



Inkognito terrasse 6

— Velkommen til

Inkognito terrasse 6



Bygdøy – Frogner

Stor, klassisk 2-roms hjørneleil. med nydelig beliggenhet – God takhøyde, store vinduer, peis og herlig felles hage

Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	288,-
Omkostninger	151 350,-
Totalpris	6 151 638,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 585,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Ansvarlig megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Like bak slottet, bortgjemt i en liten blindvei finner du Inkognito terrasse 6 og denne nydelige boligen. Dette er en adresse det sjeldent kommer boliger for salg og det med god grunn. Velkommen til visning.
- Lys og klassisk 2-roms hjørneleilighet
- Svært god takhøyde og nydelige originale detaljer
- Store vindusflater som gir rikelig med lys
- Stor og frodig felles hage
- Lyse enstavsgulv med gulvvarme
- Eldre, sjarmerende kjøkken med masse skaplass
- Originalt ildsted i stue
- Optimal planløsning med store, gode rom
- Lave felleskostnader og lite fellesgjeld
- Innvendig bod/garderobe i entré
- Kjellerbod på hele 9 kvm.
- Fantastisk beliggende i blindvei
- Frodig gangsti til Sommerro og Solli plass
- Trafikkstille og skjermet
- Alt av servicetilbud like utenfor døren

Arealer og innhold

BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

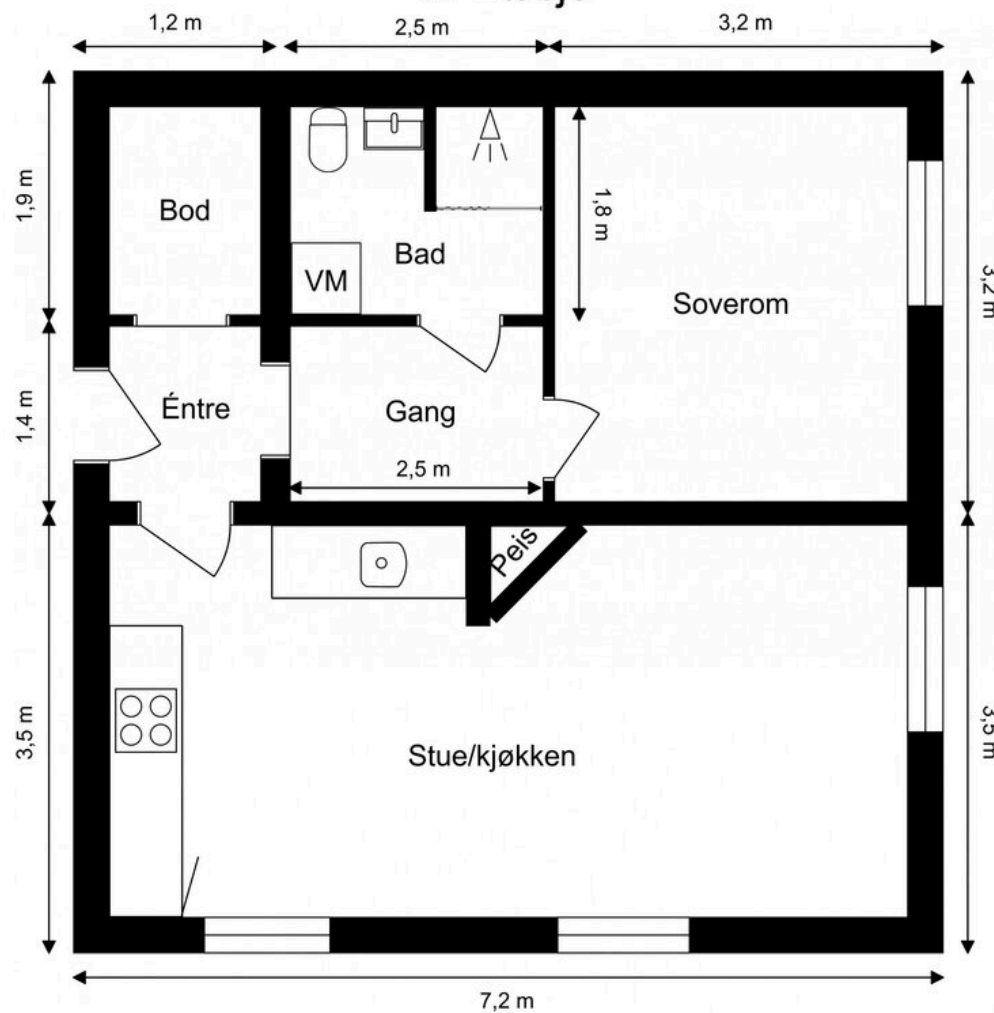
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/kjøkken, innvendig bod, entré, gang, bad, og soverom
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 9 kvm.

Inkognito terrasse 6 0256 OSLO

2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.





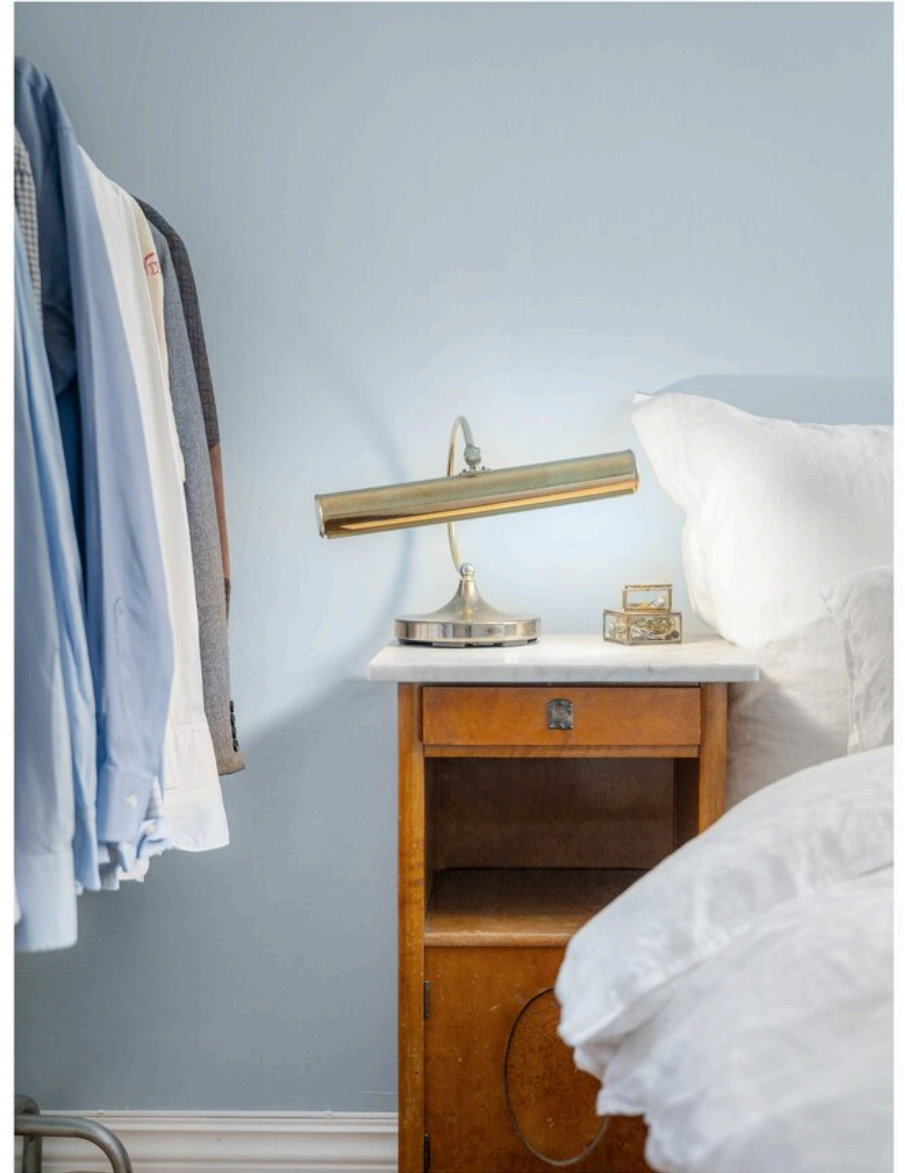




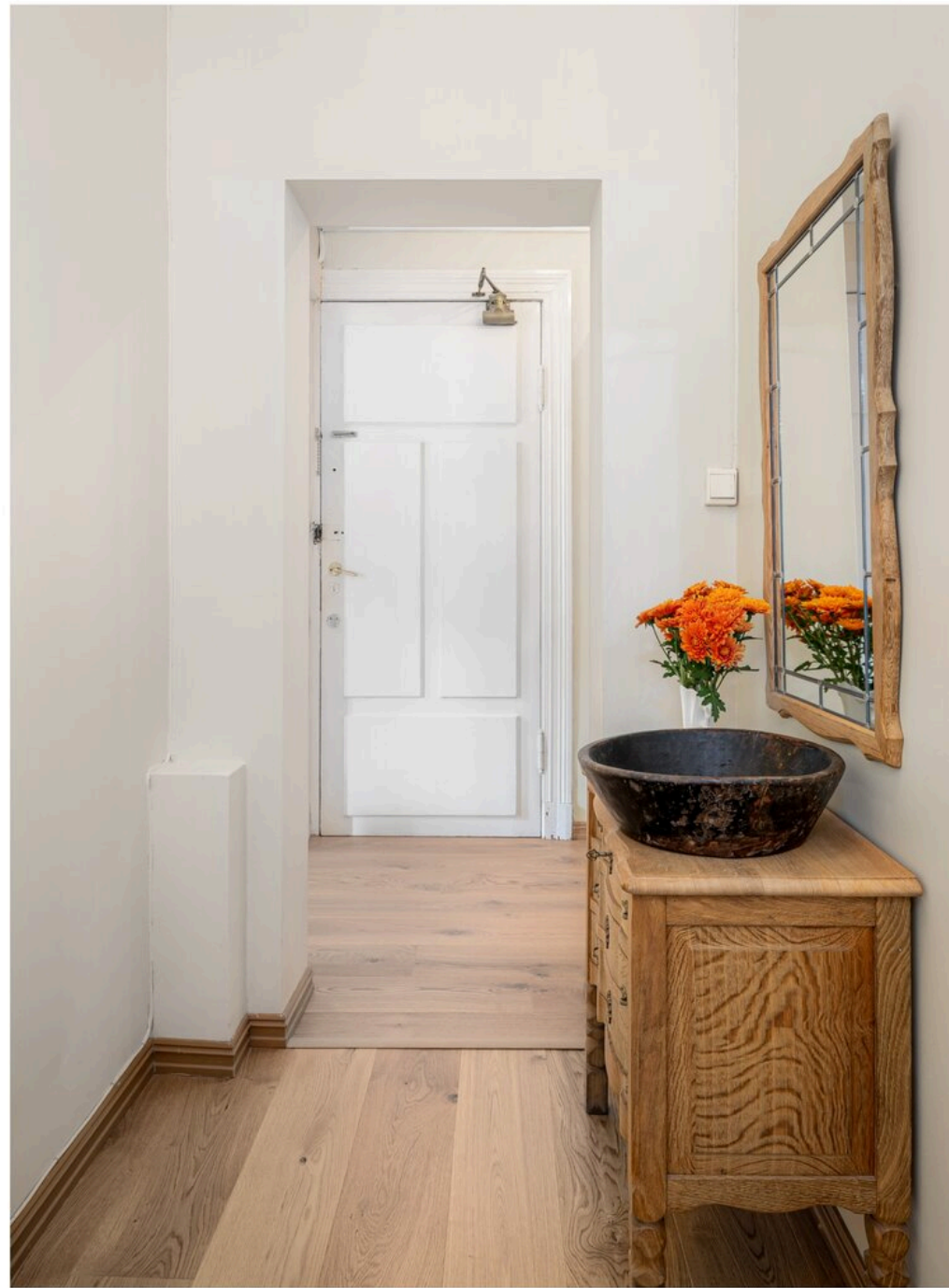












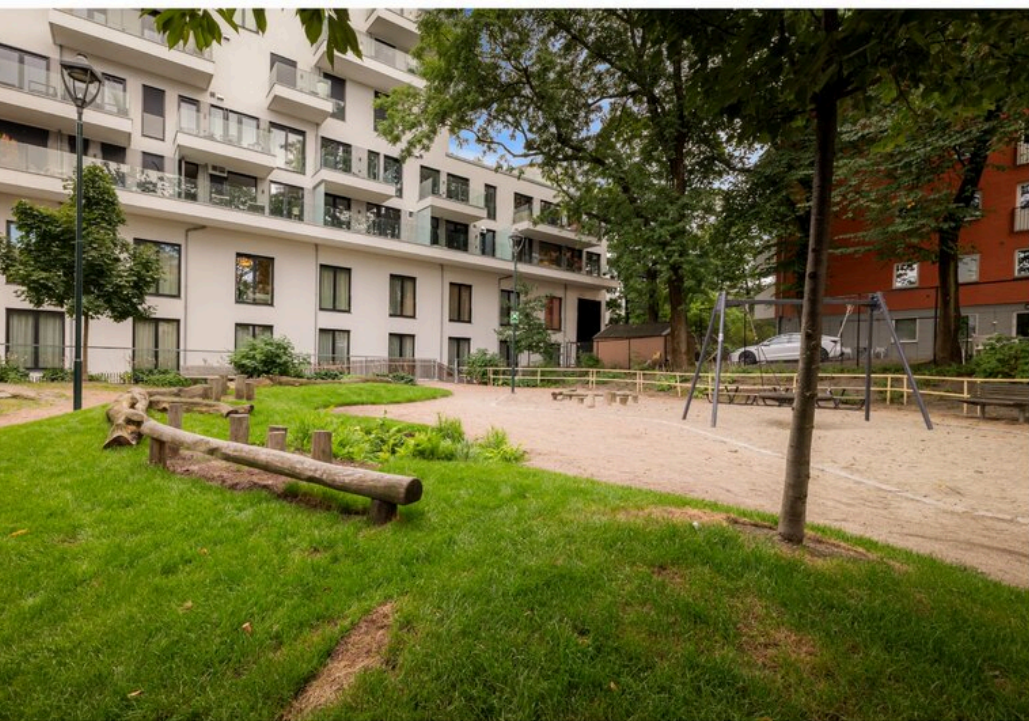






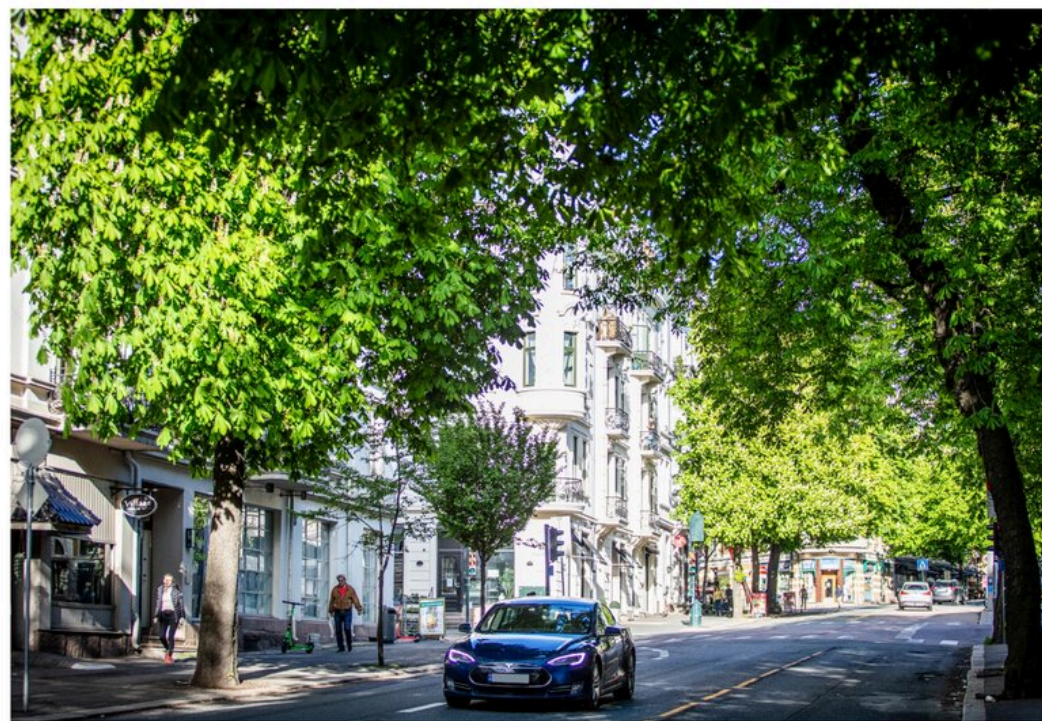














Inkognito terrasse 6

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	8 min ⚡ 0,7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min ⚡ 1,7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min ⚡ 1,3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 🚶 2,6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min ⚡ 0,5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	6 min ⚡ 0,5 km

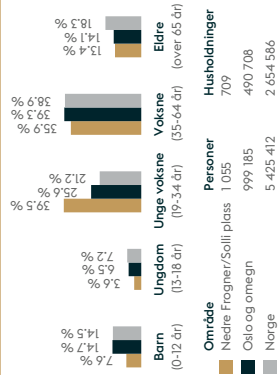
Offentlig transport

🚶 Inkognitogata Linje 11	2 min ⚡ 0,2 km
🚶 Solli i Frognerveien Linje 21	3 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 🚶 2,8 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...) 15 barn	1 min ⚡ 0,1 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min ⚡ 0,5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

🚶 Inkognito terrasse balløkke	1 min ⚡
🚶 Oslo handelsgym	7 min ⚡
🚶 SATS Solli plass	5 min ⚡
🚶 Friskis & Svelttis Oslo avd.Vik...	10 min ⚡

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinesskt sentralt, med mange kafeer/tunndelbar nærhet!»

— Sitat fra en lokal kjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Informasjon

Inkognito terrasse 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

23-0133/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Inkognito terrasse 6, 0256 OSLO

Gnr 213, bnr 222, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Marte Mørch

Kjøpesum og omkostninger

6 000 000,- (Prisantydning)

288,- (Andel av fellesgjeld)

6 000 288,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

150 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

164 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 151 638,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 164 338,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1892

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 9 kvm

Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Stue/kjøkken, innvendig bod, entré, gang, bad, og soverom

Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det følger med en bod i kjeller på ca. 9 kvm.

Innhold

Leiligheten har en funksjonell planløsning bestående av entré, kjøkken/stue, soverom, bad og omkleddingsrom.

Standard

Badet er trolig bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Rommet har innredning med nedfelt servant med overhengende speil, gulvstående toalett, dusjhjørne med håndholdt dusjarmatur og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftventil, samt en tilluftspalte under dørbladet. Alder på badet er ukjent, men basert på visuelle observasjoner antas det at badet er fra sent 90-/ tidlig 2000-tallet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av malt.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i beige utførelse. Benkeplaten er av laminert, samt heldekkende oppvaskbenk med sømløst nedfelt skyllekar. Det er kjøleskap integrert i benkeskap, frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

-Gulv er belagt med 1-stavs parkett, samt fliser på bad.

-Vegger har malte, slette overflater, med fliser på bad.

-Himlinger har malte, slette overflater.

-Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Leiligheten har mursteinspipe med nyere stålrør tilkoblet ildsted i stuen.

-Innvendig har boligen glatte, malte dører.

-Leiligheten har 2-fløyede vinduer, produsert i 1991. Vinduene har 2- lags isolerglass, karmen og rammer er utført i malt treverk.

-Éntredøren til leilighetene er malt og har bevart original profil ut mot felles trappegang

-Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, med sporadisk bruk av PEX-rør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

- Vinduer

- Pipe og ildsted

- Radon

- Bad overflater vegger og himling

- Bad overflater gulv

- Sluk, membran og tettesjikt

- Bad sanitærutstyr og innredning

- Kjøkken overflater og innredning

- Bad ventilasjon

- Kjøkken avtrekk

- Vannledninger

- Avløpsrør

- Varmtvannstank

- Elektrisk anlegg

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig dører

Ovennevnte er kun et utdrag fra vedlagte tilstandsrapport - Ikke uttømmende

Parkering

Det er ikke medfølgende parkeringsplass til boligen. Det er beboerparkering i området.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Halvor Tobias Holtet

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i Inkognito terrasse 6 – en klassisk bygård fra 1892 som strekker seg over tre etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur av naturstein og utvendige fasader i pusset og malt mur. Etasjeskillerne er av tre, og takkonstruksjonen er valmtak tekket med takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har 2-fløyede vinduer med 2-lags isolerglass fra 1991, med rammer og karmen i malt treverk. Entredøren er malt og har bevart original profil mot felles trappegang.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Leiligheten har mursteinspipe med nyere stålrør tilkoblet ildsted i stuen. Varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 7.837 kWh fra november i fjor til juli i år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 585,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles strøm, trappevask/felles renhold, gårdsforsikring, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes via de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og løpende kostnad/etablering av internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 977 229,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 908 916,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Inkognito Terrasse 6 Oslo, orgnr. 926158805

Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Inkognito terrasse 6, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 222 i Oslo kommune.

Sameiet består av 9 boligseksjoner og består av et styre og regnskapsfører.

Sameiet er ikke tilknyttet forretningsfører.

Forretningsfører

Espen Aarnes

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjenning

Styret skal i forkant underrettes ved ethvert eierskifte/utleieforhold. Megler bistår med eierskiftemelding til styret ifbm. kjøp/salg.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 288,-

Fellesformue

Kr 11 315,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat for 2024 var positivt og utgjorde 105.384,-. Megler har ikke mottatt budsjett for 2025 fra regnskapsfører.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 810 kvm (Eiertomt)

Felles, eiet tomt med brostensbelagt inngangsparti med sittegrupper og stor felles hage.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid, men det anbefales å gjennomføre en radonmåling for å sikre et trygt innemiljø og avdekke eventuelle høye radonkonsentrasjoner.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært sentral og idyllisk beliggenhet bak Slottet. Som adressen tilsier er dette en skjult perle beliggende i stille og rolig blindvei. Hyggelige omgivelser med blant annet det populære bakeriet "Åpent Bakeri" like utenfor døren. Ca. 20 meter fra inngangspartiet, innerst i Inkognito terrasse ligger det engangsti og frodig park som nylig er oppgradert i forbindelse med Sommerro-kvartalet.

Selger har blant annet nytt godt av Sommerro sitt trenings-tilbud som er helt unikt. Her kan man nyte toppmoderne treningsfasiliteter som inkluderer inngang til basseng (Vestkantbadet) (12.5x10m), finsk badstue, i tillegg til deres kaldkulp og IR-badstue. Signaturmedlemmer får også vaskeservice på klær, og eget skap. Alle

medlemmer bys også på kaffe og te, medlemspriser på massasjer og behandlinger, samt gratis PT-timer og BodyScan.

Fra leiligheten er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Vestkanttorvet ligger like ved og har torg med basarer og yrende liv hver dag. Om det er tid for å gå på kino, kan ærverdige Gimle Kino anbefales.

Det er kort vei til Aker brygge og Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, solbading og skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk. Du kan også gå promenaden langs Frognerkilen og stoppe innom Karenslyst allé, en pulserende handlegate i rivende utvikling med blant annet pop up-stunts og showroom.

Dette er en ideell beliggenhet for de som ønsker å bo sentralt, samtidig som det er stille og tilbaketrukket. Du vil utvilsomt føle deg hjemme i Inkognito Terrasse.

Bebyggelse

Området rundt Inkognito terrasse er primært kvartalbebyggelse med bygårder fra sent 1800-tallet.

Offentlig kommunikasjon

Det er få minutters gange til Nationaltheatret stasjon med et bredt kollektivtilbud med tog, flytog, t-bane, trikk og buss. I tillegg er det gode trikk- og bussforbindelser fra Solli plass.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Solrosen Steinerbarnehage og Hydroparken barnehage, som begge ligger innen kort avstand fra eiendommen. Boligen sogner til Uranienborg skole (1.-10. trinn), som ligger kun 8 minutters gange unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ekspedisjonsdokument (datidens ferdigattest) fra oppføringen av bygget. Det ligger sak i Oslo kommune saksinnsyn der byggeanmeldelsen fremkommer fra 1877.

Det foreligger ikke originale byggemeldte tegninger fra oppføringstidspunktet. Tilgjengelig plantegning er av nyere dato (1961) der omrisset av boligen fremstår korrekt, men det er ikke angitt rombenevnelse i tegningen. Det kan derfor være avvik fra byggets opprinnelige utførelse og bruksmessige utforming. Videre bruk er k pers ansvar/risiko.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. 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.

Noen pågående saker i nærområdet:

- Inkognito terrasse 5 A - Utskifting av kjellervinduer, Saksnummer 202550777, Siste dok. 13.02.2025

- Inkognito terrasse 1 A - Utskifting av avl psopplegg og montering av sluk, Saksnummer 201815168. Siste dok. 10.06.2025

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/>

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Ingen odelsrett.

Konsesjon

Ingen konsesjon kreves.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/222/6:

12.03.1872 - Dokumentnr: 919965 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1916 - Dokumentnr: 912633 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1953 - Dokumentnr: 300007 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til renholde og vedlikeholde gate
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1953 - Dokumentnr: 308895 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:222
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1991 - Dokumentnr: 28270 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/720

08.02.1994 - Dokumentnr: 7661 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/720
Eiendommen er oppdelt i 9 seksjoner

08.02.1994 - Dokumentnr: 7661 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/805

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 rettshjepsforsikring 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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. Nordvik Ekstra kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 119 190,- 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 25. august 2025

Ansvarlig megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B

0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 917 427 925

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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Inkognito terrasse 6

**VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET INKOGNITO TERRASSE 6, OSLO**

Vedtatt i sameiermøte
den.5 desember 2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Inkognito terrasse 6, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 222 i Oslo kommune.

Sameiet består av 9 boligseksjoner.

Fordeling av areal i kjeller fremgår av vedlagte opptegning.

Det etableres tre biloppstillingsplasser som henholdsvis biloppstillingsplass 3 tilhører seksjon 2, biloppstillingsplass 1 seksjon 5 og biloppstillingsplass 2 seksjon 7, se vedlagte skisse som viser plassering av disse.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** 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.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådgighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold og oversendes erververs og leietakers kontaktinformasjon.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter 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. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer 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 plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

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.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernuttstyr, 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.

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. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

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.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

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

Det skal fastsettes en sameiebrøk for kjellerleiligheten på samme måte som for de øvrige seksjoner i sameiet.

Kjellerleiligheten (seksjon 0) tillegges seksjon nr. 2 som tilleggsareal gjennom en reseksjonering. Eieren av snr. 2 har rett til i fremtiden å seksjonere kjellerleiligheten i et eget seksjonsnr."

"Eieren(e) av snr. 9 har rett til i fremtiden dele snr. 9 i to selvstendige seksjonsnr.

Fordeling av arealet i kjeller fremgår av vedlagte arealtegning.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning avsluttes gjennomført.

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.

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, styremedlemmer og leiere av 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 førstkommande 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.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

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, vedtektene 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 til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- 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 kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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 tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

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

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av 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 anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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 avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 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.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 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 kapittel 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. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

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.

Oslo 5.12.2016

Signert av de som signerer protokollen på årsmøtet


Anne Cathrine Mørch


Ragni Mørch

Kundenr	Navn	Fakturanr/ Bilagsnr	Bilagsdato	Bilags- art	Tekst	Beløp	Restbeløp	Forfallsdato	Fakturandr
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)	60014	01.12.2023	2	Felleskostnader desember 202	11 000,00	479,00	16.01.2021	
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)	60014	01.01.2024	2	Felleskostnader januar 2023	11 000,00	11 000,00	16.01.2024	
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)	60026	01.10.2024	2	fordeling	11 000,00	9 000,00	16.10.2024	
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)	60026	01.11.2024	2	fordeling	11 000,00	11 000,00	16.10.2024	
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)	60026	01.12.2024	2	fordeling	11 000,00	11 000,00	16.10.2024	
10900	Claus 33% 2021 (38,3%)					55 000,00	42 479,00		
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.01.2024	2	Felleskostnader januar 2023	6 233,00	6 179,50	16.01.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.02.2024	2	Felleskostnader februar 2023	6 233,00	6 233,00	16.02.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.05.2024	2	Felleskostnader mai 2024	6 233,00	6 233,00	16.02.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.06.2024	2	Felleskostnader juni 2024	6 233,00	6 233,00	16.03.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	30.09.2024	2	Felleskostnader sept 2024	6 233,00	6 233,00	16.03.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.03.2024	2	Felleskostnader mars 2023	6 233,00	6 233,00	16.03.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	01.04.2024	2	Felleskostnader april 2023	6 233,00	6 233,00	16.04.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	31.07.2024	2	Felleskostnader juli 2024	6 233,00	6 233,00	15.09.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60014	31.08.2024	2	Felleskostnader aug 2024	6 233,00	6 233,00	15.10.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60026	01.11.2024	2	fordeling	6 233,00	6 233,00	16.10.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60026	01.10.2024	2	fordeling	6 233,00	6 233,00	16.10.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)	60026	01.12.2024	2	fordeling	6 233,00	6 233,00	16.10.2024	
10903	OCM Eiendom (Ole Mørch)					74 796,00	74 742,50		
10904	Anne Catherine Mørch fra (	20102	07.10.2024	1	Bank	-9 400,00	-3 525,00	07.10.2024	
10904	Anne Catherine Mørch fra (	20103	05.11.2024	1	Bank	-9 400,00	-9 400,00	05.11.2024	
10904	Anne Catherine Mørch fra (	20101	05.12.2024	1	Bank	-9 400,00	-9 400,00	05.12.2024	
10904	Anne Catherine Mørch fra (					-28 200,00	-22 325,00		
10906	Marte Mørch 7,8%	60026	01.08.2024	2	Marte seksjon 6 fra 01.08.20;	2 585,00	2 585,00	16.08.2024	
10906	Marte Mørch 7,8%	60026	01.09.2024	2	Marte seksjon 6 fra 01.08.20;	2 585,00	2 585,00	16.09.2024	
10906	Marte Mørch 7,8%	60026	01.12.2024	2	Diverse	2 585,00	2 585,00	16.10.2024	
10906	Marte Mørch 7,8%	60026	01.10.2024	2	Diverse	2 585,00	2 585,00	16.10.2024	
10906	Marte Mørch 7,8%	60026	01.11.2024	2	Diverse	2 585,00	2 585,00	16.10.2024	
10906	Marte Mørch 7,8%					12 925,00	12 925,00		
						114 521,00	107 821,50		

Lev.nr	Navn	Inngående balanse	Bevegelse i perioden	Utgående balanse	Kjøp til dato
20006	Ustekveikja Energi AS	-1 836,03	-774,65	-2 610,68	-1 383,84
20007	Bygg- og Oppussingstjenester Plotr Tenerov	-1 063,00	0,00	-1 063,00	-1 063,00
20019	Visma Amlii AS	-42,96	0,00	-42,96	0,00
	Sum	-2 941,99	-774,65	-3 716,64	-2 446,84
	Leverandørgjeld	-2 941,99	-774,65	-3 716,64	-2 446,84
	Hovedbok	-2 941,99	-774,65	-3 716,64	0,00
	Differanse	0,00	0,00	0,00	0,00

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
OMLØPSMIDLER					
1500	Kundefordringer	22 276,00	22 276,00	107 821,50	107 821,50
	Sum fordringer	22 276,00	22 276,00	107 821,50	107 821,50
1900	Kontanter	0,00	0,00	-0,79	-0,79
1920	Bankinnskudd ny konto	46 709,87	46 709,87	145 909,60	145 909,60
	Sum Bankinnskudd og kontanter	46 709,87	46 709,87	145 908,81	145 908,81
	SUM OMLØPSMIDLER	68 985,87	68 985,87	253 730,31	253 730,31
	SUM EIENDELER	68 985,87	68 985,87	253 730,31	253 730,31
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
2050	Annen egenkapital	0,00	0,00	138 346,90	138 346,90
	Overført resultat	105 384,27	105 384,27	105 384,27	105 384,27
	Sum opptjent egenkapital	105 384,27	105 384,27	243 731,17	243 731,17
	SUM EGENKAPITAL	105 384,27	105 384,27	243 731,17	243 731,17
GJELD					
2400	Leverandørgjeld	-36 398,40	-36 398,40	9 999,14	9 999,14
	Sum kortsiktig gjeld	-36 398,40	-36 398,40	9 999,14	9 999,14
	SUM GJELD	-36 398,40	-36 398,40	9 999,14	9 999,14
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	68 985,87	68 985,87	253 730,31	253 730,31

1000802 BOLIGSAMEIET INKOGNITO TERRASSE 6 OSLO Resultatregnskap med fjorårstall
 Periode: 1 - 12/2024 NOK Dato: 22.04.2025 13:58

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
DRIFTSINNTEKTER							
3600	Felleskostnader sameie	399 996,00	100,00	399 996,00	399 996,00	100,00	399 996,00
	Sum andre salgsinntekter	399 996,00	100,00	399 996,00	399 996,00	100,00	399 996,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	399 996,00	100,00	399 996,00	399 996,00	100,00	399 996,00
DRIFTSKOSTNADER							
	DEKNINGSBIDRAG	399 996,00	100,00	399 996,00	399 996,00	100,00	399 996,00
6340	Lys	7 224,13	1,81	5 284,79	7 224,13	1,81	5 284,79
6360	Renhold	10 630,00	2,66	21 674,00	10 630,00	2,66	21 674,00
6380	Kommunale avgifter	128 090,68	32,02	111 936,18	128 090,68	32,02	111 936,18
	Sum kostnader lokaler	145 944,81	36,49	138 894,97	145 944,81	36,49	138 894,97
6540	Kostnadsført inventar	11 282,50	2,82	0,00	11 282,50	2,82	0,00
6560	Rekvisita	2 841,00	0,71	821,50	2 841,00	0,71	821,50
	Sum kostnadsførte anskaffelser	14 123,50	3,53	821,50	14 123,50	3,53	821,50
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	10 782,46	2,70	111 180,83	10 782,46	2,70	111 180,83
6620	Rep. rydding og vedlikehold utearealer	0,00	0,00	43 107,50	0,00	0,00	43 107,50
6690	Rep. og vedlikehold annet	0,00	0,00	21 250,00	0,00	0,00	21 250,00
	Sum reparasjoner og vedlikehold	10 782,46	2,70	175 538,33	10 782,46	2,70	175 538,33
6705	Regnskapshonorar	23 500,00	5,88	21 938,50	23 500,00	5,88	21 938,50
	Sum eksterne honorarer	23 500,00	5,88	21 938,50	23 500,00	5,88	21 938,50
7500	Forsikringspremie	97 615,00	24,40	88 913,00	97 615,00	24,40	88 913,00
	Sum forsikringer	97 615,00	24,40	88 913,00	97 615,00	24,40	88 913,00
7770	Bank og kortgebyrer	2 603,00	0,65	2 540,50	2 603,00	0,65	2 540,50
7771	Øreavrundning	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,50
	Sum andre kostnader	2 603,00	0,65	2 541,00	2 603,00	0,65	2 541,00
	Sum andre driftskostnader	294 568,77	73,64	428 647,30	294 568,77	73,64	428 647,30
	SUM DRIFTSKOSTNADER	294 568,77	73,64	428 647,30	294 568,77	73,64	428 647,30
	DRIFTSRESULTAT	105 427,23	26,36	-28 651,30	105 427,23	26,36	-28 651,30
FINANSINNT. OG -KOSTN.							
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	42,96	0,01	0,00	42,96	0,01	0,00
	Sum finanskostnader	42,96	0,01	0,00	42,96	0,01	0,00
	SUM NTO. FINANSPOSTER	-42,96	0,01	0,00	-42,96	0,01	0,00
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	105 384,27	26,35	-28 651,30	105 384,27	26,35	-28 651,30

Utarbeidet av:

Side: 1

Utskrevet av: Espen.aarnes

1000802 BOLIGSAMEIET INKOGNITO TERRASSE 6 OSLO Resultatregnskap med fjorårstall
 Periode: 1 - 12/2024 NOK Dato: 22.04.2025 13:58

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
EKSTRAORDINÆRE POSTER							
	ÅRSRESULTAT	105 384,27	26,35	-28 651,30	105 384,27	26,35	-28 651,30
	Overskudd + / Underskudd -						
8960	Overføringer annen egenkapital	0,00		-28 651,99	0,00		-28 651,99
	Sum overføringer	0,00		-28 651,99	0,00		-28 651,99

Utarbeidet av:

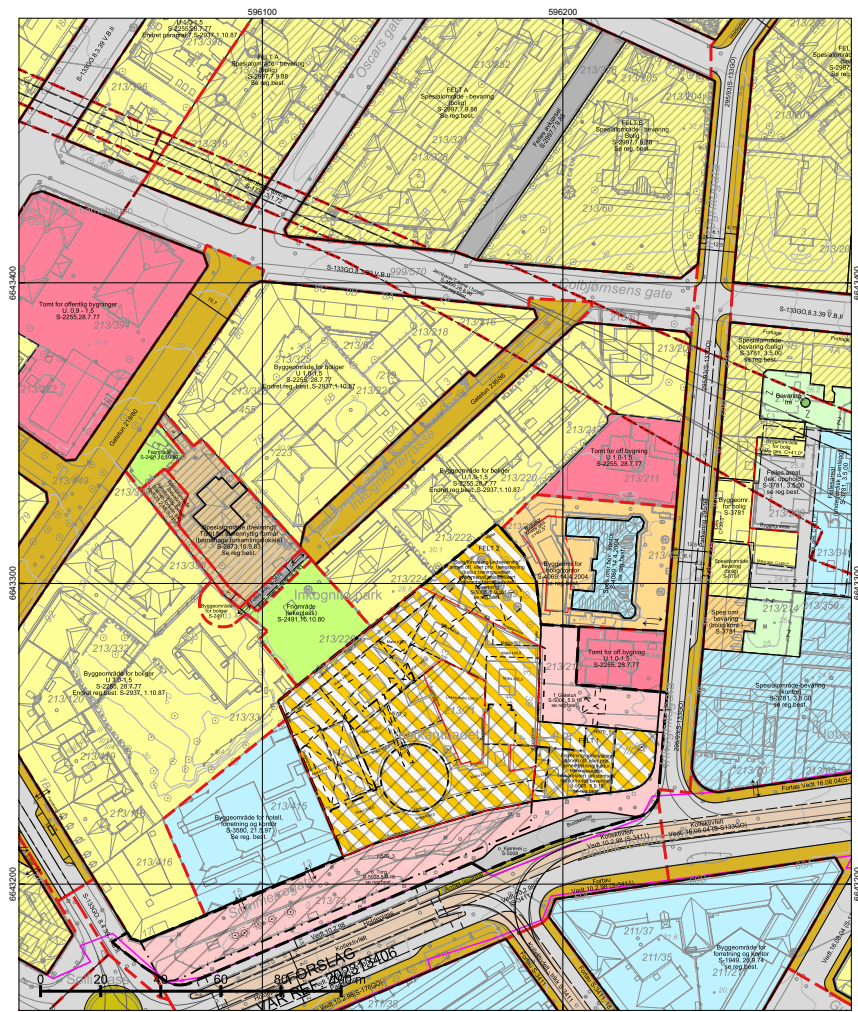
Side: 2

Utskrevet av: Espen.aarnes



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 146526/ 86516626</p> <p>Deres ref.: 42153/ EMDR@MSNOP</p>		Adresse: INKOGNITO TERRASSE 6 Kommentar:
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 213/222</p>		

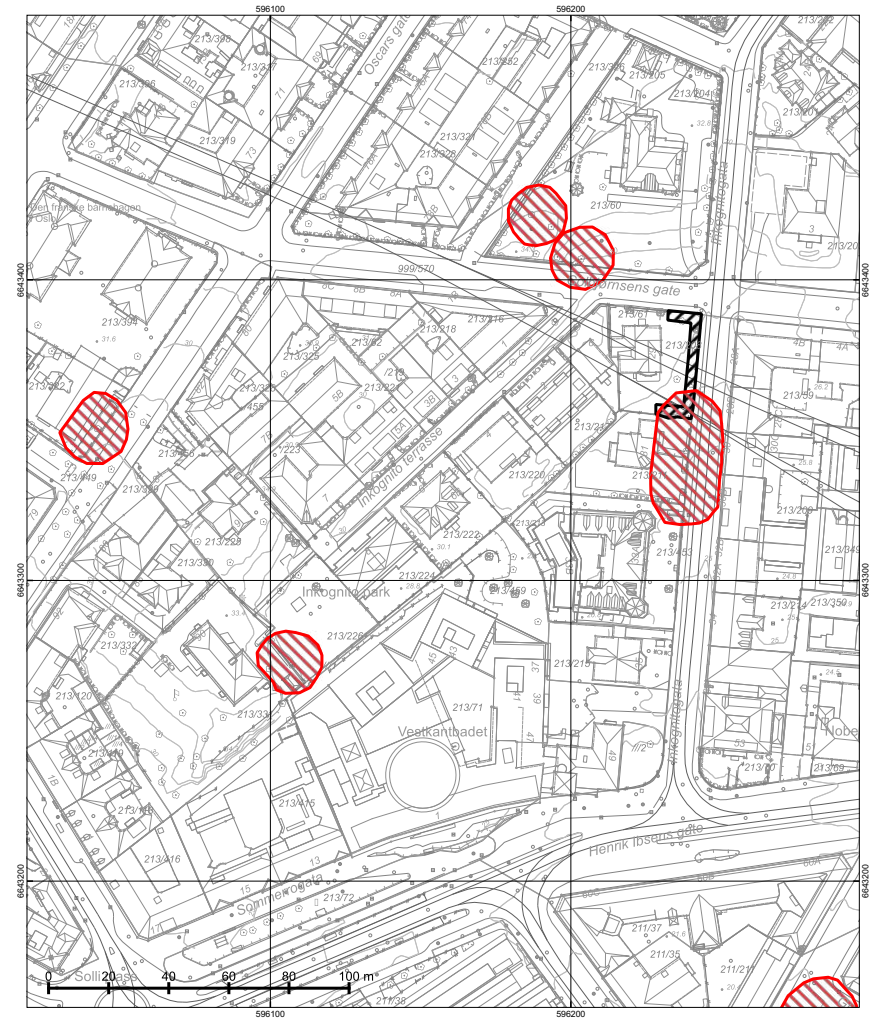


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 146526/ 86516626</p> <p>Deres ref.: 42153/ EMDR@MSNOP</p>		Adresse: INKOGNITO TERRASSE 6 Kommentar:
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 213/222</p>		

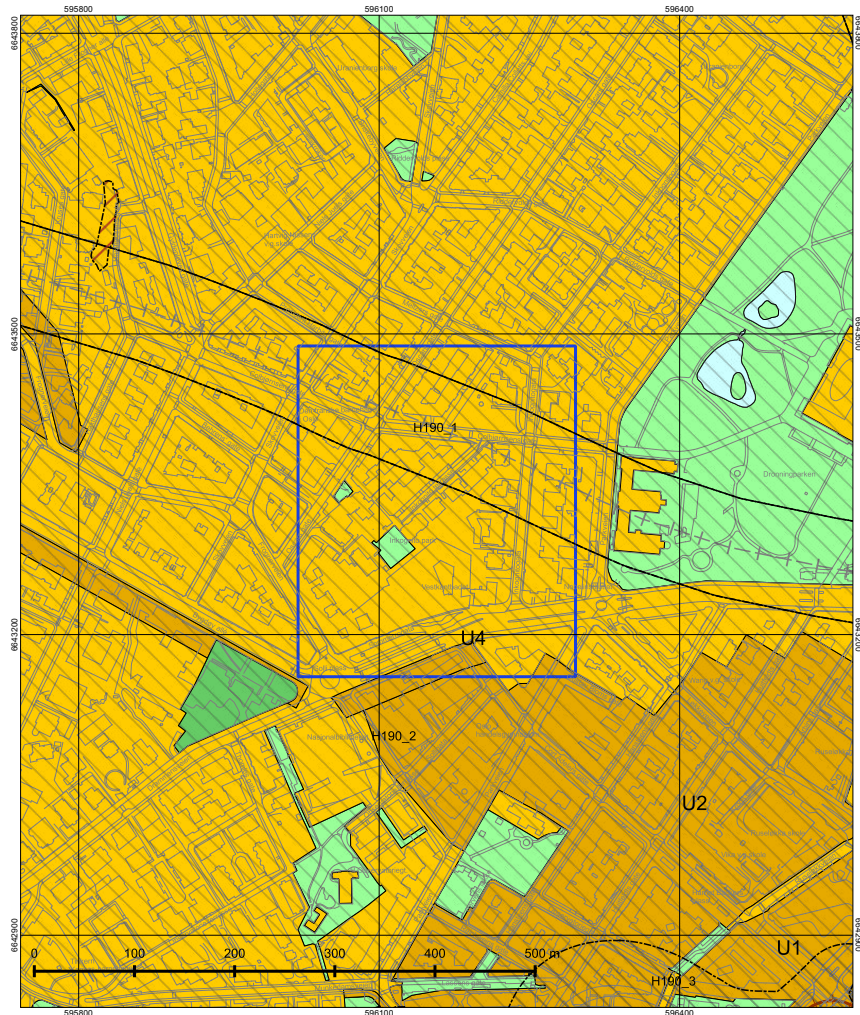
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Forelig plan
	43 - Anlegg for lek og opphold		Ptangsrens (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Ptangsrens (ny lov)
	71 - Felles parkering		RpRegulerHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	73 - Felles gangareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	121 - Forretning og kontor		Bygningens avgrensning i beb. plan
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	143 - Kontor/bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Z Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		I Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Eksisterende tre som skal bevares
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmenntilg		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	934 - Regulert tråkespor		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 146526/ 86516626 Adresse: INKOGNITO TERRASSE 6 Gnr/Bnr: 213/222		Deres ref.: 42153/ EMDR@MSNOP Kommentar:



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|-------|--|--|---|
| ----- | Farled | | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| —+—+— | Fjernveg (tunnel) | | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| —+—+— | Fjernveg | | Bane, eksisterende |
| —+—+— | Markagrense | | Havn, eksisterende |
| ----- | Plangrense | | Havn, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), fremtig | | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg (tunnel), eksisterende | | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+—+— | Sporveg, eksisterende | | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+—+— | Sporveg, fremtidig | | Forsvaret |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), fremtidig | | LNF-areal, eksisterende |
| —+—+— | Jernbane (tunnel), eksisterende | | LNF-areal, fremtidig |
| —+—+— | Jernbane, eksisterende | | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| —+—+— | Turvei | | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| | T-banestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| | Jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| ----- | Banetrase (ikke juridisk) | | Farled |
| —+—+— | Fjordtrikk (ikke juridisk) | | Småbåthavn, eksisterende |
| ----- | Samferdsel (ikke juridisk) | | Småbåthavn, fremtidig |
| | Eksisterende kollektivknutepunkt | | Naturområde |
| | Fremtidig kollektivknutepunkt | | Friluftsområde |
| | Spredt boligbebyggelse | | Ytre by (utviklingsområder) |
| ----- | Bestemmelsesgrense | | Indre by (utviklingsområder) |
| ----- | Aktivitetssone marka | | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | | | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | | | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | | | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | | | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | | | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | | | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | | | H190 - Andre sikringssoner |
| | | | H310_1 - Kvikkleire |
| | | | H310_2 - Steinsprang |
| | | | H320_1 - Stormflo |
| | | | H320_2 - Elveflom |
| | | | H390 - Deponi |

Oslo

Dato: 07.08.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 146526/86516626
 Deres ref.: 42153/EMDR@MSNOP

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.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleva

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

23 00 65 60



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Inkognito terrasse 6 0256 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 222, snr 6 (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: _____

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: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

