aktiviteter 2024:
Styrets vedlikeholdsplan fremover er tenkt å være rullerende og er tenkt å være dekkende slik at gården til enhver tid skal fremstå som godt vedlikeholdt.
Styret vil fortsette med å aktivere og gjennomføre den presenterte oppgraderings-/vedlikeholdsplanen. Dette inkluderer å fjerne eller sikre den gamle tanken til oljefyren. Dette er et pålegg, og vi har fått utsettelse på dette. Dette vil bli gjort sammen med annet planlagt arbeid knyttet til utearealene.

Utearealene:
Styret har i forbindelse med planlagt arbeid utarbeidet en vedlikehold-/oppgraderingsplan for beboerne. Denne vil bli gjennomført, og vil inkludere styrets forslag til finansiering. Det vises for øvrig til informasjon i årsberetning for 2022, samt tidligere infoskriv knyttet til planlagt vedlikehold/oppgradering.

Planen går ut på å renovere utearealer med elbilladere, oppgraving av oljetank, installasjon av elektriske porter etc. Dette finansieres gjennom ekstra innbetaling fra sameierne og det er ikke planlagt å øke fellesgjeld eller lignende. I følge styreleder finansieres prosjektet med ekstra kapitalinnkreving fra beboerne. Det blir tatt opp ca. kr. 2,3 millioner som vil fordeles etter eierbrøk. Styret er i prosess med kontraktsforhandling med entreprenør nå. Innbetaling fra beboerne er planlagt parallellt med prosjektets igangsetting.
Styreleder informerer videre at de venter på en takrapport, så det er mulig det vil skje utbedringer der på sikt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 85 478,-pr. 01.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207364541
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo 1 152 606,00
Innfrielsesdato: 30.03.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 85 478,41
Kapitalkostnader: 945,55
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 964,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos

meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

Se vedtekter pkt. 3 og 9 for oversikt over sameiers vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor Sameiets område.
2. Katter skal ikke ferdes fritt i oppganger og innvendige fellesarealer.
3. Eier av dyr skal straks jerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Det er ikke tillatt å mate eller fore dyrene på Sameiets eiendom.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, plener grøntanlegg med mer.

I følge vedtekter pkt 15.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85569539

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 122 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fasjonabel og svært ettertraktet beliggenhet på Uranienborg/Homansbyen, rett bak Slottet – i grønne og rolige omgivelser, samtidig som du bor midt i byen. Området kjennetegnes av klassiske bygårder og elegante byvillaer fra 1800-tallet, og huser flere ambassader og residensboliger, noe som gir nabolaget et særpreget og representativt preg.

Fra boligen er det kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, restauranter og servicetilbud, spesielt langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Området byr på et rikt og variert byliv, med alt fra trendy butikker til hyggelige spisesteder og uteserveringer.

Flere av Oslos mest attraktive grøntområder ligger i umiddelbar nærhet, herunder Slottsparken, Uranienborgparken og Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion. I tillegg er det kort vei til St. Hanshaugen. For kultur- og fritidsopplevelser finner du blant annet Nasjonalmuseet, Litteraturhuset, Gimle kino og et bredt utvalg av øvrige tilbud i nærområdet.

Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innen kort avstand, med et variert tilbud av restauranter, gallerier som Astrup Fearnley Museet, samt Tjuvholmen sjøbad. Fra Rådhusbryggen er det også båtforbindelse til Bygdøy og Huk. Promenaden langs Frognerkilen gir fine turmuligheter i sjønære omgivelser.

Dagligvaretilbudet er godt, med flere butikker i nærområdet, herunder Kiwi, Joker, Rema 1000 og Vinmonopolet.

Kollektivtilbudet er svært godt med buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt kort gangavstand til Nationaltheatret stasjon med tog, T-bane og flytog. Med bil er det kort vei til sentrale knutepunkter som Skøyen, Majorstuen og Oslo sentrum.

Det er gangavstand til Uranienborg skole og Ruseløkka skole, samt flere barnehager og videregående skoler i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for bygningen(uattestert), datert 08.07.1897.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning WC(attestert), datert 28.05.1957.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for nytt brannalarmanlegg, datert 15.03.2010.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til spesialområde - bevaring (bolig), i henhold til reguleringsplan S-2997, vedtatt 07.09.88. 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 byggesaker:
Inkognitogata 2 B - utskifting av tak
Saksnummer: 202522319

Parkveien 35 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, oppføring av sikkerhetsgjerde
Saksnummer: 202521862

Inkognitogata 3 - forhåndskonferanse, renovering og fasadeendringer
Saksnummer: 202602394

Inkognitogata 12 A - installasjon av trappeheis
Saksnummer: 202520983

Inkognitogata 11 - mulig ulovlighet - Riving av deler av bygg - Oppføring av rampe
Saksnummer: 202506056

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:

301/213/180/3:
12.06.1873 - Dokumentnr: 916778 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1892 - Dokumentnr: 900400 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1897 - Dokumentnr: 900696 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1897 - Dokumentnr: 900697 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1958 - Dokumentnr: 519004 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1958 - Dokumentnr: 520480 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1958 - Dokumentnr: 520481 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1969 - Dokumentnr: 506831 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. innredning
av leilighet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1971 - Dokumentnr: 50380 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dokumentnummer er 3380/1971 iht gammel grunnbok og pantebokskopi.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1975 - Dokumentnr: 524623 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 3,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
ETTER 90% AV SENERE LÅNETAKSTER

01.12.1975 - Dokumentnr: 524623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/1250

25.08.1982 - Dokumentnr: 508495 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/1508
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/1508
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/1508
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 110/1250
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

25.08.1982 - Dokumentnr: 508495 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/1508

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 854,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
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,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 182 254,- 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 24. april 2026

Megler
Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler 2
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Inkognitogata 2D

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	7 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	9 min 0.7 km

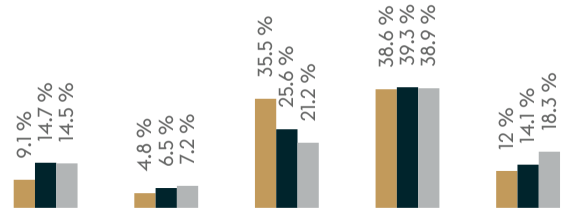
Offentlig transport

Riddervolds plass	Linje 11	4 min 0.4 km
Uranienborgveien	Linje 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	30 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år)	31 barn	6 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	14 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	7 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
EVO Oscarsgate	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min

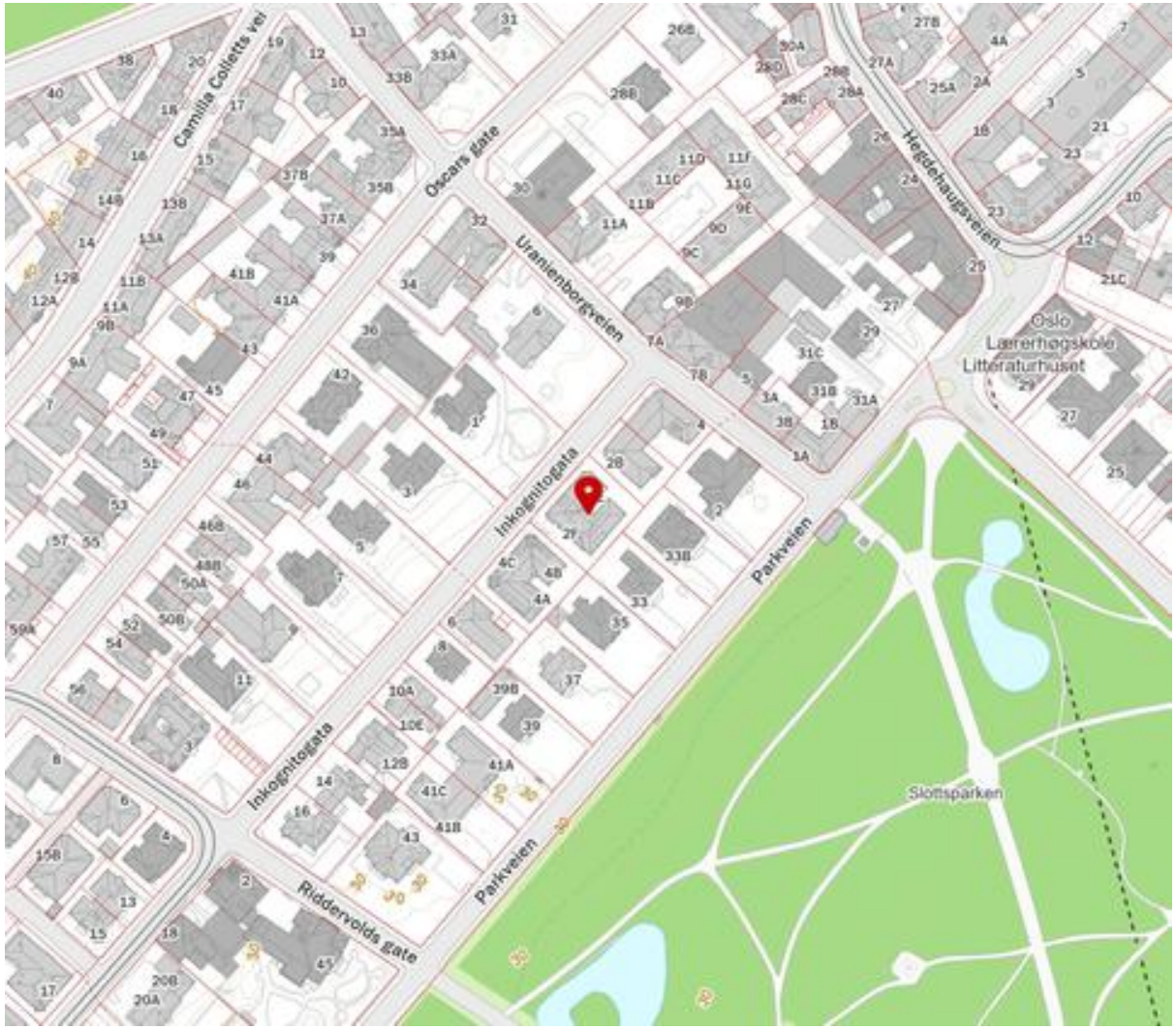
«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Inkognitogata 2 F, 0258 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 180, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1275 **Eiendomsverdi ref nr:** IV1211

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en bygård fra 1898.
Boligen har generelt eldre standard, med overflater og installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid.
Samtidig fremstår boligen som godt vedlikeholdt og i relativt god stand sett i lys av alder på bygningsdelene.
Det må likevel påregnes behov for oppgraderinger over tid. Det er registrert flere tekniske avvik og normal slitasje på overflater, innredninger og installasjoner.
Det kan også forekomme skjulte forhold som ikke er avdekket ved denne typen visuell befaring.
Flere bygningsdeler har passert forventet brukstid, og tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder og forventet levetid, selv om enkelte forhold også har redusert funksjon.
Erfaringsmessig må det påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater, utstyr og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad fremgår av rapportsammendraget, og ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.
Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og tilgjengelige offentlige registre,
har takstmannen kommet frem til følgende vurdering av boligens tekniske tilstand:

Leilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass på det ene soverommet.
Boligen har en teak entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Originale furugulv i oppholdsrom
-Parkett i opholdsrom
-Vinylbelegg på kjøkken

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser og malt betong på bad
-Tapet

Himling:
-Sparklet/malt tak

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Boligen har en eldre åpen peisovn i stue, og en eldre vedfyrt peisovn fra Hess og sønn - Middelfart på det ene soverommet.
Teglsteinspipe er fra byggeår.
Innvendig er det originale malte fyllingsdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er av eldre dato med ukjent eksakt byggeår, men antatt utført før innføring av TEK97, blant annet basert på besiktet sluk og utførelse.

Utførelse og overflater på badet:
-Gulv med mosaikkfliser
-Eldre støpejernsluk, plassert under badekar
-Vegger med malte flater og fliser på enkelte felt
-Malt nedsenket himling
-Eldre radiator som oppvarmingskilde

Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusj i badekar
-Servant med speil og belysning

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter i heltre.
Frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ettgreps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Eldre lysarmatur med stikkontakt under overskap.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Det er synlige avløpsrør av plast og eldre støpejern soil fra byggeår.

Boligen er oppvarmet med:
Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Eldre radiator også på bad.
Energimålere er plassert på hver radiator og avleses i sameiet.

Boligen har en 28-liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.
Boligen har også en bereder på himling over badet på ca 110L.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre/gang.
Hovedtavle med måler er plassert i kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

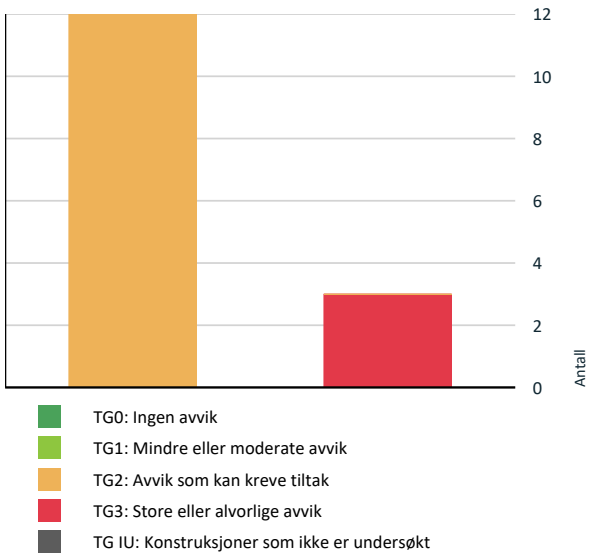
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

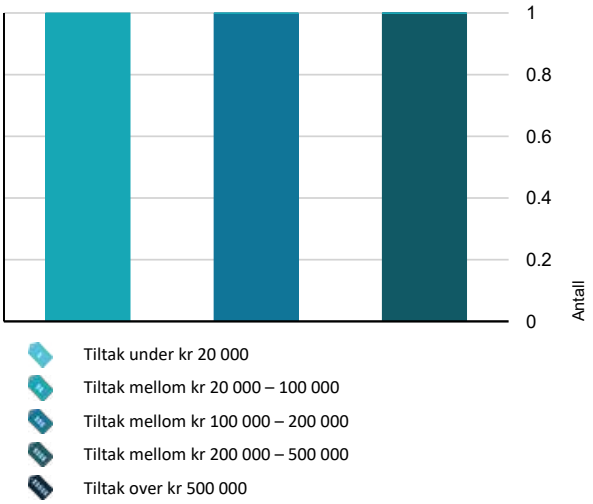
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer med 2-lags glass	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon, men behov for oppgraderinger - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bolig som er oppgradert og vedlikeholdt opp gjennom årene, men enkelte bygningsdeler vi ha behov for videre oppgraderinger.
Det må påregnes endel oppussing/modernisering av boligen på sikt.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i tak, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon.
Enkeltglassene i koblede vinduer kan ha riper, falming eller mindre skader som ikke nødvendigvis fremgår av rapporten.
Koblede vinduer har lavere isolasjonsverdi enn moderne isolerglassvinduer, og de gir redusert energieffektivitet.
Glassene er separate, og punktering forekommer ikke som ved isolerglass.
Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet bruksslitasje. Mindre hakk og merker regnes som normalt og kommenteres ikke særskilt.
Regelmessig vedlikehold som skraping og maling er avgjørende for levetid.

Normal levetid: 30–50 år
Normal tid før justering: 2–6 år

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprukket glass i vindu i stue og på kjøkken.
Enkelte vinduer er ikke åpnet da ramme og karm er malt fast.
Vindu på bad har råteskader og avflasset maling, og er plassert i dusjsone.
Det er registrert flassing, avskallet maling og nedbrutte overflater på flere vinduer.
Årsak
Mekanisk skade og aldring av glass.
Maling og manglende vedlikehold som hindrer funksjon.
Fuktpåvirkning over tid og uegnet plassering i våtsone.
Solpåvirkning, nedbør og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukne glass bør skiftes.
Vinduer som ikke lar seg åpne bør utbedres.
Skadet vindu på bad bør skiftes eller utbedres med fuktbestandig løsning.
Overflater bør vedlikeholdes.
Utskifting av vinduer må påregnes på sikt.
Konsekvens
Sprukket glass gir redusert sikkerhet og isolasjonsevne.
Manglende funksjon kan påvirke ventilasjon og rømningsmulighet.
Fuktskader kan føre til videre nedbrytning av materialer.

TG2 settes på bakgrunn av sprukket glass, råteskader og redusert funksjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer med 2-lags glass

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass på det ene soverommet.
Årstall på vindu er hentet fra datomerking på vindu i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe synlig råte og fuktskader i karm/ramme utvendig.
Det er registrert avflassing av maling og merker i treverk innvendig.
Vinduene har overskredet mer enn forventet levetid.
Årsak
Langvarig fuktbelastning og slitte overflatebehandlinger.
Normal aldring og slitasje på vinduer og isolerglass over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde områder bør utbedres og overflater vedlikeholdes.
Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt som følge av alder og tilstand.
Konsekvens
Fuktskader kan føre til videre nedbrytning av treverk.
Eldre vinduer har svakere energiegenskaper og økt risiko for punktering av isolerglass.

TG2 settes på bakgrunn av råteskader, overflateslitasje og alder.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har en teak entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking.
Det er observert sprekker og mindre skader i karm og dørblad.
Døren har overskredet forventet levetid.
Døren fungerer ved befaringstidspunktet, men gradvis svekkelse må påregnes.
Årsak
Skjevheter i karm, slitasje i hengsler eller bevegelser i konstruksjonen.
Mekanisk påvirkning.
Normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av hengsler og beslag anbefales for bedre funksjon.
Skader bør utbedres ved behov.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Redusert funksjon kan medføre økt slitasje på dør og tilstøtende konstruksjoner.
Skader kan utvikle seg over tid.

TG2 settes på bakgrunn av alder, registrerte skader og redusert funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Originale furugulv i oppholdsrom
-Parkett i opholdsrom
-Vinylbelegg på kjøkken

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser og malt betong på bad
-Tapet

Himling:
-Sparklet/malt tak

Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15 - 25 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader på gulv, vegger og himlinger, herunder slitasje, sprekker, svelling og enkelte løse partier.
Overflater fremstår som eldre og i hovedsak fra tidligere oppussing, med begrenset teknisk restlevetid.
Årsak
Normal slitasje, fuktpåvirkning og aldring av materialer over tid.
Overflater er i stor grad fra eldre oppgraderinger og har nådd eller nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak for dagens bruk.
Det må påregnes oppgradering og fornyelse av overflater.
Ved renovering kan det avdekkes skjulte forhold som ikke er synlige ved befaring.
Konsekvens
Alder og slitasje medfører økt vedlikeholdsbehov.
Overflater har begrenset gjenværende levetid og redusert standard.
Det må påregnes kostnader til oppgraderinger i boligen.

TG2 settes på bakgrunn av samlet slitasje, alder og redusert restlevetid på overflater.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det målt ca.55mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.32mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På det ene soverommet er det målt ca. 76mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 52mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1898 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulv ved belastning enkelte steder.
Det er målt høydeforskjeller over 30 mm gjennom rom, som overstiger standardens krav til måleavvik.
Etasjeskiller er ikke inspisert i sin helhet grunnet gulvbelegg, fast innredning eller manglende adkomst.
Årsak
Bevegelser mellom gulvplater/bord og underlag, krymping i materialer eller mangelfull innfesting.
Setninger i grunnen eller konstruksjonsbevegelser over tid.
Begrenset mulighet for kontroll uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Det anbefales videre undersøkelser dersom årsak til skjevheter ønskes avklart.
Utbedring av gulv og planhet må vurderes ved renovering.
Konsekvens
Knirk kan påvirke brukskomfort.
Store nivåforskjeller kan påvirke bruk, møblering og gi økt slitasje på konstruksjon.
Skjulte forhold i etasjeskiller kan ikke utelukkes.

TG3 settes på bakgrunn av målte høydeavvik som overstiger standardens grenseverdier.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en eldre åpen peisovn i stue, og en eldre vedfyrt peisovn fra Hess og sønn - Middelfart på det ene soverommet.
Teglsteinspipe er fra byggeår.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen.
Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Begge ildsteder har passert forventet levetid.
Det mangler ildfast plate på gulv foran ildsted på soverom.
Peis på soverom har knust glass i front og skadede fliser.
Sotluke er skadet.
Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra brann-/feiervesen.
Årsak
Normal aldring og slitasje på ildsteder.
Manglende sikringstiltak foran ildsted.
Mekanisk skade på glass, fliser og sotluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales montering av ildfast plate i henhold til gjeldende krav.
Skadet ildsted og sotluke må utbedres eller skiftes.
Det anbefales kontroll av ildsteder og pipeløp av kvalifisert fagperson.
Eventuelle pålegg fra brann-/feiervesen bør avklares.
Konsekvens
Manglende ildfast plate gir økt risiko for brann.
Skader på ildsted og sotluke kan påvirke sikker bruk og tetthet.
Eldre ildsteder har økt risiko for funksjonssvikt og redusert sikkerhet.

TG3 settes på bakgrunn av sikkerhetsavvik og skader på ildsted.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det originale malte fyllingsdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innerdører har passert forventet teknisk levetid.
Det er registrert at enkelte dører klyper i karm og er vanskelige å åpne og lukke.
Det er registrert merker og skader i karmer og dørblad.
Dørene fungerer ved befaringstidspunktet.
Årsak
Normal aldring og slitasje på innerdører og tilhørende beslag.
Bevegelser i konstruksjonen eller behov for justering av hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av hengsler og beslag anbefales for bedre funksjon.
Skader kan utbedres ved behov.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Redusert funksjon kan påvirke bruk og komfort.
Slitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og redusert funksjon.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med eldre radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Eldre radiator også på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato med ukjent eksakt byggeår, men antatt utført før innføring av TEK97, blant annet basert på besiktet sluk og utførelse.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Utførelse og overflater på badet:
-Gulv med mosaikkfliser
-Eldre støpejernsluk, plassert under badekar
-Vegger med malte flater og fliser på enkelte felt
-Malt nedsenket himling
-Eldre radiator som oppvarmingskilde

Sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusj i badekar
-Servant med speil og belysning

Sluket er av eldre støpejernstype, og det er ikke registrert synlig membran eller klemring ved befaring.
Sluket er plassert under badekar, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten noe.

Badet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, men er av eldre dato og har passert gjenværende restlevetid.
Basert på alder og utførelse må det påregnes økt risiko for fuktskader, spesielt knyttet til sluk og tettesjikt. Løsningen avviker fra dagens krav til våtrom.
Det må påregnes behov for totalrehabilitering, men tidspunktet for dette er usikkert og avhenger av videre bruk og vedlikehold.
For å redusere risiko anbefales det at dusjing skjer i badekar, og dagens bruksmønster videreføres om badet skal brukes.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 250.000,- - Kr. 350.000,-

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.
Normal levetid for bad er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente totaloppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, rør, sluk, utstyr og ventilasjon for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En samlet TG 3 for våtrommet er satt med bakgrunn i alder og registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1, så må badet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong/bærende konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.
For å redusere risiko anbefales det at dusjing skjer i badekar, og dagens bruksmønster videreføres om badet skal brukes.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter i heltre. Frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ettgreps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Eldre lysarmatur med stikkontakt under overskap.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Kjøkkenet fungerer i dag, men det må påregnes renovering av kjøkkenet på sikt.
Kostnadsestimat for totalrenovering av kjøkkenet er Kr. 200.000,- - Kr. 300.000,-

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet er av eldre dato og har passert mer enn forventet levetid.
Det er registrert bruksrelaterte skader og generell slitasje på innredning og overflater.
Kjøkkenet fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.
Årsak
Normal aldring, bruk og slitasje over tid.
Kjøkkeninnredning og overflater har begrenset teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Slitasje og alder medfører redusert standard og økt vedlikeholdsbehov.
Kjøkkenet har begrenset gjenværende levetid.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren er funksjonell, men har passert mer enn forventet levetid.
Årsak
Normal aldring og slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utskifting av ventilator og viftemotor må påregnes ved oppgradering av kjøkken.
Konsekvens
Eldre ventilator har økt risiko for redusert effekt og funksjonssvikt over tid.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.
Det er ikke påvist hovedstoppekran i leiligheten.
Hovedstoppekran er antatt plassert i kjeller utenfor boenheten.
Det er lokale stengeventiler på kjøkken.
Årsak
Deler av anlegget er fra tidligere oppgraderinger.
Alder tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Plassering av hovedstoppekran er ikke i boenheten.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales oppfølging av anlegget.
Utskifting bør planlegges på sikt som følge av alder.
Tilgjengelighet til hovedstoppekran bør avklares.
Konsekvens
Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer over tid.
Manglende tilgang til hovedstoppekran kan gi forsinket avstengning ved lekkasje.

TG2 settes på bakgrunn av alder og manglende tilgjengelig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og eldre støpejern soil fra byggeår.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.
Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Årsak
Deler av anlegget er fra tidligere oppgraderinger.
Alder tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging av anlegget.
Utskifting bør planlegges på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1898 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mangelfull ventilasjon i flere rom utover lufting via vinduer og utilsiktet luftlekkasje.
Luftutskifting skjer i hovedsak ved åpning av vinduer.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom.
Kjøkken har ventilator med avkast til det fri, men ventilasjonen er kun virksom ved bruk og gir ikke kontinuerlig avtrekk.
Årsak
Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon, typisk for byggeperioden.
Luftutskifting i eldre bygg var i stor grad basert på luftlekkasjer gjennom konstruksjon og vinduer.
Ventilasjonssystemet er ikke oppgradert til dagens krav og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vurdering av forbedret ventilasjonsløsning for boligen.
Etablering av kontinuerlig avtrekk fra våtrom og kjøkken bør vurderes.
Det bør også vurderes etablering av tilluft for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Konsekvens
Manglende kontinuerlig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og forurenset luft.
Forholdet kan gi økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull ventilasjon sett opp mot dagens krav og bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 28-liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenken.
Denne berederen er fra 2010.
Boligen har også en bereder på himling over badet på ca 110L.

Denne er tilgjengelig via luke i taket, men ser ikke alder på denne.
Antatt fra ca 2010 også denne.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring på bereder på kjøkkenet, og det er ikke tilfredsstillende avrenning til sluk eller kompenserende tiltak.
Bereder på kjøkkenet står i rom uten sluk og uten synlig lekkasjesikring.
Varmtvannsberedere er elektrisk tilkoblet med stikkontakt, og ikke fast tilkoblet i henhold til gjeldende forskrifter (NEK 400).
Bereder på bad er plassert i himling. Det foreligger usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig dimensjonert for berederens belastning.
Bereder i himling på bad er innebygget og ikke tilgjengelig for full visuell inspeksjon.
Årsak
Opprinnelig installasjon i rom uten avløp og uten krav til lekkasjesikring.
Mangelfull elektrisk tilkobling.
Plassering på konstruksjon som ikke er dokumentert dimensjonert for belastningen.
Begrenset tilgjengelighet grunnet innbygging bak konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjesikring.
Elektrisk tilkobling bør utbedres av registrert elektroinstallatør.
Det anbefales kontroll av bæreevne og eventuelt forsterkning av konstruksjon for bereder i himling.
Tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold bør forbedres.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring øker risiko for vannskader.
Feil elektrisk tilkobling kan medføre sikkerhetsrisiko.
Usikker bæreevne kan gi risiko for skader på konstruksjon og installasjon.
Manglende tilgjengelighet vanskeliggjør kontroll og kan skjule feil og skader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende sikringstiltak, feil tilkobling og usikker konstruksjon.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med:
Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Energimålere er plassert på hver radiator og avleses i sameiet.
Det ble ikke observert lekkasjer på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen.
Eldre ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn forventet brukstid er passert for anlegg for vannbåren varme, inkludert radiatorer og ventiler.
Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet.
Det er ikke registrert radiatorventil på radiator i entré/gang, og det er usikkerhet knyttet til regulering av denne.
Årsak
Normal aldring og slitasje på tekniske installasjoner over tid.
Komponenter i vannbårne varmeanlegg har begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig oppfølging av anlegget.
Kontroll av radiator i entré/gang med hensyn til regulering anbefales.
Utskifting av komponenter må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre anlegg kan få redusert effekt og økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
Manglende regulering kan gi redusert komfort og ineffektiv oppvarming.

TG2 settes på bakgrunn av alder og usikker regulering av radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre/gang.
Hovedtavle med måler er plassert i kjeller.
Det foreligger også en en tilsynsrapport fra Elvia, uten avvik fra 28.03.2023.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen.
Bygget er ikke utført med radonsperre.
Håndslokkeutstyr er eldre enn 10 år og tilfredsstiller ikke gjeldende krav.
Årsak
Det foreligger ikke krav om radonmåling i private boliger uten utleiedel.
Manglende måling skyldes at dette ikke er gjennomført eller dokumentert.
Bygget er oppført før krav om radonsperre ble innført.
Brannslokker er ikke skiftet eller vedlikeholdt i henhold til anbefalt intervall.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling.
Det anbefales å skifte eller kontrollere håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvens
Uten måling er det usikkert om radonnivået er innenfor anbefalte grenseverdier.
Eldre eller mangelfullt brannslokkeutstyr kan gi redusert sikkerhet ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	108	1		109	
Kjeller		14		14	
Loft		6		6	
SUM	**108**	**21**			
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré / gang, bad 1, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 3, soverom 2	Bod i trappeløp	
Kjeller		Bod i kjeller	
Loft		Bod på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer også tre boder, en på ca 1m2 i trappeløpet, en på ca 14m2 i kjeller og en på ca 6m2 på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger hos PBE og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	180		3		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inkognitogata 2 F

Hjemmelshaver
Røsten Anne Torbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1.etasje et svært attraktivt, sentralt og fasjonabelt boligområde på Frogner i Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV1211

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Else Marie Røsten	9578-5999-4-1696454	2026-04-16 12:07:53

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. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognitogata 2D, 0258 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Else Marie Røsten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. mars 1976

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Anne Torbjørg Røsten

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3519303
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 20-0294/26

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0294/26 . Vår ref.: 4025-1-103 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Inkognitogaten 2
Organisasjonsnr:	983562132
Seksjonseier:	Røsten (bo), Anne Torbjørg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	103
Adresse:	Inkognitogt. 2, 0258 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	213
Bnr.	180

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85569539.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364541
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 152 606,00
Innfrielsesdato:	30.03.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 259,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Akonto oppvarming	1 540,00
Felleskostnader	4 393,00
Medieprodukter	326,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 530,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 824,-
Annen formue:	27 964,-
Gjeld:	86 760,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364541
Restsaldo:	85 478,41
Kapitalkostnader:	945,55
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 478,41,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: inkognitogt2@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Are Bäcklund

From: Sameiet Inkognitogaten 2 <inkognitogt2@styrerommet.no>
Sent: fredag 20. juni 2025 17:51
To: inkognitogt2@styrerommet.no
Subject: Innkalling til Årsmøte
Attachments: Årsrapport 2024.pdf; Årsregnskap 4025.pdf

Hei.

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i sameiet den **28. juni 2025 kl 1700**. Vi møtes ute eller i kjelleren avhengig av været.

Da vi er midt i prosjektet med Gast, vil dette bli et kort møte hvor kun årsberetning og regnskap blir behandlet. Styret vil innkalle til et mer "ordinært" årsmøte med forslag fra sameierne mv, så snart vi nærmer oss ferdigstillelse av prosjektet. Av samme årsak utsettes valg av styret, da ansvarsområder er fordelt og det vil være uhensiksmessig å endre dette midt i prosessen.

Årsberetning og regnskap er vedlagt. Fullmakter kan leveres ved møtets start på egne ark, så lenge de er signert.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
2. Valg av referent og medunderskriver.
3. Årsregnskap
4. Årsberetning
5. Orientering om fremdrift i prosjektet.

Mvh
Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Krister Øie Braute	Inkognitogt. 2
Styremedlem	Are Bäcklund	Inkognitogt. 2
Styremedlem	Nils Arne Langeland	Inkognitogt. 2
Styremedlem	Petter Røed	Inkognitogt, 2
Styremedlem	Lene Stødle	Inkognitogt. 2
Varamedlem	Evy Zouganeli	Inkognitogt. 2

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Inkognitogaten 2
Sameiet består av 14 seksjoner.
Sameiet Inkognitogaten 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983562132, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 180

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

Sameiet Inkognitogaten 2 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er avholdt flere styremøter. Løpende drift av gården, samt den betydelige oppgraderingen som er under arbeid har vært styrets fokus.
- Det store vedlikeholdsprosjektet er foreløpig i tråd med plan og mål for fremdrift.
- Det er etter styrets oppfatning ingen vesentlige uforutsette hendelser gjennom året

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Det er ingen spesielle forhold i regnskapet for 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var tilfredstillende. Den betydelige oppgradering/vedlikehold som skal utføres i 2025 finansieres gjennom betalinger fra beboerne.



SAMEIET INKOGNITOGATEN 2
ORG.NR. 983 562 132, KUNDENR. 4025

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	764 112	764 112	0	0
Andre inntekter	3	700 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 464 112**	**764 112**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-25 699	-24 405	0	0
Konsulenthonorar	4	-2 546	-8 121	0	0
Drift og vedlikehold	5	-791 481	-57 753	0	0
Forsikringer		-153 815	-141 562	0	0
Kommunale avgifter	6	-265 957	-226 159	0	0
Energi/fyring		-29 456	-23 530	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-78 396	-74 798	0	0
Andre driftskostnader	7	-81 231	-73 306	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 428 581**	**-629 634**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**35 531**	**134 478**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	17 311	16 138	0	0
Finanskostnader	9	-99 153	-91 152	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-81 842**	**-75 014**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-46 311**	**59 464**	**0**	**0**
Overføringer:					
Udekket tap		-46 311	0		
Reduksjon udekket tap		0	59 464		

SAMEIET INKOGNITOGATEN 2
ORG.NR. 983 562 132, KUNDENR. 4025

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		371	113
Kundefordringer		10 576	10 576
Forskuddsbetalte kostnader		22 192	23 742
Energiavregning	10	51 626	67 824
Driftskonto OBOS-banken		160 450	232 982
SUM OMLØPSMIDLER		**245 215**	**335 236**
SUM EIENDELER		**245 215**	**335 236**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 063 238	-1 016 927
SUM EGENKAPITAL		**-1 063 238**	**-1 016 927**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 233 216	1 291 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 233 216**	**1 291 520**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 044	19
Leverandørgjeld		68 666	47 409
Påløpte renter		526	8 690
Påløpte avdrag		0	4 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 236**	**60 644**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**245 215**	**335 236**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Inkognitogaten 2

Krister Øie Braute Are BÄcklund Nils Arne Langeland

Petter Røed Lene Stødle

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	709 344
Kabel-TV	54 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**764 112**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnhenting	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**700 000**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 546**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-33 410
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32
Drift/vedlikehold brannsikring	-733 039

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-791 481



NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 154
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-265 957**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 975
Renhold ved firmaer	-69 615
Andre fremmede tjenester	-253
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 231**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 458
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	371
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 482
SUM FINANSINNTEKTER	**17 311**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-99 131
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	**-99 153**

NOTE: 10
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-154 560
SUM INNTEKTER	**-154 560**

KOSTNADER

Strøm	206 186
SUM KOSTNADER	**206 186**

SUM ENERGIAVREGNING	**51 626**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2013	-5 250 000	
Nedbetalt tidligere	3 958 480	
Nedbetalt i år	58 304	
		-1 233 216
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 233 216**

Protokoll årsmøte i Sameiet Inkognitogata 2

28.juni 2025 kl 1700, sted bakgården

Oppmøte: Karl Ove Vindenes, Nils Arne Langeland, Krister Braute, Hooman Moghadam, Are Bäcklund. Fullmakt Petter Røed

Saksliste

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
    a. Ingen innvendinger, enstemmig godkjent.
2. Valg av referent og medunderskriver.
    a. Referent Are Bäcklund og medunderskriver Nils Arne Langeland, enstemmig godgkjent.
3. Årsregnskap
    a. Ingen innvendinger, enstemmig godkjent.
4. Årsberetning
    a. Ingen innvendinger, enstemmig godkjent.
5. Orientering om fremdrift i prosjektet.
    a. Gjennomgang av status i prosjektet så langt og utfordringer underveis i prosjektet.
    b. Elbil-ladere vil bli montert i august. Oppdatering kommer når dette er oppe og går.
    c. Diskusjon om porter og søppelkasser. Vi vurderer en felles gangport med våre naboer i 2B. Vi ønsker også en penere innramming av søppelkassene.
    d. Målet er å komme igang med kjelleren høsten 2025.

Are Bäcklund

Nils Arne Langeland

Vedtekter for Sameiet Inkognitogaten 2

§1. DEFINISJON

Med eierseksjon forstås i loven sameierandel i bygning med grunn eller festerett til grunn når det i andelen er knyttet enerett til bruk av bolig.

Sameiet Inkognitogaten 2 har gårdsnummer 213 og bruksnummer 180 i Oslo kommune. Sameiet består av 1508 eierbrøker fordelt på 14 eierseksjoner. Sameiet Inkognitogaten 2 organiseres for å administrere Sameiets drift og fellesoppgaver.

Samtlige eiere av eierseksjonene er til enhver tid pliktige til å være medlemmer av Sameiet Inkognitogaten 2.

§2a FYSISK RÅDERETT

Bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerene av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det påhviler sameierene full innvendig vedlikeholdsplikt av leiligheten som seksjonen er knyttet til. Maling og beising av rekkverk på balkong og takterrasse, vinduskarmer og lufteluker defineres som indre vedlikehold og påhviler den enkelte sameier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Utvendig arrangement på bygningen, så som markiser, antenner og liknende, er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse av Styret.

Seksjonseiere, som har leiligheter utstyrt med balkong eller takterrasse, plikter spesielt å påse at gulvene males og vedlikeholdes og at avløpene holdes åpne, slik at Sameiets bygningsmasse ikke blir påført skade.

Oppstår det skade som følge av at balkong og terrassegulv ikke vedlikeholdes, at avløp er tette, at varmekabler ikke er slått på eller at varmekabler er defekte og Sameiet påføres utgifter som følge av det, vil den eller de seksjonseiere som har forvoldt skaden bli holdt erstatningsrettslig ansvarlig(e).

§2b RETTSLIG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i Sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av Styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til Sameiet, eventuelle andre utgifter som Sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt ved fraflytting eller overtakelsestidspunktet.

Ved eierskifte vil sameierene ikke ha krav på å få utbetalt deres andel av fellesmidlene med mindre kjøperen, som ny sameier, innbetaler et tilsvarende beløp til Sameiet.

§3 SAMMENSETNING AV STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av Sameiermøtet med vanlig flertal av de avgitte stemmene. Sameiermøtet er Styrets øverste organ. Styret skal bestå av tre (3) medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmer tjenestegjør i to (2) år. Det skal også velges 1 (ett) varamedlem til Styret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertal og hver eierseksjon har stemmerett med en (1) stemme.

§4 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Herunder er Styret berettiget til på Sameiets vegne å inngå avtaler om forretningsførsel, vaktmestertjenester og lignende, avtaler om vedlikehold av felles grunn og vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

Sameiets pro cura og underskrift innehas av styreleder og ett styremedlem, alternativt av to styremedlemmer dersom styreleder ikke er tilgjengelig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er underlagt Sameiermøtets bestemmelser og må på forhånd forelegge Sameiermøtet viktige saker, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter til en samlet kostnad over kr 10.000,00.

§5 FELLESKOSTNADER

Styret utlikner på sameierene kostnader til de arbeider Styret og Sameiermøtet har besluttet å igangsette. Faste kostnader og kostnader som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en

fast månedlig sum. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierene etter størrelsen på den enkelte sameiers eierbrøk. For eierseksjonene nr. 401, nr. 402 og nr. 403 (loftsleilighetene), er fyringsutgiftene trukket fra felleskostnadene. Dog skal 5% av totale kostnader forbundet med Sameiets fyringsanlegg fordeles med 1-2/3 (en-totredjedels) % på eierseksjonene nr. 401, nr. 402 og nr. 403.

Strømkabler i takrenner til eierseksjonene nr. 401 og nr. 403 er koblet til de respektive sameieres private strømmålere. Disse kostnadene skal avregnes årlig og refunderes de respektive sameiere.

§6 INNKREVING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets regnskapsfører innkrever månedlige innbetalinger med forfall 1. hver måned. Det gis 10 løpedager, det vil si til 10. i hver måned, hvoretter det påløper morarenter på for tiden 12 %. Morarenter akkumuleres over året og faktureres i januar måned påfølgende år.

Ved manglende innbetaling den 25. i hver måned vil det bli sendt purring med purregebyr.

Purring /inkassovarsel med gebyr for 2 måneder blir sendt ved manglende innbetaling den 15. i påfølgende måned. Etter nye 14 dager går saken til inkasso. Gebyrer og omkostninger belastes sameier.

§7 FORSIKRING

Huscierforsikring for hele bygget tegnes under ett og kostnadene til denne fordeles på sameierene, dog slik at eventuell økt forsikringspremie som skyldes investering i den enkelte bruksenhet blir særskilt å belaste denne. Forsikringssum som blir utbetalt fra Sameiets forsikring benyttes til å gjenopprette skade.

§8 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Sameiermøtet. Årsregnskap skal sendes sameierene uoppfordret og senest 1 (en) uke før Sameiermøtet skal avholdes.

§9 INNKALLING TIL SAMEIEMØTE

Ordinært Sameiemøte (årsmøte) skal holdes hvert år senest innen 31. april. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 (åtte) og høyst 20 (tyve) dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge Styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til Styret senest 21 dager før møtet.

§10 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

Ekstraordinært Sameiemøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som vil bli behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære møter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11 MEDLEMSKAP I SAMEIET

Sameierandel i den i §1 nevne eiendom og fellesanlegg og deltakerinteresse i dette Sameiet kan ikke skilles. Medlemskapet i Sameiet Inkognitogaten 2 er knyttet til leilighet med sameierandel i eiendommen.

Ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller annen disponering av leiligheten og eierandel medfølger automatisk medlemskap i Sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette medfører.

Ved overdragelse, utleie eller annen disponering av leiligheten og eierandel skal Sameiets vedtekter og ordensregler følge skjøte eller leiekontrakt. Selger eller utleier plikter å gjøre vedtekter og ordensregler kjent og forstått av kjøper eller leietaker.

§12 LOV OM EIERSEKSJONER

Loven av 23. mai 1997 nr. 31 gjelder for Sameiet Inkognitogaten 2 og i tvistemål som gjelder Sameiets vedtekter overstyres vedtektene av loven dersom tvistemålet er underlagt lovbestemmelsene.

§13 PANTERETT

Det forbeholdes Sameiet panterett i hver eiersecksjon til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet, så som til dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige forandringer av huset i strid med nærværende bestemmelser.

Størrelsen av pantesikkerheten er tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet inntil 90% av en av Styret godkjent boligtakst.

§14 MISLIGHOLD

Unnlatelse å betale utliknete andeler av felleskostnader innen 14 dager etter purring, ansees som vesentlig mislighold av sameieren(e)s forpliktelser overfor Sameiet
Oppførsel som kan føre til ødeleggelse eller forringelse av eiendommen eller oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, ansees som vesentlig mislighold av sameieren(e)s forpliktelser overfor Sameiet

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan Styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen

§15 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige sameierene.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor Sameiets område.
2. Katter skal ikke ferdes fritt i oppganger og innvendige fellesarealer.
3. Eier av dyr skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Det er ikke tillatt å mate eller fore dyrene på Sameiets eiendom.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, pålaner grøntanlegg med mer.

§15 DUGNAD

Vedlikehold av utearealer gjøres i fellesskap av beboerene ved dugnadsarbeid hver vår og høst. Tidspunkt, med en ramme på 2 uker, bestemmes av Styret, som lager oversikt over ting som skal gjøres.

En beboer med en for Styret akseptabel grunn til ikke å utføre dugnad i den fastsatte tidsrammen, kan utføre dugnaden på annet tidspunkt, dog innen en fast dato.

Fravær uten akseptabel grunn bøtelegges med kr 400,00 for hver beboer.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Vedtekter for Sameiet Inkognitogaten 2 er oppdaterte basert på vedtak besluttet på Sameiermøtet 25. april 2002.

2002.05.01

Ordensregler for Sameiet Inkognitogaten 2

1. INNLEDNING

Husordensregler tar sikte på å bidra til et godt naboskap.
Den enkelte eierseksjon må ikke brukes på en måte som generer naboen.
Dersom det oppstår en konflikt, skal de berørte parter prøve å løse konflikten selv, før Styret kontaktes.
Styret kan bare behandle skriftlige klager. Se for øvrig vedtektene.

Sameierene plikter å følge ordensreglene, og den enkelte er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av den/de personer som gis adgang til eierseksjonen.

Videre er den enkelte sameier ansvarlig for utlevering av vedtekter og ordensregler ved overdragelse eller utleie.

2. YTRE ORDEN

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på eiendommens utseende, så som for eksempel maling, TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger.

Ved større forandringer, for eksempel utskifting av vinduer, skal godkjennelse fra Byantikvaren i Oslo innhentes og fremlegges for Styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan Styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Gårdsrom og ytre fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig og rent. Avfall som er for stort til søppelkasser skal fjernes umiddelbart av den enkelte beboer.

Tørkeplassen skal ikke benyttes mellom kl. 1800 på lørdag og kl. 0700 på mandag eller på helligdager. Risting og banking av tepper og lignende fra balkonger, takterrasser og vinduer er ikke tillatt. Dette skal gjøres på tørkeplassen når det ikke henger tøy der.

Parkering på eiendommen er begrenset og det er ingen faste parkeringsplasser. Hver husstand tillates å parkere 1 bil når det er plass.

Sykler skal stå på baksiden av eiendommen mot Parkveien eller i sykkelboden i kjeller.

Utelys skal stå på om natten.

Skilt på ytre døråpnerpaneler og postkasse i oppgangen skal være av samme utforming. Dette er den enkelte sameiers ansvar. Skiltene kan kjøpes i jernvareforretninger. Neglisjering av denne bestemmelsen gir Styret rett til innkjøp på sameiers bekostning.

3. INDRE ORDEN

Innvendige forandringer i eierseksjonen som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Rømningsveier skal være lett tilgjengelige og ikke på noen måte blokkeres.

Private eiendeler plassert på felles arealer så som i trapper, ganger og fellesrom i kjeller, vil etter advarsel bli fjernet på sameiers bekostning. Barnevogner og sykler plasseres i fellesrom i kjeller.

Beboerene vasker trappeganger i den enkelte oppgang i henhold til avtale seg i mellom. Loftganger og kjellerganger rengjøres i forbindelse med dugnad.

Ytterdører skal alltid være låst og den enkelte beboer må ikke lukke opp for personer som skal besøke andre husstander enn sin egen.

Det skal være ro mellom kl. 2300 og kl. 0700 på hverdager og mellom kl. 2300 og kl. 0800 på helligdager.

Støyende og/eller på annen måte sjenerende arbeid med vedlikehold og oppussing skal avsluttes senest kl 2100 alle dager.

Alle mangler, feil og skader på felles eiendom skal meldes til Styret.

4. ERSTATNINGSPLIKT

Den enkelte beboer er erstatningspliktig for enhver skade påført Sameiets eiendom av hun/ham selv eller andre som hun/han har gitt adgang til eiendommen.

****

Ordensregler for Sameiet Inkognitogaten 2 er oppdaterte basert på vedtak besluttet på Sameiermøtet 21. mars 2001.

2001.04.27

Gjensidige NOR

Org.nr. NO 938 741 700

Terminvarsel 2/2	
Forsikringsnummer	52391385
Utstedt	29.07.2002
Betalingsfrist	**03.09.2002**
Side	1 av 3

Boligsameiet Inkognitogt. 2
v/Hbri A/S, Regnskapsavd.
Boks 6666 St. Olavsplass
0129 OSLO

KOPI

Premievarsel

Forsikring for boligsammenslutning

Denne giroen er utstedt på grunn av fornyelse av forsikringsavtalen.

BELØP Å BETALE kr 32.046

Vi ber om at beløpet betales innen fristen.
Ved forsinket betaling påløper purregebyr kr 52.

Ellen Elly Skjørten

Kontaktadresse
Farmand Assuranse AS Arthur David-Andersen Bygdøy Alle 3 0257 Oslo
Telefon 22 54 70 20 - Telefax 22 56 25 56

GIRO
Gjensidige NOR Forsikring benytter hvit giro

KVITTERING

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
82760400900	32.046,00		6813999734

BRETT RIV HERI — BRETT OG RIV HERI

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalingsfrist 03.09.2002

Underskrift ved giroring

Ved å benytte denne giro er De sikret en korrekt overføring. Dersom De betaler på annen måte må kundeidentifikasjon (KID) nederst til venstre oppgis.

Betalt av

Boligsameiet Inkognitogt. 2
v/Hbri A/S, Regnskapsavd.
Boks 6666 St. Olavsplass
0129 OSLO

Betalt til

Gjensidige NOR Forsikring
Postboks 276
1326 LYSAKER

Bekst konto

Kvittering ttsake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
52391385	32046	00	8276 04 00900	<6813999734>

Vedtatt i sameiermøte den 31.mai 2016 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er "Sameiet Inkognitogaten 2". Sameiet har gårdsnummer 213 og bruksnummer 180 i Oslo kommune og består av 14 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Deltagelse og sameierbrøk

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

2.2.1 Full rettslig rådighet

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

2.2.2 Salg og utleie av seksjon

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret.
Seksjonseier/fremleier plikter å påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, herunder husordensregler, samt vedtak av sameiermøtet og styret på lik linje med sameiere for øvrig.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Sameierne og andre beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten skal vedtektsfestes iht. Eiersl. § 19 (5). Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører, radiatorer og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Innvendige vann-og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdspikten enten de er synlige eller bygget inn i etasjeskillere, brannskillebegrensende dekker og vegger

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.
Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med det til enhver tid påbudte brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonseiere som har leiligheter utstyrt med balkong eller takterrasse, plikter spesielt å påse at gulvene vedlikeholdes, og at avløpene holdes åpne slik at sameiets bygningsmasse ikke blir påført skade. Oppstår det skade som følge av at balkong og terrassegulv ikke vedlikeholdes, at avløp er tette, at varmekabler ikke er slått på eller at varmekabler er defekte og sameiet påføres utgifter som følge av det, vil de enkelte seksjonseiere som har forvoldt skaden bil holdt erstatningsrettslig ansvarlig(e).

Sameiere plikter å rådføre seg med, og få godkjenning av styret på arbeider som omfatter endring i bruk av soil/avløp, endring i bruk av ventilasjon/luftesjakter, installasjon av ildsted/bruk av pipeløp og endring i vanntilførsel. Sameier plikter utføre all oppussing i henhold til de enhver tid gjeldende lover og regler.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder inngangsdører til leilighetene og vinduer tilhørende leilighetene.

4. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader. For eierseksjonene nr. 401, nr. 402 og nr. 403 (loftsleilighetene), er fyringsutgiftene trukket fra felleskostnadene. Dog skal 5% av totale kostnader forbundet med sameiets fyringsanlegg fordeles med 1-2/3 (en og to tredjedels) % på eierseksjonene nr. 401, nr. 402 og nr. 403.

Strømkabler i takrenner til eierseksjonene nr. 401 og nr. 403 er koblet til de respektive sameieres private strømmålere. Disse kostnadene skal avregnes årlig og refunderes de respektive sameiere.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter følgende brøk basert på areal (BRA):

Seksjon 1: 78/1510
Seksjon 2: 89/1510
Seksjon 3: 112/1510
Seksjon 4: 111/1510
Seksjon 5: 181/1510
Seksjon 6: 78/1510
Seksjon 7: 140/1510
Seksjon 8: 80/1510
Seksjon 9: 99/1510
Seksjon 10: 106/1510
Seksjon 11: 113/1510
Seksjon 12: 109/1510
Seksjon 13: 112/1510
Seksjon 14: 102/1510

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Sameiet forbeholde panterett i hver seksjon med kr 10 000 til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter førstegangs overdragelsessum og senere etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre denne prioritetsvirkning uten unødig opphold eller anmodning fra seksjonens eier. Panteretten kan endres på sameiermøte.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Flertall regnes etter seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.
Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
Valg av styremedlemmer
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av leder og 3 medlemmer, samt et varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i sameiermøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

7.3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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. Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR
Egenandel etter forsikringsskade som dekkes av sameiets forsikring, skal belastes sameieren innenfor sameierens vedlikeholdsplikt også for skader som påføres på fellesareal og andre seksjoner. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor Sameiets område.
2. Katter skal ikke ferdes fritt i oppganger og innvendige fellesarealer.
3. Eier av dyr skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Det er ikke tillatt å mate eller fore dyrene på Sameiets eiendom.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, plener grøntanlegg med mer.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

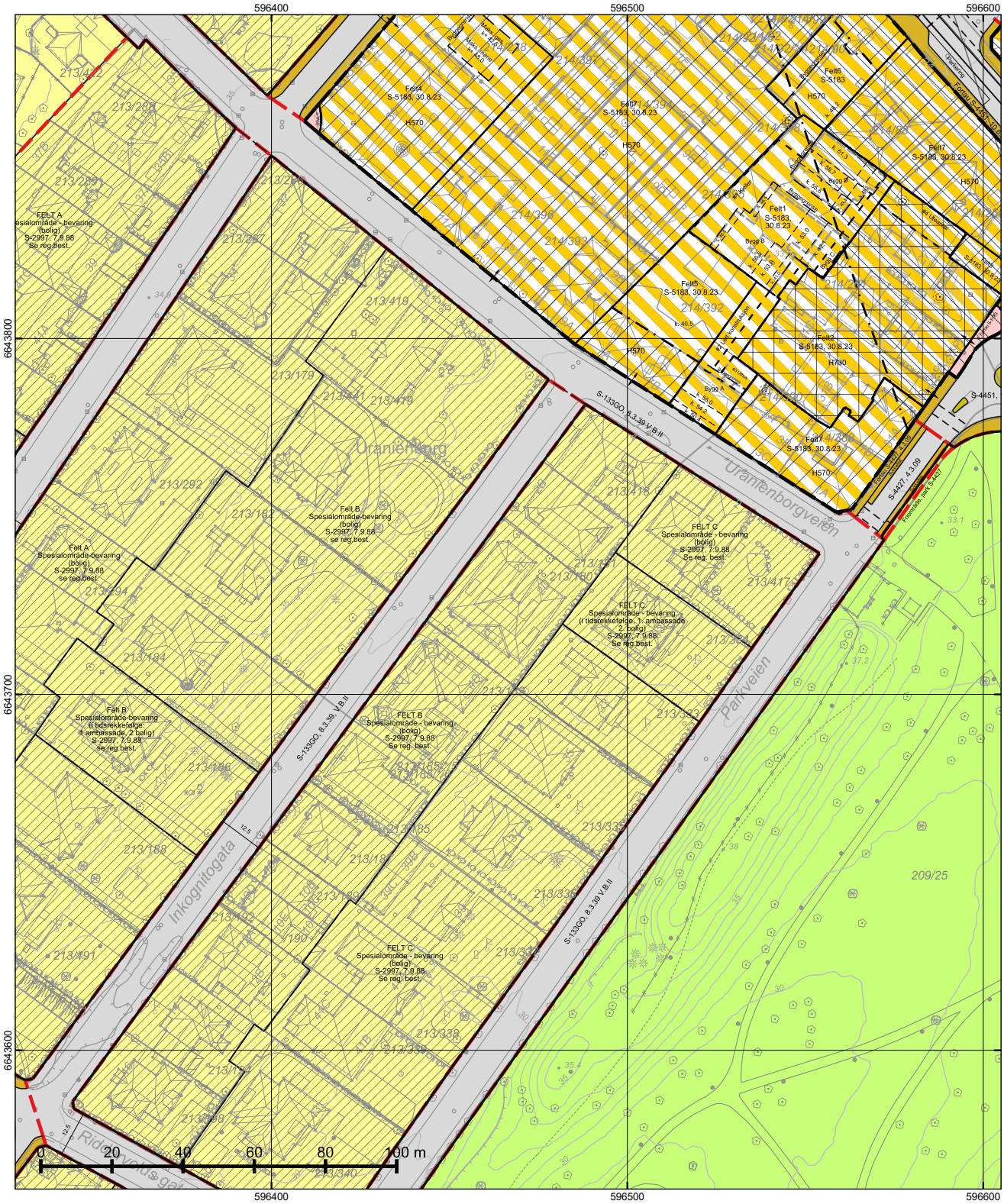
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31, herunder overgangsbestemmelsene i § 47.

Oslo 31.mai 2016

Styreleder Are Bäcklund

Styremedlem Øyvind Reiersen

Signaturer i henhold til de som signerte årsmøteprotokollen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

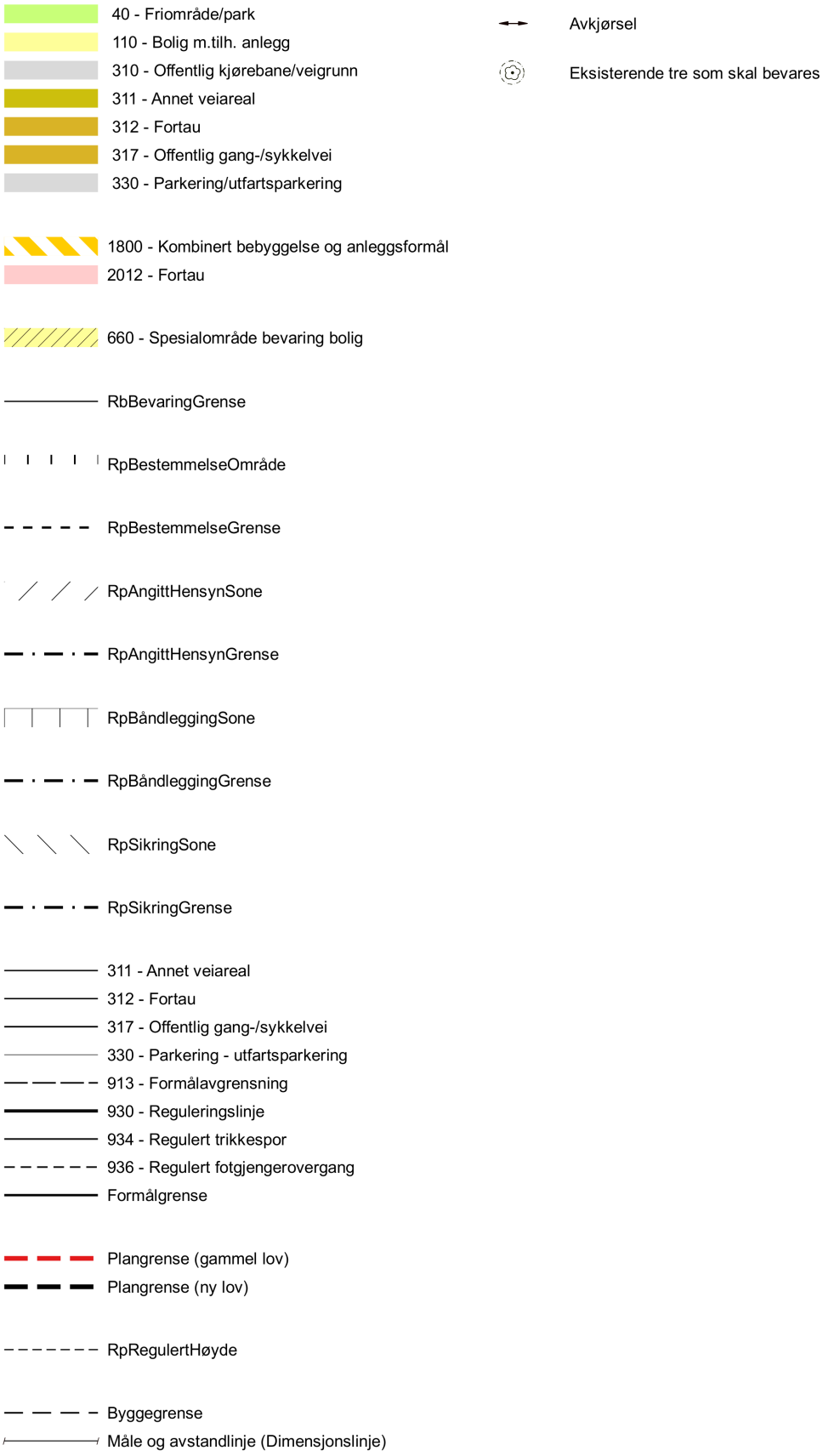
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

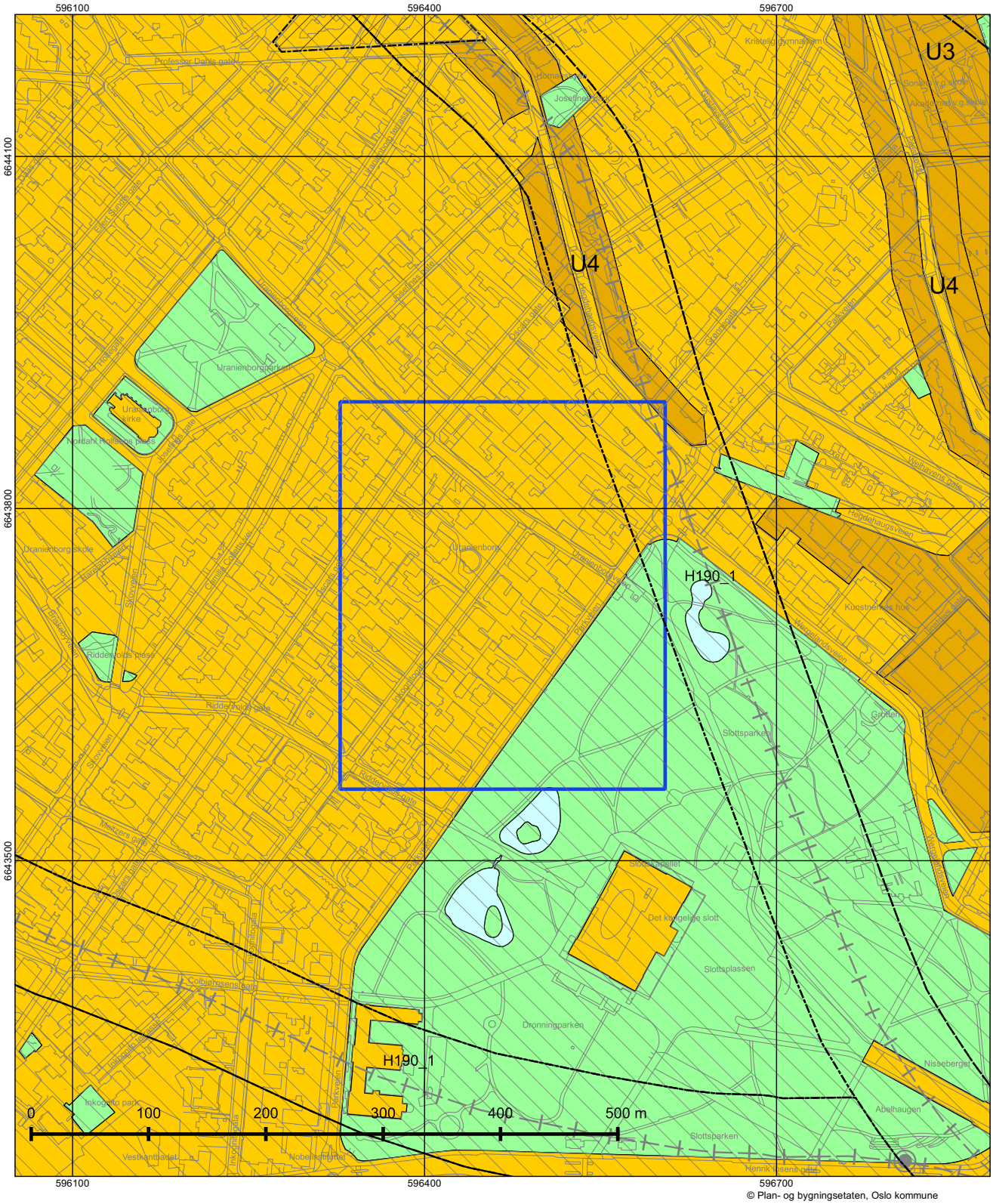
PlottID/Best.nr: 156061/ 86530526
Adresse: Inkognitogata 2
Gnr/Bnr: 213/180
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156061/86530526
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2997

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl.,området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring.

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMENE LANGS PARKVEIEN M. FL., OMRÅDET BAK SLOTTET.

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

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde - bevaring (boliger)
- Spesialområde - bevaring (offentlig bygning)
- Spesialområde - bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger)
- Spesialområde - bevaring (felles avkjørsel)

§ 3.
a) Innenfor spesialområde / bevaring (i tidsrekkefølge 1 ambassade 2 boliger), skal når ambassadebruken opphører, eiendommen gå over til boligformål med reguleringsbestemmelser tilsvarende det felt disse eiendommer ligger innenfor.
b) Innenfor felt A kan tillates kontorer i 1. etasje ut mot Uranienborgveien, Riddervolds gate og Colbjørnsens gate. Innenfor felt B kan tillates kontorer i 1. etasje. Innenfor felt C kan tillates maks. 50% kontorer for hver eiendom.

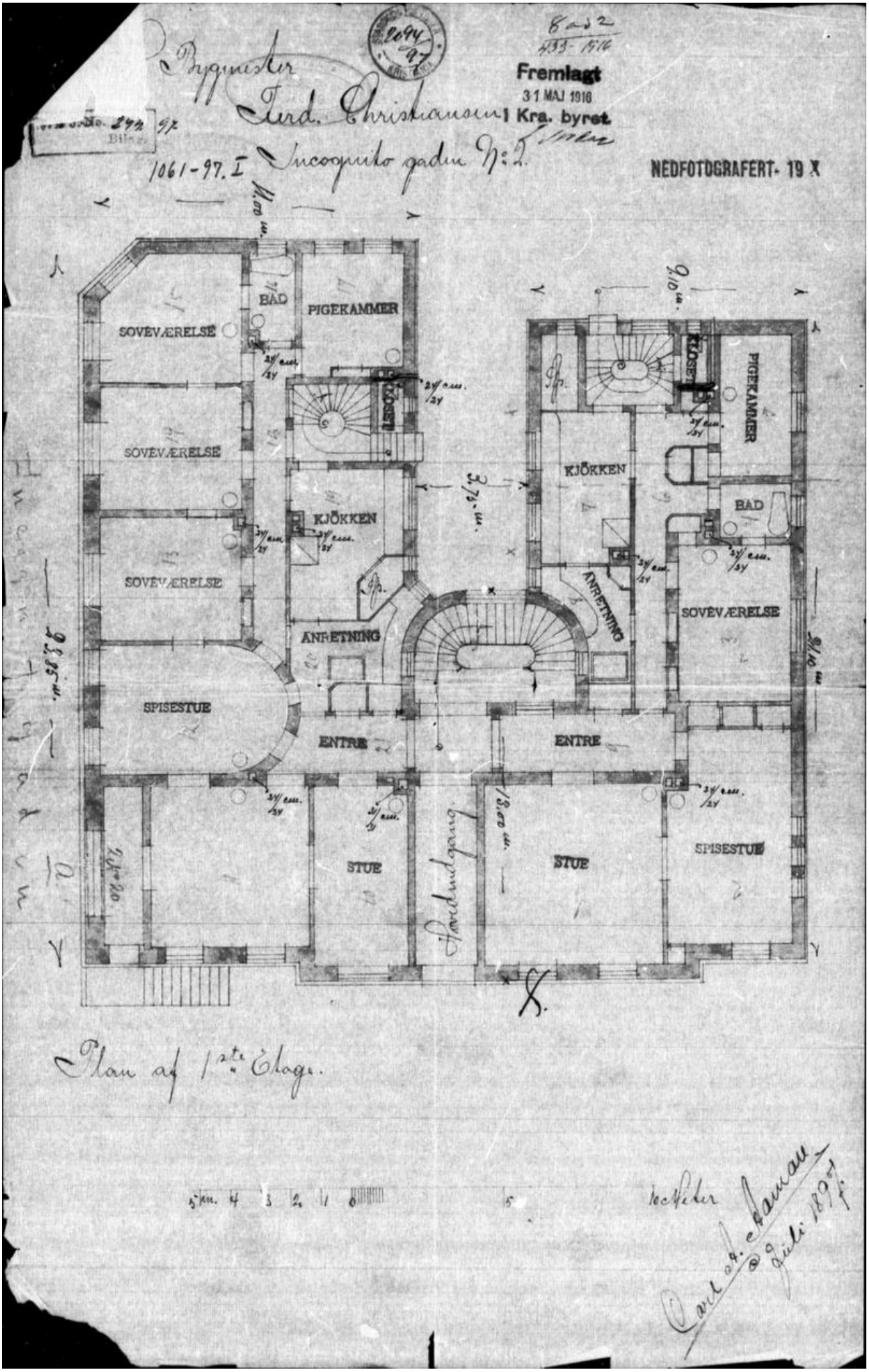
§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

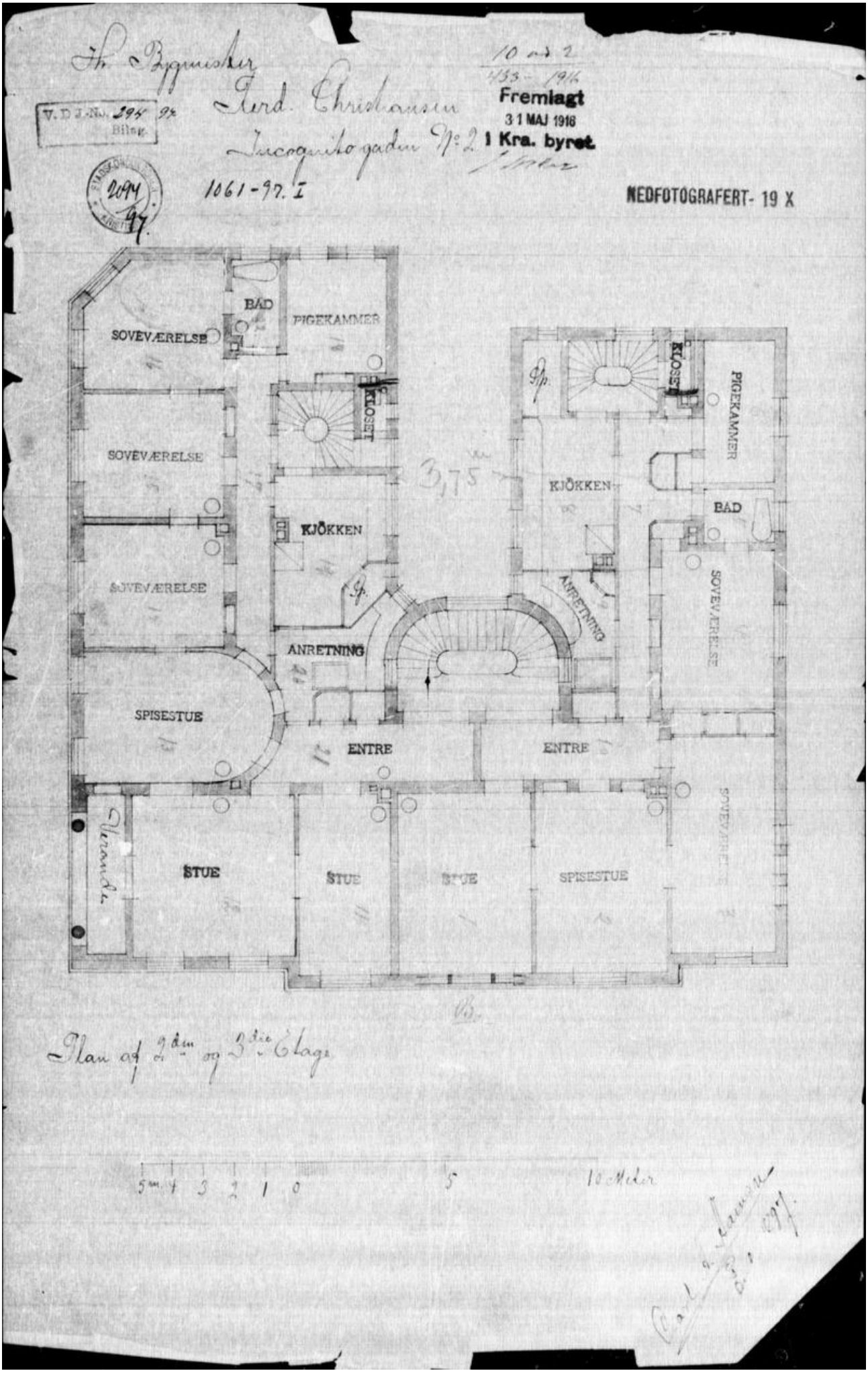
§ 5. De ubebygde delene av tomtene mellom de bevaringsverdige bygningene og gaten skal nyttes til hager, og eksisterende trær skal søkes bevart. Forhagene tillates ikke asfaltert, og parkering på arealene tillates kun i en rekke langs byggets halve fasade og forutsetter bruk av egnet dekke.

§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17, Riddervolds gate 6 og 8.

§ 8. Ved restaurering som har omfang av hovedombygging eller nybygg må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.


Fremlagt
31 MAJ 1916
1 Kra. byret.
NEDFOTOGRAFERT 19 X
Byggmester
Ferd. Christiansen
Incognitogaden No. 2.
1061-97. I
SOVEVÆRELSE
BAD
PIGEKAMMER
SOVEVÆRELSE
KJÖKKEN
SOVEVÆRELSE
ANRETNING
SPISESTUE
ENTRE
STUE
Fordundgang
KJÖKKEN
PIGEKAMMER
BAD
SOVEVÆRELSE
ANRETNING
ENTRE
STUE
SPISESTUE
Plan af 1ste Etage.


Fr. Bygmester
Tord. Christensen
Incognitogaden No. 2
1061-97. I
10 & 2
1153 - 1914
Fremlagt
31 MAJ 1916
1 Kra. byret.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
V. D. J.-Nr. 394 92
Bilag
2094
97.
BAD
PIGEKAMMER
SOVEVÆRELSE
KLOSET
SOVEVÆRELSE
KJÖKKEN
SOVEVÆRELSE
ANRETNING
SPISESTUE
ENTRE
ENTRE
STUE
STUE
STUE
SPISESTUE
Vrandah
KLOSET
PIGEKAMMER
KJÖKKEN
BAD
ANRETNING
SOVEVÆRELSE
Plan af 2den og 3die Etage
5m. 4 3 2 1 0 5 10 Meter

2
1916
433

Expeditions-Dokument Nr 2.

angaaende

paa Matr.-No. 2 Tværgaten Gd.

Indleveret Attesteret

Overrækkes Hr Overlæge Dr. med. Heiberg, med anmodning om at erklære sig over indholdet af bygningsinspektørens skrivelse af 24de April d. A.

Politimesteren i Kristiania 27de April 1898.

pr. Politikommissionen

Lien Linthoe

Tilbagesendes bygningsinspektøren, idet man erklærer sig enig i den foran fastsatte plan.

Kristiania sundhedskommission, 29de marts 1898.

pr. pr. Jacobsen

Jacobsen

Overrækkes Hr Overlæge Dr. med. Heiberg til Sundhedsloven § 21te.

Kristiania 21 Septbr 1898

Chr. Lindtberg
p. Kraby.

Sundhedskommissionen.

Tilbagesendes bygningsinspektøren under henvisning til medfølgende rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet at indvende for at bygningen tages i brug, naar de af sundhedsinspektøren paaviste mangler er rettede.

Kristiania sundhedskommission 11te oktober 1898

pr. pr. Jacobsen

Jacobsen

Fremlagt
31 MAJ 1916
i Kra. byret.

J.-No. V. [illegible] 297/97

2094
97

1061. 97. I.

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt

Bygningsmesterens Navn og Bopæl: Haugen Logedal

Bebyggelsens Fladeindhold: 502 M

Gaardsnummets Fladeindhold (§ 33): 305,48 □ Meter.

Bygningsdelens Bestemmelse (§ 32): Vaaningshus.

Bygning-Høide (§ 38): 15,00 meter til tagskjægget.

Gadens Bredde (§ 40): Mindst 16 meter. 12,50 mtr.

Etagernes Antal: 3.

Etagernes Høide (§ 44): Alle Etagen 2,50 meter mellem gulv og tag. Kjælderen 2,50 meter i lyset.

Fundamentering (§ 20): Grundmur paa bundfjeld.

Grundbeskaffenhed: Sör. Lad Vere.

Isolation (§ 25): Asfaltpap paa cementunderlag.

Drænering og Kloak: Vandes rundt alle Ydermure med afløb til Kloak.

Byggningsmateriale (§ 20) 1ste Etage facadeydermure opføres af 2 st. tykke Sten de øvrige etager af 1½ st. tykkelse, indv. vægge opføres dels af 1/2 st. tykke Sten dels af Bindingsmurk.

Tagmateriale (§ 51) Skifer

Vandledn. o. Sænkninger med Nabo (§§ 21, 22 og 28) —

Lysaandelig (Tagvinduer §§ 17 og 19) almindelig.

Indretning i Kjelderne (udvendige Nedgange §§ 19 og 47) almindelig.

Trappernes (deres § 41) 3. i Ildfast Hovedtrap og 2 Kjøkkentrapper.

Antal Piber (excl. tilhørende Ildsteder (19) og Ovnsrør) og Ovnsrørsaabninger (heraf indtegnes i Planerne) 9 st. 24 x 24 cm. 2 st. 31 x 31 cm. Skorstene med tilhørende 43 Rørhuller, 6 Rensepiber, 1 Brygganordning og 1 Vandgaarde anbringes.

Lokum, Sluk, Fjæs. o. s. v. (§§ 23, 24) Closetter anbringes ved Siden af Kjøkkentrapperne med store solide Døre. Sluk vil kommunikere forsvarligt. Fjæs resultatløst vorder ryddet.

Fremlagt
31 MAJ 1916
i Kra. byrett

Dette Bygningsarbeide vil, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, ikke blive til kommende Naboes

Kristiania den 3 Juli 1897

Eier: Bygm. Chr. Christiansen Anmelder: Carl A. Hansen.

Adresse: Oskars gade No. 26. Adresse Tordenskjolds Gade 1a. III.

FOUGNER & OHLSEN.
Overretssagførere.

Christiania d. 27/4. 1916

Th. bygningsinspektør Bjelke Holtermann
Akersgaten 55

Ad processen Holmenkollbanen.

Formelen tilligere vedlagte bygningsanmeldelser tillader vi os herved at begjære vedlagte anmeldelser vedk. Inregnilsgaden 2 og Pilestræde 47 samt anmeldelse fra nr 45 da ved en feilagelse er begjært vedlagt kopier istedenfor Byggeanmeldelserne fra Inregnilsgd 2 og Pilestræde 47 Ber vi, hvis intet er til hinder tilsendt os de ovennævnte avhente

Ærbødigst
Overretssagførerne Fougner & Ohlsen
f. Harald Ohlsen

Bilage
Bringes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siemens Divisjon FS/BT
Bratsbergveien 5
7493 TRONDHEIM
per.smaavik@siemens.com

Dato: 15032010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200905118-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Mellingen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 2	Eiendom:	213/180/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Inkognitogata 2	Adresse:	Inkognitogata 2, 0258 OSLO
Søker:	Siemens Divisjon FS/BT	Adresse:	Bratsbergveien 5, 7493 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - INKOGNITOGATA 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ingrid Mellingen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

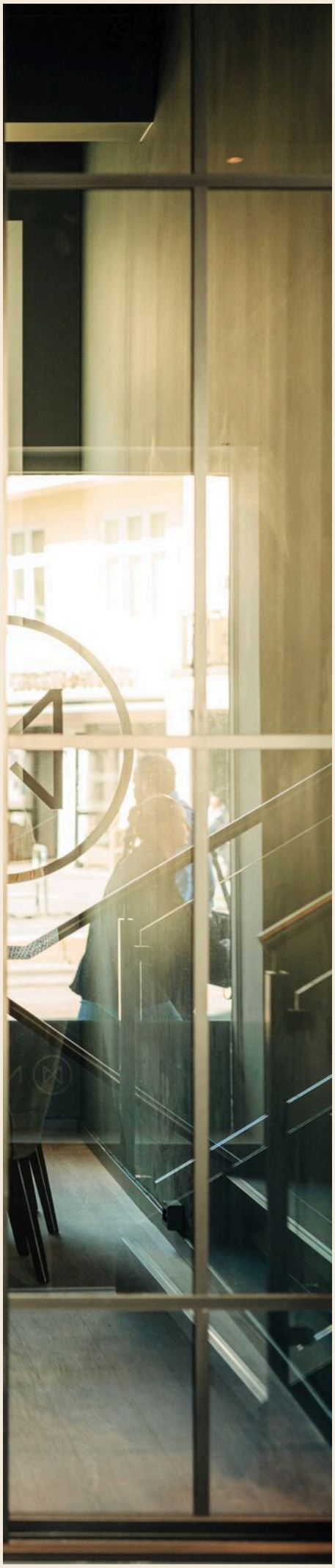
Kopi til:
Sameiet Inkognitogata 2, Inkognitogata 2, 0258 OSLO, torbjorn@sletvoldark.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0294/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inkognitogata 2F 0258 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 180, snr 3 (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.

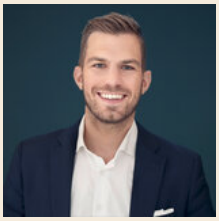
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Paal Henning Molvær Jørgensen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
p.jorgensen@nordvikbolig.no
975 81 254

Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273

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