

Inkognito terrasse 1B



Velkommen til

Inkognito terrasse 1B



Salgsoppgaven produsert 9. juli 2025

Frogner v/Slottsparken

Sjarmerende 2-roms selveier | Peis, rosett og god takhøyde | Perfekt førstegangskjøp | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	47 000,-
Omkostninger	107 270,-
Totalpris	4 344 270,-
Fellesutgifter pr. mnd	372,-
BRA-i	30 kvm
Totalt BRA	31 kvm
Soverom	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1897

Megler	Nikolai Strickland
Telefon	988 80 642
E-post	n.strickland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Frogner v/ Nikolai Strickland har gleden av å presentere Inkognito terrasse 1B - En sjarmerende 2-roms selveier med en meget attraktiv beliggenhet midt på vakre Frogner.
- Det er kun et steinkast fra Slottsparken og byens pulserende sentrum. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som alt du trenger ligger rett utenfor døren. Sameiet har en opparbeidet bakgård og det populære Åpent Bakeri som nærmeste nabo. Bakeriet holder til i byggets næringsdel, som gir stabile leieinntekter til sameiet.

- Boligen inkluderer entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom og bad.

- Høydepunkter:
- Perfekt førstegangskjøp eller utleie objekt
- Peis i stue
- Originale tregulv
- Rosett i tak og takhøyde på 2,97m
- Veletablert boligområde
- Svært lave felleskostnader
- Disponerer to boder

Arealer og innhold

BRA-i:	30 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	31 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 30 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod
Total BRA: 1 kvm.



Fasade








fireplace























Informasjon

Inkognito terrasse 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0372/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Inkognito terrasse 1B, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 216, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Unai Mangal

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
47 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 237 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
105 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 344 270,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 356 970,- (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
1897

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 30 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 31 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 30 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod
Total BRA: 1 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².
Stikkontakt og belysning.
Loftsbod er oppmålt til ca. 1,30 m².

Innhold

Entré
Velkommen inn!
Entréen er funksjonell med plass til både knaggrekke og skoskap. Det er installert dørcalling for enkel kommunikasjon med besøkende.
Fra mellomgangen har du direkte og praktisk adkomst til den hyggelige og pent opparbeidede bakgården.

Stue | Kjøkken
Leiligheten har en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning, med plass til sofa, sofabord og øvrig møblement.
En praktisk kjøkkenøy fungerer også som spiseplass og gir en naturlig soneinndeling i rommet. I stuen finner du en koselig peis.
Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, laminat benkeplate og frittstående hvitevarer.
Kjøkkenøyen har heltre benkeplate og matchende profilerte fronter. Overskap med glassfronter. Ventilasjon via ventilator.
Himlingshøyden i stue/kjøkken er målt til ca. 2,97 meter, noe som gir en ekstra romfølelse.

Soverom
Soverom med plass til seng. Det er montert åpen garderobeløsning med stang, skuffer og hyller.

Bad
Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant og gulvstående toalett.
Det foreligger registrert funksjonsfeil på varmekabler, se tilstandsrapport for detaljer.

Bod
Leiligheten disponerer en kjellerbod med et gulvareal (GUA) på ca. 5 m². Grunnet lav takhøyde anses ikke boden som måleverdig iht. NS 3940. Boden har både stikkontakt og belysning.
I tillegg disponerer boligen en loftsbod på ca. 1,30 m².

Standard

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

takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG2: Overflater på innvendige gulv (Bad) - Grunnet alder.

TG2: Overflater på innvendige vegger (Bad) - Grunnet alder.

TG2: Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad) - Grunnet alder.

TG2: Vinduer - Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

TG2: Ytterdører - Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann.

TG2: Etasjeskiller - Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom.

TG2: Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG2: Ventilasjon - Det mangler luftespalte under dør til badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer.

TG2: Elektrisk anlegg - Det foreligger ikke samsvarserklæring.

TG2: Overflater på innvendige gulv - Generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
TG3: Elektrisk oppvarming (Bad) – Feil på varmekabler. utbedring estimert til kr. 5 000 – 30 000,-

Bygningsdeler som har fått TGIU:
TGIU: Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon da denne er plassert i naboseksjons kjellerbod.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Feil med varmekablene på badet. Feilen er foreløpig ikke avklart og årsaken er ukjent.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.- trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue/kjøkken.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i soverom.

Gulv:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord, samt fliser på bad.

Overflater:
Malt glassfiberstrie. Malt trepanel. Malt brystningspanel. Fliser på bad.

Himling:
Rosett. Sparklet og malte plater. Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken.

Dører:
Eldre entrédør med glassfelt uten synlig brannklasse.
Orginale profilerte malte dører.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue/kjøkken.

Sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte i badet. Avtrekk via ventilator i kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med profilerte fronter og heltre benkeplate. Overskap med glassfronter.

Bad:
Fliser på betong. Flislagte overflater. Sluk i plast. Sparklet og malte plater i himling.
Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.
Varmekabler i gulvstøp.
Eier opplyser at varmekablene ikke fungerer. Ved aktivering av varmekablene utløses sikringen. Det er foreløpig uklart om feilen skyldes termostaten eller en mulig skade/brudd på selve varmekablene.

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

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.
Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Boligen varmes primært opp med elektrisitet, og det er installert nye panelovner i stue og kjøkken sommeren 2021.
I tillegg er det vedfyring i stuen, som bidrar til både varme og hyggelig atmosfære.

Det er varmekabler i gulvet på badet, men selger opplyser at disse for øyeblikket ikke fungerer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 372,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, løpende vedlikehold (av mindre karakter), felles forsikring, kommunale avgifter og betjening av fellesgjeld.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 146 720,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 586 881,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en god avtale med GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bertilia Boligsameie, orgnr. 982708346

Om sameiet

Sameiets navn er «Bertilia boligsameie» og har gårds- og bruksnummer 213/216 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. Mars 1976. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Hjemmesiden til sameiet: https://www.inkognitoterrasse.no

Sameiet leier i dag ut til Åpent Bakeri som gir meget gode leieinntekter til sameiet.

Sameiet har felles vaskeri i kjeller med mynt automat.

Vedlikehold i nyere tid:
Det største vi har gjort over de siste årene er arbeid som handler om brannsikring av gården, dette arbeidet nærmer seg slutt.

Styrets årsrapport 2020/2021:
- Dialog med Brann- og redningsetaten vedrørende brannsikringsprosjektet
- Hatt befaring med brannvarslingsselskap og mottatt tilbud på brannvarslingsanlegg
- Utført diverse murerarbeider.
- Utført arbeider på tak/tetting av lekkasje ved pipe
- Gjennomført kontroll av private røykvarslere og brannslukkingsapparater høst 2020
- Flere mindre vedlikeholdsarbeider
- Gjennomført dugnad med koronatiltak mai 2021

Planlagte oppgraderinger/vedlikehold/økning i kostnader:
Styreleder informerer om økning av felleskostnadene på 15% fra august/september.
I løpet av de to neste årene vil det være nødvendig av utskiftning av leilighetsdørene i denne oppgangen.
I tillegg har takten begynt å vise tegn til slitasje, og vil på sikt kunne være nødvendig å renovere. Det er imidlertid usikkert hva tidshorisonten for dette arbeidet er.

Større vedlikeholdsarbeider har tidligere blitt finansiert gjennom ekstraordinære innbetalinger.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

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 47 000,-pr. 30.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBOS02-98207743461 A
Type: A
Restsaldo: 1.660.202,-
Restløpetid: 21 år 9 mnd
Term pr. år: 12
Avdr.frihet til og med: 01.01.2024
Type rente: Flyt
Rente (26.04.2022): 4,10%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato (26.04.2022).

Fellesformue
Kr 19 952,- pr. 30.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I 2023 hadde sameiet et driftsresultat på kr. 431.735,- og årsresultat på 339.330,-.

Styret har vedtatt et budsjett for 2024 på totale inntekter for sameiet på 862.187,- og driftskostnader på 974.093,-

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1 gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Se sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP338840

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 672 kvm (Eiertomt)
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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Inkognito terrasse 1B - en sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktede og eksklusive boligområder.
Leiligheten har en svært sentral og rolig beliggenhet på Frogner, rett bak Slottet og med den vakre Slottsparken som nærmeste nabo. Dette er et veletablert og fasjonabelt strøk preget av klassisk arkitektur, grønne omgivelser og en særegen ro midt i byen.

Fra leiligheten har du også enkel adkomst til en nydelig opparbeidet bakhage/bakgård med sittegrupper, vakker beplantning og en fredelig atmosfære.

Nabolaget byr på et rikt og variert servicetilbud. Her finner du alt fra dagligvarebutikker og nisjeforretninger til velrenommerte spisesteder og kaféer. Det populære Åpent Bakeri ligger rett utenfor døren, og i umiddelbar nærhet finner du også Skovveien, Frognerveien og Bygdøy allé - alle kjent for sitt brede utvalg av hyggelige kaféer, restauranter og delikatessebutikker med høy kvalitet. I tillegg er det gangavstand til Bogstadveien og Hegdehaugsveien - to av Oslos mest populære handlegater med alt fra kjedebutikker til eksklusive merkenavn.

Slottsparken gir gode muligheter for rekreasjon, med vakre grøntområder og turstier som byr på ro og naturopplevelser midt i byen. I tillegg har du kort gangavstand til flere av byens viktigste knutepunkter, som Solli Plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Nationaltheatret.

Offentlig transport
Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikkestopp med linje 19 ligger kun et steinkast unna, og på Solli Plass - kun få minutters gange - finner du både trikk (linje 12 og 13) og buss (linje 21, 30 og 31). Nationaltheatret stasjon ligger også i gangavstand, med tilgang til flytoget, regional- og fjerntog, samt alle T-banens linjer. Dette gjør det enkelt å komme seg både rundt i byen og ut av byen - enten du pendler, reiser mye eller bare ønsker fleksibel mobilitet i hverdagen.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Seksjonen har tidligere vært fellesrom, som ble reseksjonert til seksjon 17. i 1992. Iht til opprinnelige byggetegninger ser arealet ut til å ha vært rom for varig opphold, og arbeidet antas å ikke ha vært gjenstand for bygningsteknisk godkjenning.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Pågående byggesaker:

Inkognito terrasse 1 - Innlemming av toalett i trapperom til leilighet i 3. etasje - H0302
Saksnummer: 202551123

Pågående plansaker:
Saksnr: 202313406
Saken gjelder: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Saksnr: 202114191
Saken gjelder: Detaljregulering - Elisenbergløkken

Saksnr: 202218347
Saken gjelder: St. Olavs gate 32 - Utvikling av kvartal

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/216/17:
12.03.1872 - Dokumentnr: 919958 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:216
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1953 - Dokumentnr: 300001 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til renhold og vedlikehold av gate
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:216
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2025 - Dokumentnr: 629012 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.11.1992 - Dokumentnr: 55133 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/154

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 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 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 870,-

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 12. juli 2025

Ansvarlig megler

Cecilie Rosenquist, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91738172

Megler

Nikolai Strickland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 98880642

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Inkognito terrasse 1B

Inkognito terrasse 1B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**7 min**
812 elever, 47 klasser	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**8 min**
611 elever, 35 klasser	0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	**20 min**
508 elever, 26 klasser	1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**14 min**
412 elever, 30 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
417 elever, 24 klasser	2.5 km
Wang Toppidrett	**6 min**
18 klasser	0.5 km
Oslo Handelsgymnasium	**7 min**
816 elever, 33 klasser	0.5 km

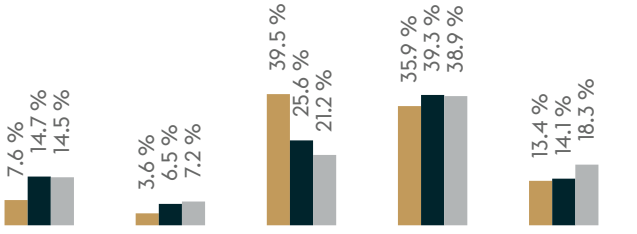
Offentlig transport

Inkognitogata	**2 min**
Linje 11	0.2 km
Solli i Frognerveien	**4 min**
Linje 21	0.3 km
Nationaltheatret stasjon	**10 min**
Totalt 10 ulike linjer	0.9 km
Nationaltheatret	**10 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.8 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	**2 min**
15 barn	0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	**2 min**
97 barn	0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	**6 min**
36 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	2 min
Oslo handelsgym	7 min
SATS Solli plass	5 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

INKOGNITO TERRASSE 1 B, 0256 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 216 Seksjon: 17
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	06/06/2025
Utskriftsdato:	10/06/2025
Oppdragsnummer:	97708
Referansenr:	10917

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1897, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 30 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Unai Mangal
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Nøkkelbefaring, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 216 Seksjon: 17
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	672.9 m²
Eierbrøk seksjon:	4 / 154
Hjemmelshaver:	Unai Mangal
Adresse:	Inkognito terrasse 1 B, 0256 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/06/2025		Opplysninger gitt av eier per telefon.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	04/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1897

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	30	30	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	30	30	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	0	0	0
1. etasje	30	0	0	0
Loft	0	1	0	0
Sum bolig:	30	1	0	0
Sum BRA:	31			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i metall.- trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m². Stikkontakt og belysning. Loftsbod er oppmålt til ca. 1,30 m².

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er i følge eier ikke utført oppgraderingsarbeid med dokumentasjonskrav de siste fem årene.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 i stue/kjøkken.
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i soverom.

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

Ytterdører

Beskrivelse: Eldre entrédør med glassfelt uten synlig brannklasse.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Orginale profilerte malte dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ukjent alder og størrelse, montert i felles kjeller.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon da denne er plassert i naboseksjons kjellerbod. TG: IU

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er ikke lokalisert, da eier ikke hadde kjennskap til plasseringen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Avtrekk via ventilator i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Ja, hvis du skrur på varmekablene.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med profilerte fronter og heltre benkeplate. Overskap med glassfronter.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie. Malt trepanel. Malt brystningspanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Rosett. Sparklet og malte plater. Malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Bad av eldre dato.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe drypplekkasje fra dusjhode.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser at varmekablene ikke fungerer. Ved aktivering av varmekablene utløses sikringen. Det er foreløpig uklart om feilen skyldes termostaten eller en mulig skade/brudd på selve varmekablene.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Estimatet er basert på utbedring av feil på varmekablene i badet.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-30 000,-

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mangal, Unai	9578-5999-4-3186400	2025-06-23 12:31:20

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0372/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognito terrasse 1B, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Unai Mangal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 338840
Forsikret i: If skadeforsikring

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?
Ja

Beskriv: Feil med varmekablene på badet. Feilen er foreløpig ikke avklart og årsaken er ukjent.

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: 14-0372/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mangal, Unai	**2025-06-23**

Identifikasjon

bankID Mangal, Unai

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner
v/Therese Kobbeltvedt

8572567 4052/17 06.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.06.25

Boligselskap: 4052, Bertilia Boligsameie
Organisasjonsnr: 982.708.346
Eier: Unai Mangal
Leieobjekt: 17
Seksjonsnummer: 17
Adresse: Inkognito Terrasse 1, 0256 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 338840.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (06.06.25)
* OBOS02-98207743461	A	1.607.388,-	18 år 8 md.	12		Flyt	7,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 372,– pr. md.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	19.904,-	3.647,-	19.952,-	46.603,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS02-98207743461	46.135,-	387,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med boligselskapets styreleder Jean Malnory Inkognito Terrasse 1, 256 OSLO, e-post: jean.malnory@gmail.com .

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Jean Malnory Inkognito Terrasse 1, 256 OSLO, e-post: jean.malnory@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
eierskifte@obos.no. 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.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.
Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS



Til seksjonseierne i Bertilia Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. Juni 2024 kl. 19:00 i Åpent Bakeri.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom papirene og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bertilia Boligsameie de kommende to årene.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å gi en annen fullmakt til å møte for seg.

Fullmakter leveres utfylt ved begynnelsen av møtet.

BESKYTTET

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bertilia Boligsameie
avholdes tirsdag 25. Juni 2024 kl. 19:00 i Åpent Bakeri.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A) Bytte av bruker av baktrapp bod, A. Innmeldt fra Styret**
   - **B) Fiber avtale. Innmeldt fra Styret**
   - **C) Ekstraordinære innbetaling til dekning av budsjett underskudd. Innmeldt fra Styret**
   - **D) Parkering i gatetunet. Innmeldt av Terje Gudbrandson**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 andre styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 25.06.2024
Styret i Bertilia Boligsameie

Jean Malnory Hege Ranheimsæter Pål Jakob Walstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på inkognitoterrasse.no

BESKYTTET

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Ledere	Ole Brokhaug til desember 2023, så Jean Malnory	Inkognito terrasse 1B
Styremedlem	Hege Ranheimsæter	Inkognito terrasse 1B
Styremedlem	Pål Jakob Walstad	Nedre Valstad 81
Varamedlem	Terje Gudbrandson	Inkognito terrasse 1A

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post styret@bertilia.no. Se Bertilia Boligsameies hjemmeside på www.inkognitoterrasse.no for ytterligere informasjon.

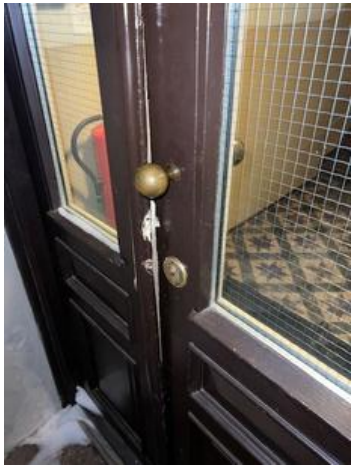
Regnskapsførsel

Regnaskapsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Styrets arbeid

Styret har jobbet med følgende i 2023:
- 10 styremøter
- Brannsikring av kjeller: etasjeskille, dører, vegger mot butikken, badstutaket
- Brannsikring av loft: dører, taket i baktrapp
- Utskifting av flere lamper i kjeller A til LED-lamper og oppsetting av LED-lampe foran kjeller A og loft B
- Evakueringsplan i alle innganger
- Service på brannalarmanlegget/brannslukkerne
- Utskifting av fem utgåtte brannslukkere
- Tak over bakgårdsdører
- Tetting av rottehull i kjeller A
- Reparasjon av nedløpsrør i sportsboden
- Reparasjon av portlåsen
- Fornyelse av kjellertrapp B
- Murarbeider: reparert deler av sokkelen mot Colbjørnsensgate og pussarbeid på veggene i bakgård
- Dugnad
- Tetting av hull i bod på loft A og reparasjon av tak
- Utplanting i bakgården
- HMS: kontinuerlig fjerning av istapper
- Innbruddssikring av hoveddør B etter flere forsøk på innbrudd

BESKYTTET



- Kontinuerlig fjerning av tagging på vegg og port





- Kontinuerlig snømåking og bygging av verdens fineste snømann i bakgården!

BESKYTTET





BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i vedlagt detaljert dokument og oppsummert i høyre kolonne i tabellen på neste side.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til større vedlikehold som omfatter noe videre brannsikring arbeid, reparasjon av lekasje i en balkong og reparasjon av bakgård dører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.
Det oppfordres til å være forsiktig med strømforbruk, med for eks. sluking av lys når mann går ut av et rom som ikke har automatisk LED lamper.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bertilia Boligsameie.

Lån
Bertilia Boligsameie har lån i Obos Banken.
Vi har nominell rente på 7.7 % og har begynt å nedbetale avdrag i år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
Felleskostnader for 2024 er foreslått uendret men underskuddet for i år må addresseres.
Styret skal trenge å jobbe for en bærekraftig balanse for årene som kommer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BERTILIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 982 708 346, KUNDENR. 4052

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	145 568	140 868	
Leieinntekter Åpent Bakeri	2	643 276	643 276	
Andre inntekter	3	462 410	450 001	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 251 254**	**1 234 145**	862 187
DRIFTSKOSTNADER:				
Regnskapsførerhonorar		-29 730	-28 588	
Konsulenthonorar	4	-1 017	0	
Drift og vedlikehold	5	-309 947	-133 449	
Forsikringer		-135 565	-124 756	
Kommunale avgifter	6	-259 496	-216 252	
Energi/fyring		-18 175	-32 740	
TV-anlegg/bredbånd		-2 063	-2 160	
Andre driftskostnader	7	-63 526	-66 194	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-819 518**	**-604 139**	-814 093
DRIFTSRESULTAT		**431 735**	**630 006**	48 094
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	20 391	5 144	
Finanskostnader	9	-112 796	-75 582	
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-92 405**	**-70 438**	-160 000
ÅRSRESULTAT		**339 330**	**559 568**	-111 906
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		339 330	559 568	

BESKYTTET

BERTILIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 982 708 346, KUNDENR. 4052

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		69 957	65 277
Driftskonto OBOS-banken		465 890	364 135
Sparekonto OBOS-banken		146	143
Sparekonto OBOS-banken II	10	875 281	629 451
SUM OMLØPSMIDLER		**1 411 274**	**1 059 006**
SUM EIENDELER		**1 411 274**	**1 059 006**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-264 760	-604 091
SUM EGENKAPITAL		**-264 760**	**-604 091**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 660 202	1 660 202
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 660 202**	**1 660 202**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 561	844
Leverandørgjeld		1 282	1 518
Påløpte renter		10 989	532
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 832**	**2 894**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 411 274**	**1 059 006**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Bertilia Boligsameie

Jean Malnory Hege Ranheimsæter Pål Jakob Walstad

BESKYTTET

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.

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

Leieinntekter Åpent Bakeri	643 276
Felleskostnader	145 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**788 844**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling til vedlikeholdsfond	450 001
Nøkler	1 680
Ekstra vask grunnet oppussing - fakturert seksjonseier	10 729
SUM ANDRE INNTEKTER	**462 410**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 017
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 017**

BESKYTTET

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-72 589
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 948
Drift/vedlikehold brannsikring	-232 043
Kostnader dugnader	-2 366
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-309 947**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 361
Vann- og avløpsavgift	-182 487
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-68 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-259 496**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 678
Verktøy og redskaper	-1 797
Renhold ved firmaer	-45 828
Andre fremmede tjenester	-5 998
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 235
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 526**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 758
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 633
SUM FINANSINNTEKTER	**20 391**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 796
SUM FINANSKOSTNADER	**-112 796**

NOTE: 10
VEDLIKEHOLDSFOND

Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2022	629 451
Innbetalt vedlikeholdsfond 2023	450 000
Renteinntekter	16 630
Betalt faktura fra Norsk brannvern	-220 800
SUM VEDLIKEHOLDSFOND	**875 281**

BESKYTTET

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 AS
Lånet har avdragsfrihet frem til 30.01.2024.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 660 202	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 660 202
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 660 202**

BESKYTTET

4. Innkomne saker

A. Bytte av bruker av baktrapp bod, A. Innmeldt fra Styret

Årsmøtet gir muligheten til å endre brukeren av boden i baktrapp A til seksjonen som har lyst til det. Prioriteten skal gis til den/de som ikke har benyttet seg av muligheten tidligere. Hvis det er flere i den situasjon så vil dte bli trukket lodd.

B. Fiber avtale. Innmeldt fra Styret

Per i dag har vi en fiber avtale med GlobalConnect som har installert fiber i gården men hver seksjon er fri til å velge avtalen som passer best for seg. Det er positivt for fleksibilitet med koster litt mer enn om alle seksjoner hadde den samme avtale gjennom felleskostnadene.
Avtalen med GlobalConnect er ferdig etter 5år og da er vi fri til å signere med en annen leverandør. Telenor sier at de kunne for eks. levere 1000/1000mb for 299,- om vi hadde det gjennom felleskostnadene. Hva synes vi om dette? Merk at det er fortsatt tid til vi får bytte.

C. Ekstraordinære innbetaling til dekning av budsjett underskudd. Innmeldt fra Styret

Per i dag har vi svært lave felleskostnader i sameiet. Vi har også leieinntekter fra utleie av næringslokalet til Åpent Bakeri.
Økningen i kostnadene relatert primært til kommunaleavgifter og lån har økt mye raskere enn inntektene våre slik at vi er nødt til å gå med underskudd i 2024 for å kunne foreta noen nødvendige vedlikeholdstiltak.
Det er foreslått å innhente kapital i form av en ekstraordnære innbetaling av 100 000 kr fra sameierne (delt etter brøk) for å deke underskudet i år og unngå å øke felleskostnadene.
Til fremtidige år vil det jobbes for å prøve å få til en bærekraftig budsjett med å prøve å redusere de kommunaleavgifter med installasjon av en vannmåler.

D. Parkering i gatetun

Bertilia Boligsameie eier 2 meter av grunnen ut fra husveggen vår mot Inkognito terrasse. Resten tilhører Oslo kommune. Og det var et premiss helt fra gatetunet ble anlagt, at det ikke skulle være tillatt å parkere innenfor sperresteinene.

Jeg mener ikke at vi skal være rigide når det gjelder denne bestemmelsen. I forbindelse med flytting eller oppussing fra sameiernes side synes jeg vi kan tillate parkering i kortere perioder innenfor rammen av en arbeidsdag. Men her bør de som ønsker slik parkering, ha avtalt dette på forhånd med styreleder i sameiet eller den han eller hun delegerer slik kontakt til. For kommunen gjelder likevel bestemmelsen om parkering uavkortet, så sameiet kan ikke ta ansvaret om parkering i gatetunet fører til parkeringsbot. Dette må folk som får lov av oss til å parkere i gatetunet, bli gjort oppmerksom på.

Det bør settes ut en stor blomsterpotte i hver ende av det aktuelle området ut for husveggen vår mot Inkognito terrasse, slik at for eksempel folk som sitter på kafeen, får et tydelig signal om parkeringsforbudet.

BESKYTTET

5. VALG AV STYREMEDLEMMER
Hele styret på 3 medlemmer og 1 varamedlem er på valg i år, jf. eierseksjonsloven § 55 tredje ledd og sameiets eksisterende vedtekter § 4.

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 andre styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

BESKYTTET

Fullmakt

De som ikke kan møte på årsmøtet har rett til å gi en annen fullmakt til å møte for seg. Dersom du benytter deg av denne retten, fyll ut og lever nedenstående fullmakt ved begynnelsen av møtet..

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

....
(Eierens underskrift) **(Dato)**

BESKYTTET

BUDSJETT 2024

Budsjettet går fra 01.01.2024 - 31.12.2024

INNTEKTER

Husleie – 150 000 kr

Utleie forretningslokale – 694 406 kr. Leien blir indeksert i tråd med konsumprisindeksen.

Rester brannsikringsfond – 17 781 kr. Dette er renter opptjent fra fondet i 2023.

Totale inntekter – 862 187 kr

DRIFTSKOSTNADER

Faste kostnader

Kommunale avgifter – 302 000 kr

Forsikring - 145 000 kr

Fiber internett – 2 100 kr

Forretningsførsel - 31 300 kr

Huseierne medlemavgift: 2 130 kr

Skadedyrvakt - 5 500 kr

Renter/avdrag lån - 160 000 kr

Årlig brannsikkerhetskontroll – 11 500 kr

Nettside – 6 093 kr

Eiendomsskatt – 6 500 kr

Renhold (trappevask + matteleie) – 50 000 kr

Sum faste kostnader: 722 123 kr

Variable kostnader

Elektrisitet: 20 000 kr (her antas det en ekstraordinære forsiktig bruk av strøm i fellesområdene resten av året etter en veldig høy forbruk i starten av 2024)

Beplantning bakgård: 5 000 kr

Konsulenthonorar: 1 500 kr

Velferd, 17.mai, juletre, kranser: 2 000 kr

Dugnad: 5 000 kr

BESKYTTET

Porten lås + innbrudsikring inngangsdør B: 14.620,-

Brannsikirng av sluke for varmtvannsbereder rom B kjeller: 12 675 kr

Brannsikirng av vegg mot åpent bakeri i A-kjeller samt installasjon av LED lamper i kjelleren: 41 175 kr

Fikse balkonggulv på H0402: 10 000 kr

Bygg 2 ekstra loftboder: 5 000 kr

Brannkonsulent til rådgivning oppgradering B blendet- og inngangsdører: 10 000 kr

Reparasjon/utskifting bakgård dører A+B: 90 000 kr

Service dør telefon A-oppgang og utskifting 1stk telefon: 5 000 kr

Brannsikring blendet dører B-oppgang: 15 000 kr

Installasjon av en vannmåler: 15 000kr

Sum variable kostnader – 251 970 kr

Sum totale driftskostnader 974 093 kr

BESKYTTET

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET

VEDTEKTER

Vedtatt på ordinært årsmøte den 21. Oktober 2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. Juni 2017 nr. 65

Vedtekter for Bertilias Boligsameie

§ 1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Bertilia boligsameie» og har gårds- og bruksnummer 213/216 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. Mars 1976. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, og ivareta alle andre saker av felles interesse

§ 2 RÅDERETT OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkene fastsettes på grunnlag av seksjonenes areal. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Erverver av seksjon må godkjennes av styret før vedkommende tiltrer bruken. Det samme gjelder eventuell leietager. Godkjennelse kan bare nektes med saklig grunn. Før godkjennelse kan gis, må ny eier/leietager skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og husordensregler.

BESKYTTET

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Sameiets fellesgoder, herunder grunn, boder og rom til felles utnyttelse, skal nyttiggjøres til seksjonseiernes fordel. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og leietagerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.6 Forretnings/næringslokale

Seksjon 2 i sameiet eies av seksjonseierne i fellesskap. Eierforholdet tilsvarer eierbrøken i den enkeltes seksjon i sameiet. Den enkelte seksjonseiers andel av seksjon 2 kan bare omsettes sammen med vedkommende boligseksjon, og skal følge boligseksjonen ved salg av denne.

Salg og utleie av seksjon 2 krever 2/3 flertall blant seksjonseierne.

Leieinntektene/salgssum fra seksjon 2 skal i sin helhet tilfalle sameiet.
Leieinntektene/salgssum skal tilsvare markedsleie/markedspris.

§ 3 FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et månedlig beløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av månedlig beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller. En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første

BESKYTTET

ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet har panterett i hver enkelt seksjon på to ganger folketrygdens grunnbeløp (G). Beløpet er gjeldende grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Den enkelte seksjonseier skal gi panterett for kr 10.000,- i sin(e) seksjon(er), med prioritet etter 80 % av belåningsverdi til enhver tid, til sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseier tegner forsikring for eget innbo og bygningsmessige innredninger. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Innvendig bygningsmessig skade som skyldes forhold knyttet til sameiets fellesarealer dekkes av sameiet og må varsles umiddelbart til styret.

BESKYTTET

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

§ 7 ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

BESKYTTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

1. a) behandle styrets årsberetning,
2. b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. c) velge styremedlemmer,
4. d) fastsette budsjett for neste år,
5. e) fastsette forskuddsvis månedlig innbetaling til dekning av fellesutgifter.
6. f) fastsette evt. styrehonorar

Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å heve innbetalingene i løpet av perioden hvis dette blir nødvendig.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At en sak ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til ekstraordinært årsmøte hvor saken kan tas opp til avgjørelse.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

1. a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
2. b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,

BESKYTTET

BESKYTTET

3. c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser,
4. d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

1. a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
2. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3. c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4. d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
5. e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.

7.12. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

BESKYTTET

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.13. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

1. a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
2. b) oppløsning av sameiet,
3. c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
4. d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den skal inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8 STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og honorar

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Det tas sikte på at styret skal ha representanter fra både Inkognito Terrasse 1A og 1B.

BESKYTTET

Styremedlemmene og leder velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Årsmøtet kan fastsette honorar til styremedlemmene. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

8.3. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre referat fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal godkjenne referatet. Referatet skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå referatene.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

BESKYTTET

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 9 REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

9.2 Plikt til å ha revisor

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

§ 10 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BESKYTTET

Referat

fra årsmøtet 2024 i *Bertilia Boligsameie* (Inkognito terrasse 1) 25. juni kl. 19.00 i "Åpent Bakeri".

Fremmøte og fullmakter: Av seksjonseierne møtte Jean Malnory, Hege Ranheimsæter, Pål Jakob Walstad, Terje Gudbrandson, Marthe Walstad, Arild Hogseth, Elisabeth Knudsen, Charlotta Hamre, og Frank Becker. Det ble ikke lagt frem noen fullmakter.

Valg av møteleder, protokollfører og protokollvitne: Jean Malnory ble valgt til møteleder, Terje Gudbrandson til protokollfører og Pål Jakob Walstad til protokollvitne.

Innkallingen til møtet ble godkjent.

Styrets årsrapport: Styrets årsrapport 2023 ble tatt til etterretning.

Resultat- og balanseregnskapet 2022-2023: Resultatregnskapet og balanseregnskapet 2022-2023 ble lagt frem og godkjent.

Budsjett for 2024: Styret la frem et forslag til budsjett for 2024. De kommunale avgiftene er økt betraktelig i forhold til tidligere regnskapsår, og vi har fått en klar økning også når det gjelder lånerenter. Budsjettet er følgelig gjort opp med totale inntekter for sameiet på kr 862 187 og driftskostnader på kr 974 093 og ble enstemmig vedtatt.

På årsmøtet ble det fremholdt at en mest mulig bør søke å redusere driftskostnadene. Et sentralt punkt her er vannavgiften, som nå blir beregnet ut fra totalareal, ikke ut fra faktisk forbruk. Her var det blant sameierne som møtte. en klar stemning for å undersøke om det vil lønne seg med montering av vannmålere for henholdsvis boenhetene og forretningslokalet.

Det var også stemning for i første omgang å dekke underskuddet på budsjettet ved en innbetaling fra sameierne basert på brøken til den enkelte seksjon. Men det ble understreket at en på mer varig basis må sikte mot å balansere inntektene og utgiftene gjennom kritisk vurdering av utgiftspostene. Som eksempler her ble det vist til utgiftene våre til kontroll av brannalarmanlegget/brannslukkerne og til trappevask.

Honorar til medlemmene av styret: Det vedtatte budsjettet for 2024 innebærer at at det ikke skal utbetales noe styrehonorar i år.

Enkeltsaker:

1. Ekstraordinær innbetaling til dekning av budsjettunderskuddet: Styret foreslår at sameierne til dekning av busjettunderskuddet 2024 innbetaler i alt kr 100 000 - fordelt på de enkelte etter brøk. Dette vedtok årsmøtet, og det ble bestemt at hver enkelt sameier skal ha innbetalt sin del av beløpet innen 1. oktober.

2. Fiberavtale: Avtalen flere av sameierne har med firmaet *GlobalConnect*, løper ut etter fem år. Et hovedpunkt når det gjelder en eventuell alterntiv avtale, vil være om alle seksjonseiere må være med på avtalen om vi skal få gunstigst mulig betingelser. Det var enighet om at vi må diskutere denne saken videre.

3. Den ledige boden i 1. etasje i baktrappa til oppgang A: Boden som Ole Brokhaug tidligere disponerte, går egentlig inn under leiearealet til "Åpent Bakeri", men bakeriet vil ikke bruke den.

Årsmøtet bestemte derfor at den aktuelle boden skal brukes til oppbevaring av forskjellig som hører inn under sameiet som fellesskap.

4. Parkering i gatetunet i Inkognito terrasse: Sameiet eier arealet 2 m ut fra husveggen vår mot Inkognito terrasse. Resten er kommunal grunn, og siden kommunen har nedlagt forbud mot parkering i gatetunet, er det et spørsmål om vi kan tillate korttidsparkering av interesse for seksjonseierne i boligsameiet vårt. Dette kan eventuelt søkes avklart gjennom kontakt med Oslo kommune.

Styrevalg: Jean Malnory ble gjenvalgt som leder av sameiet, Hege Ranheimsæter som styremedlem. Pål Jakob Walstad ønsket å fratre sitt verv, og i hans sted ble Charlotta Hamre valg som styremedlem. Terje Gudbrandson ble gjenvalgt som varamedlem.

Terje Gudbrandon (sign)
protokollfører

Pål Jakob Walstad

Pål Jakob Walstad (sign)
protokollvitne

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/CECILIE ROSENQUIST
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0372/25
Vår referanse: 3770633/26567510
Bestilling: C3 2025-06-05 (5) 103

Dato
05.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
55133	105	16.11.1992	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	216	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
16.NOV.92 C 55133 ~~55184~~

Returneres til:

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	213	216	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
	Se vedlagte liste

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, jf. lov 3. juni 1983 nr. 39 om eierseksjoner m.v. slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32								
3			13			23			33								
4			14			24			34								
5			15			25			35								
6			16			26			36								
7			17	B	4/154	27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Doknr: 55133 Tinglyst: 16.11.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

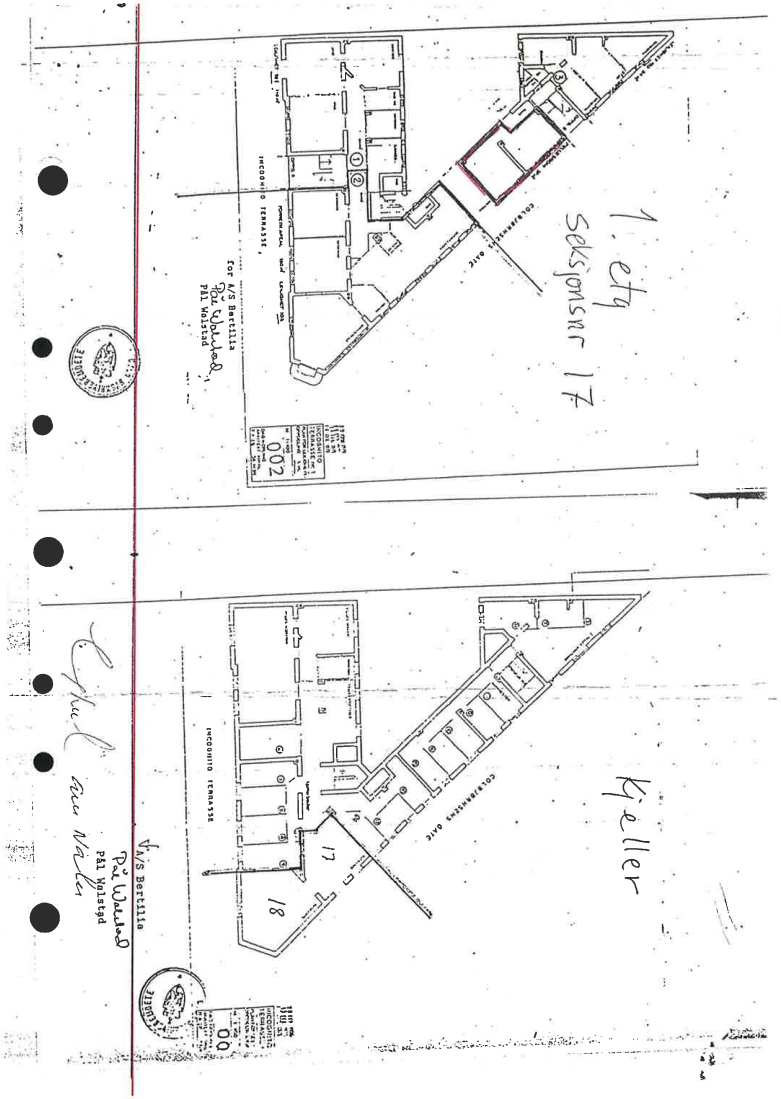
Sum tellere: 154 = nevner: 154

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Begjæring om seksjonering av tidligere fellesrom, nå oppgasset til selveier.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsdyktig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med teller og nevner.
5) Det er bare rettsforholdene som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Avtaler kan eventuelt tas inn i en egen sameieavtale. Panterett i tendens... Det fremtidige samle av til oppdeling av fellesrom m.v. som inntas i oppdeling... begjæringen bør tinglyses, ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner... Ellers innholdt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tinglysningsmessig...



SAMTYKKE TIL SEKSJONERING

Undertegnede samelere i Bertilia Boligsameie - Inkognito terrasse 1. 0256 Oslo - samtykker med dette i at fellesromsleiligheten i oppgang B, 1. etasje, seksjoneres og gis sameiebrøk 4/154. Vi er innforstått med at nevneren i sameiebrøken for våre leiligheter nå vil bli endret fra 150 til 154.

Oslo 21/5 1992

250359- Peder Bruce } ektefeller
050559- Axel Bruce

270446 [redacted] Ulla Hytta enslig

201049- [redacted] Per Brede enslig

060946 [redacted] Inger Lise Gudbrandsen } ektefeller
250446- [redacted] Ivar Gudbrandsen

250651- [redacted] Siri Hasse skilt

160466 [redacted] Berit Odderheim, kjenner Odderheim 130737 [redacted] enslig

050647 [redacted] Hegel Fanheim Sæter enslig

220346 [redacted] Pål Waldstad (Pål Bertilia) } ektefeller

090150 [redacted] Bi Magård Waldstad

Kartverket
Attestert kopi av dok .nr. 1992/55133/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:34

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/55133/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:34

SAMTYKKE TIL SEKSJONERING

Undertegnede sameiere i Bertilia Boligsameie - Inkognito terrasse 1, 0256 Oslo - samtykker med dette i at fellesromsleiligheten i oppgang B, 1. etasje, seksjoneres og gis sameiebrøk 4/154. Vi er innforstått med at nevneren i sameiebrøken for våre leiligheter nå vil bli endret fra 150 til 154.

300961 [redacted] Anders Gulbrandsen

280863 [redacted] Elisabeth Solvesen

} gift

Anmeldelse
Tegning

M 1633
1328

a

Ekspedisjons-Dokument

angående innmeld. for vannscootter

på matr.-nr. 1 Tvetagnisto Tunnen

Innlevert 21 okt. 1929 Attestert 25/6-30

Innmeldes Oslo kretsråd - 7 vann - 7 klasse

Oslo den 21. okt. 1929

A. Lielland

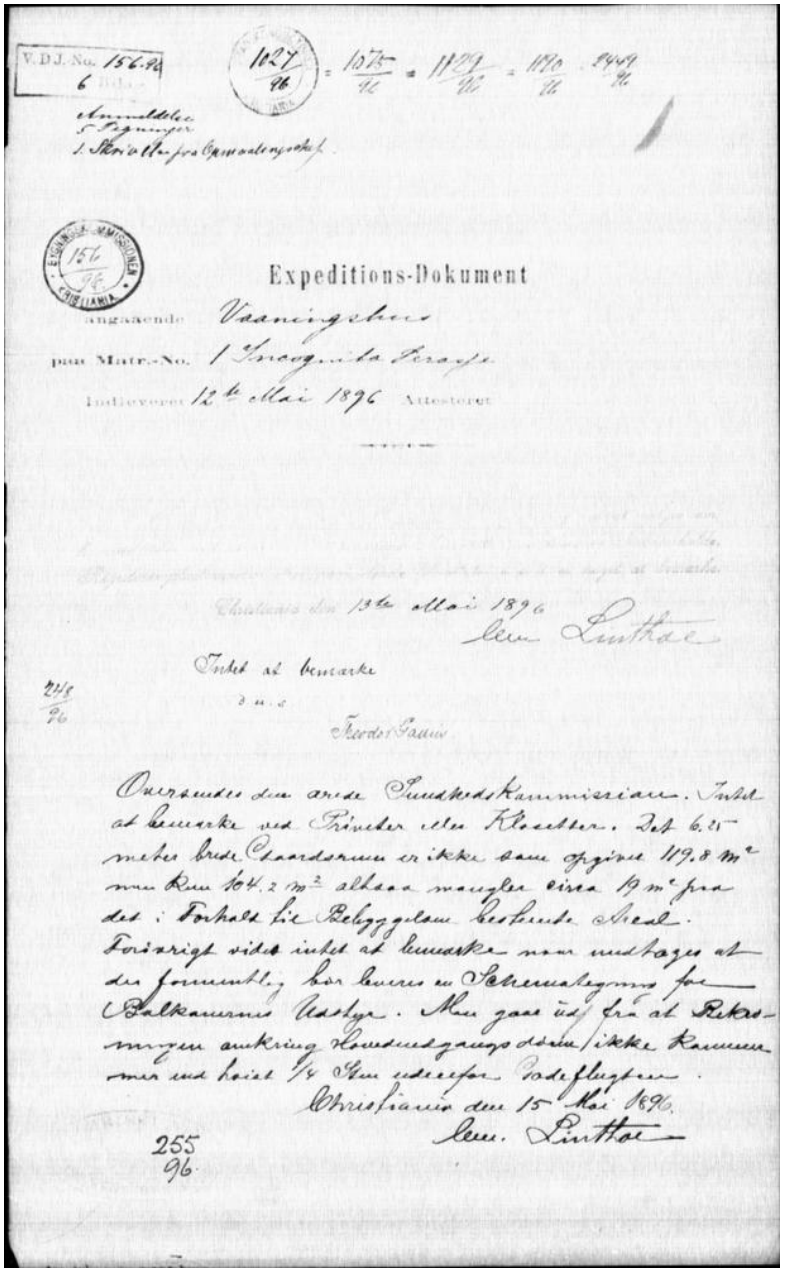
Tilbakesendes Oslo Kanoing Klubb

Kanoene må innmeldes etter gjeldende regler for m.e. båter, når rentes brent om elektrisk lys

7-11-29

A. Dietz

JN 001463 8-NOV 1929



V. D. J. No. 156.96
6

1027/96 = 1575/96 = 1779/96 = 1770/96 8469/96

Anmeldelse
5 Exemplarer
i Skrivelse fra Opmaalingsvæsenet.

EGNINGS-KOMMISSIONEN CHRISTIANIA 156/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 Snaggedalen Bratsberg

Indleveret 12te Mai 1896 Attesteret

Christiania den 13de Mai 1896
Lem Linthoe

Intet at bemærke
21/5 96
Theodor Faaun

Oversendes den anmeldte Pundskyldskommissionen. Intet at bemærke ved Præsten eller Klokkeren. Det 6.25 meter brede Staardørrum er ikke taget med ved opgivne 119.8 m² men kun 104.2 m² altsaa mangler circa 15 m² fra det i Forhold til Beliggenheden bestemte Areal. Forøvrigt vides intet at bemærke men undskyldes at den formentlig bør leveres en Bekræftelsesmaaling for Falkenæsens Vedkommende. Men gaar ud fra at Bekræftelsen ankrinng Hovedundersøgelsen ikke kommer ind heisel 1/4 Aar udeaf for Bodefligtens.

Christiania den 15 Mai 1896.
Lem. Linthoe

255/96

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

BERTILIA BOLIGSAMEIE, c/o HBRI, Pb. 6666 ST OLAVS PLASS, 0129 OSLO,
styreleder@bertilia.no

Dato: 21.03.2019

Deres ref.: Vår ref.: 201814973-5 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	INKOGNITO TERRASSE 1 OG 1 B	Eiendom:	213/216//
Tiltakshaver:	BERTILIA BOLIGSAMEIE	Adresse:	c/o HBRI, Pb. 6666 ST OLAVS PLASS, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Inkognito terrasse 1 og 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 20.12.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814973			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto			1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2019 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Sameiet Inkognito Terrasse 1 v/ Marcus Riiber, Inkognito Terrasse 1 A, 0256 OSLO, marcus@riiber.net

Dato: 05.10.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201113964-9 Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	INKOGNITO TERRASSE 1	Eiendom:	213/216/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Inkognito Terrasse 1 v/ Marcus Riiber	Adresse:	Inkognito Terrasse 1 A, 0256 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.10.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201113964			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			6/2
Plan			6/3
Snitt			6/4
Fasade			6/5

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.10.2016 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innvendige forandringsarbeider i 4.etg.
Innredning rom på loft i tilknytning til underliggende leilighet,
ny innvendig trapp. Takterrasse, vindu i gavl m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Inkognito terrasse 1		76/681

Byggherre

Dag Norling,
Gimle terrasse 3,

Oslo 2.

Ansvarshavende

d.s.

KR/TL
Dato
22.august 1977

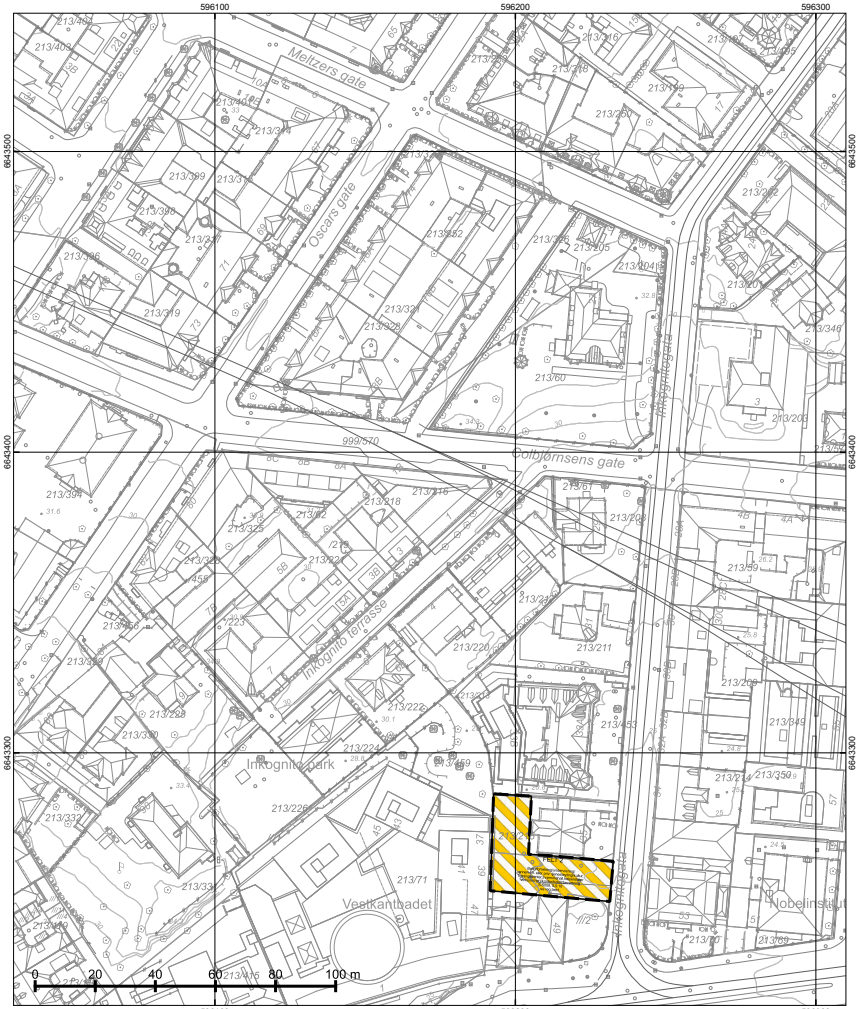
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Byggingsinspektør
K.Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SM. C-16. ANSVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

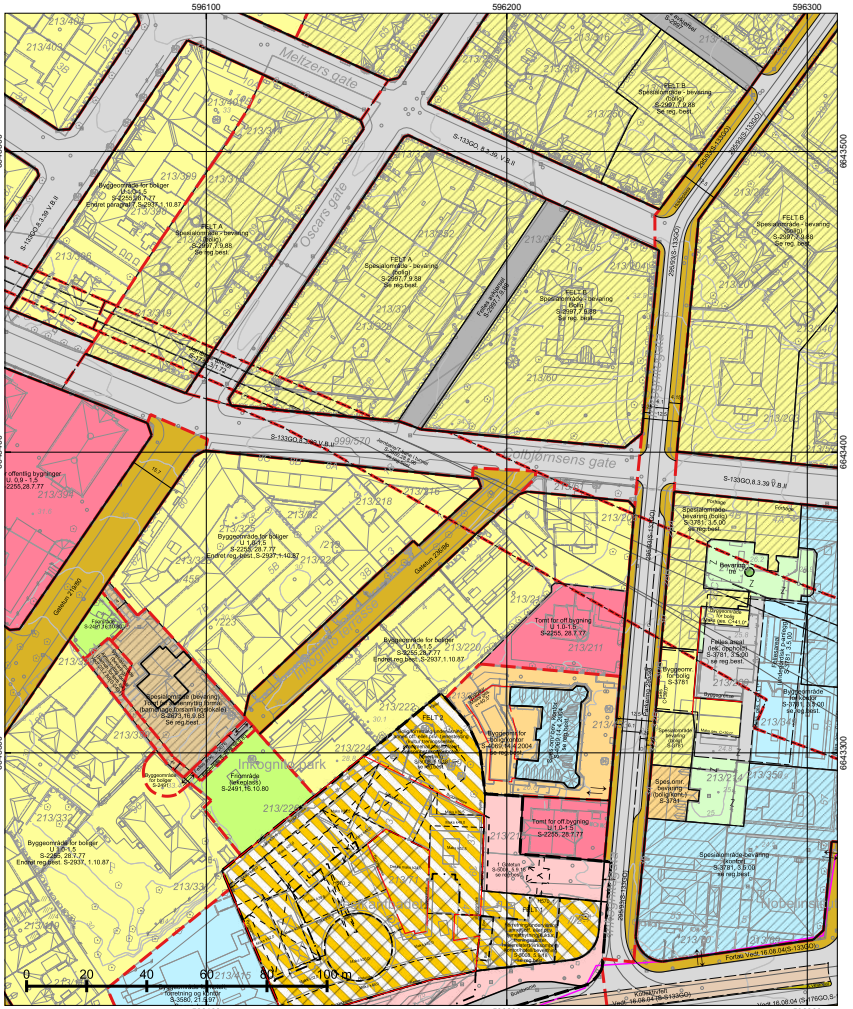
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144124/ 86513559
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/216

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144124/ 86513559
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/216

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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg

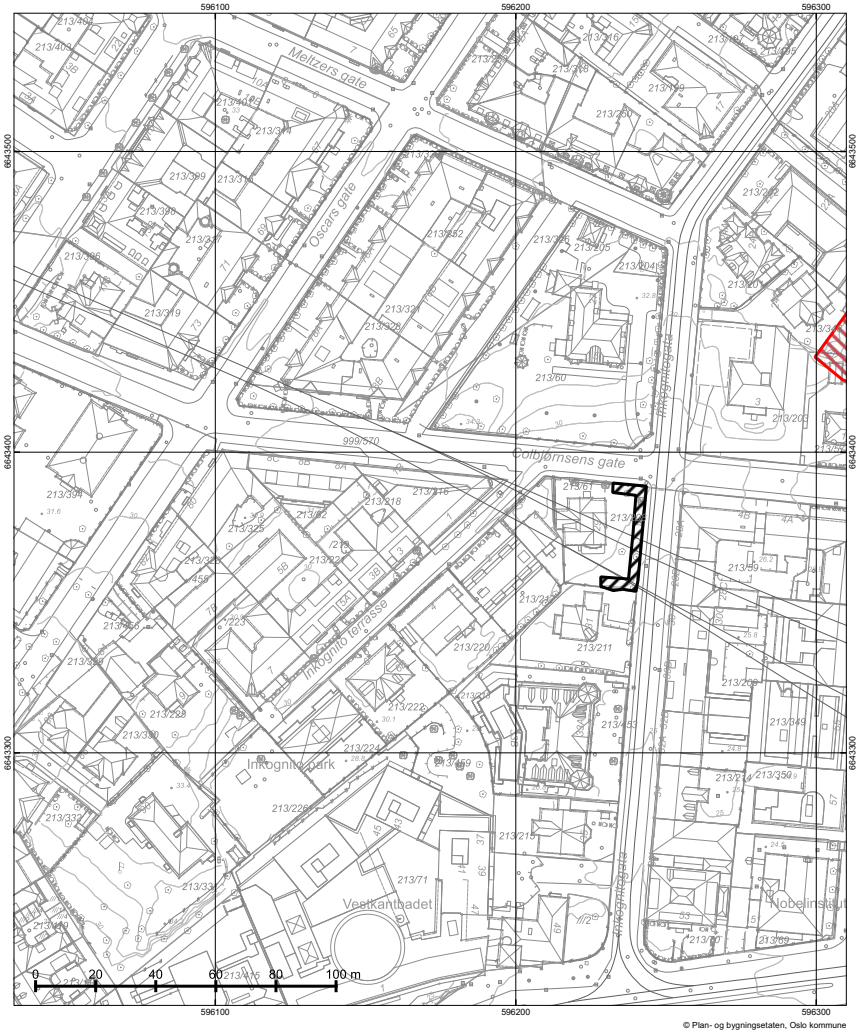
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

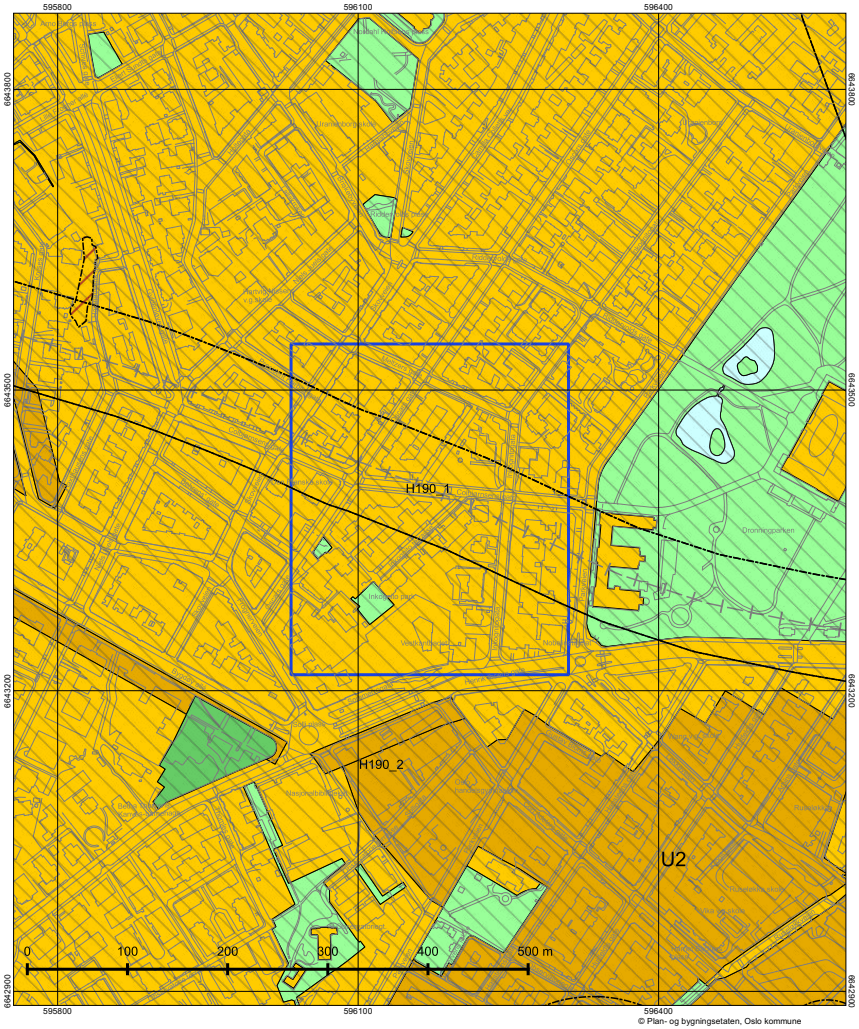
Dato: 04.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144124/ 86513559
Deres ref.: 41553/ THKO@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/216

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.



Oslo

Dato: 04.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144124/86513559
Deres ref.: 41553/ THKO@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.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
0

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513559
8572568

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 216

Vi viser til bestilling av 20250604 for 0.

GNR. 213 BNR. 216

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1872.

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

670 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

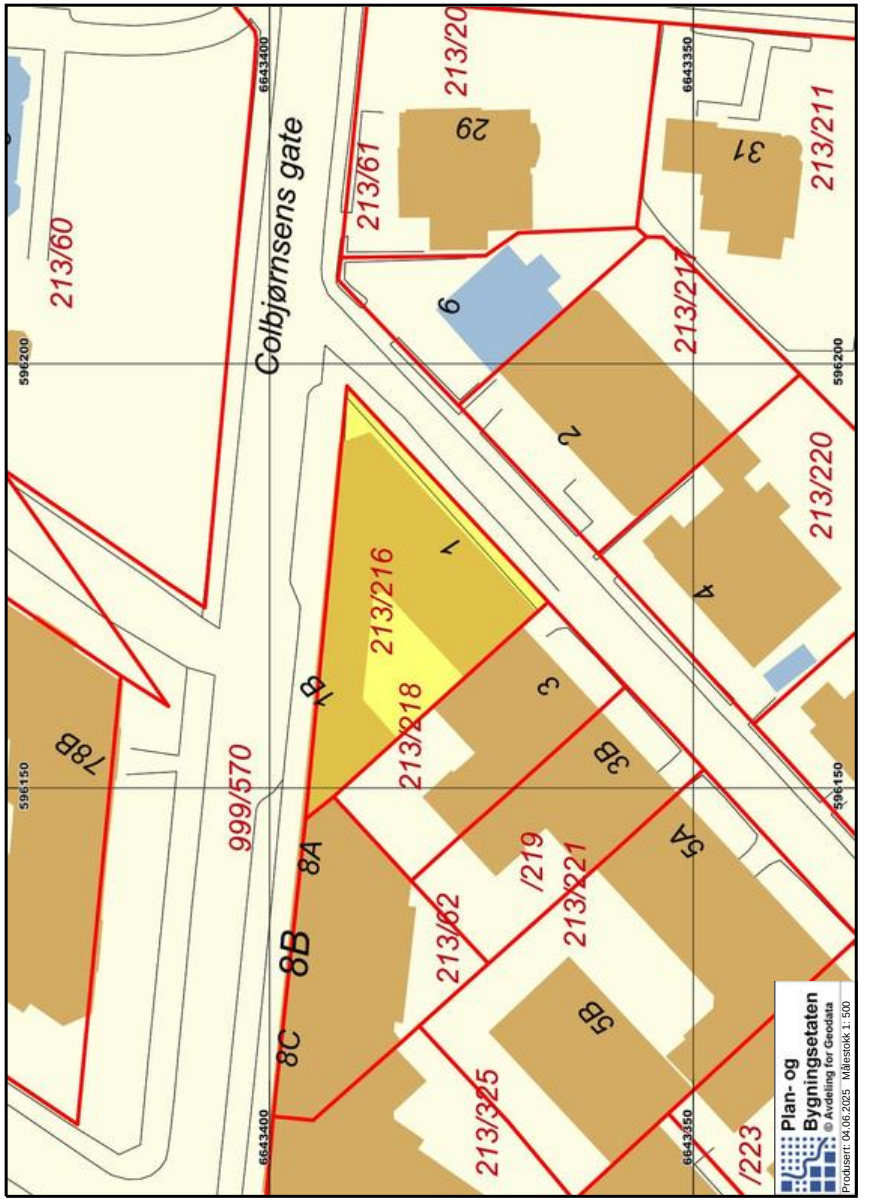
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3550

Endret reguleringsplan for Nationaltheatret Stasjon, 7.juni- plassen, m.m.

Vedtaksdato: 28.08.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505456

Lovverk: PBL 1985

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: V251198, V201100, 1479895

Dokumentet består av 4 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

Se endring i Vedt.20.11.00. §§ 1 - 3 Endrede reguleringsbestemmelser for S-2410, S-2551 og S-3550 godkjent henholdsvis 10.08.79, 06.07.81 og 28.08.96 Deler av Ruseløkkveien, Haakon VII's gate og Munkedamsveien

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NATIONALTHEATRET STASJON OG 7. JUNIPLASSEN M.M., ALTERNATIV 1 REVIDERT (ANLEGGSTID VED JOHANNE DYBWADS PLASS OG VED ROALD AMUNDSENS GATE FRA 6 TIL 22 MÅNEDER)

FELLES REGULERINGSBESTEMMELSER

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

§ 2. ***! Stasjonen er ferdigbygd og alle anleggsarbeider er avsluttet slik at punkt 2 i rekkefølgereguleringen gjelder. Rekkefølgereguleringen for etappe 1 er derfor fjernet fra reguleringsdatabasen. 13.12.2000!***
Området reguleres til:
- Offentlig trafikkområde (jernbane/T-bane i tunnel) (OT1)
- Offentlig trafikkområde (vei, nødadkomst, fortau) (OT2, OT3, OT4, OT5)
- Friområde (park/plass) (F1, F2)
- Områder regulert i tidsrekkefølge:
  1. Spesialområde anleggsområde/riggområde (A1, A2, A3, A4, A5)
  2. Ny regulering som vist på plankartet. Der hvor dette ikke er vist, skal reguleringen være som gjeldende regulering pr. 01.03.96.

§ 3. Der reguleringsplanen kun gjelder for anlegg i tunnel, opprettholdes gjeldende regulering på bakkeplan.
For områder der det skal utføres søknads- eller melde- pliktige arbeider skal det foreligge utomhusplan før det gis byggetillatelse. Alle søknads- og meldepliktige arbeider over terreng skal forelegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet til uttalelse.
Før opparbeidelse av 7.juniplassen og Johanne Dybwads plass (områdene F1 OG F2), skal det utarbeides en opparbeidelsesplan. Planen skal godkjennes av byråden for miljø og samferdsel før arbeidene igangsettes. Planen skal vise belegg, plassmøblering, belysning og annet utstyr, beplantninger, samt tekniske installasjoner, herunder skilt, og annet som har betydning for områdenes bruk og utseende.

§ 4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE JERNBANE/T-BANE I TUNNEL (OT1)
Innenfor området kan det oppføres tilhørende anlegg for publikumsrettet service samt tekniske funksjoner knyttet til driften av anlegget.
Det tillates ikke bygge- og anleggsvirksomhet eller annen virksomhet som kan medføre skade på tunnelene eller stasjonsanlegget. Arbeider i grunnen over eller under disse skal utføres i samråd med NSB og AS Oslo Sporveier.
Tunnelkonstruksjonen skal ta hensyn til og forberedes for senere kryssing av planlagt veitunnel under Slottsparken, som vist på lengdeprofil til plankartet.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER OVER TERRENG
DEL AV RUSELØKKVEIEN (OT2):
Området skal gi plass for varelevering og av-/pålessing for servicebiler og trafikanter til stasjonen. All varelevering til stasjonsanlegget skal skje gjennom publikumsinngangen til Ruseløkkveien.

DEL AV KRONPRINSENS GATE (OT3):
I området skal det være nødadkomst til tunnelanlegget. Området skal gis parkmessig utforming etter godkjent utomhusplan i henhold til reguleringsbestemmelsenes §3.

DEL AV RUSELØKKVEIEN (OT4)
Utenfor stasjonsinngangen kan det etableres konstruksjonselementer mellom og på siden av inngangen i en avstand på maksimalt 2,5 m fra veggen i reguleringslinjen mot friområdet.

§ 6. FRIOMRÅDE (PARK/PLASS)
7.JUNI PLASSEN OG JOHANNE DYBWADS PLASS (F1,F2):
For områder der det skal utføres søknads- eller meldepliktige arbeider skal det foreligge utomhusplan før det gis byggetillatelse. Alle søknads- og meldepliktige arbeider over terreng skal forelegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet til uttalelse. Utomhusplanen skal vise utforming av tilslutningen mellom eksisterende og nye anlegg. Utformingen skal godkjennes av plan- og bygningsetaten etter forutgående

uttalelse fra byantikvaren og park- og idrettsvesenet.

Før den detaljerte opparbeidelse av områdene, skal det utarbeides en opparbeidelsesplan som skal forelegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet til uttalelse. Planen skal godkjennes av byråd for miljø og samferdsel før arbeidene igangsettes.

Innenfor områdene tillates ikke oppført noen form for bygninger, herunder midlertidige og transportable konstruksjoner.

Reklame er forbudt. Det tillates kun opplysningsskilt knyttet til NSB og Oslo Sporveiers virksomhet.

Ved behandling av søknader om oppsetting av virksomhetsskilt skal det ivaretas siktlinje i sentralaksen av Haakon VII's gate og tilpassing til Vikaterrassen samt eksisterende anlegg på Johanne Dybwads plass.

DEL AV 7. JUNIPLASSEN (F1):
Tilpasning til Vikaterrassen og utforming av trappeanlegg skal gis særlig oppmerksomhet mht. estetikk, form og materialbruk. Følgende forhold skal spesielt vurderes:
- Plassering og utforming av veggliv og tak ved inngangspartiet.
- Overgangsparti mellom trappeanlegg og ny stasjonsinngang.
- Overgangsparti mellom Ruseløkkveien og Drammensveien.
Siktlinjen fra statuen av Haakon VII nedover Haakon VII's gate skal opprettholdes.

Fra Ruseløkkveien skal det være inngang til NSBs og AS Oslo Sporveiers stasjonsanlegg. Overlys for stasjonsanlegget kan innpasses i friområdet over anlegget.

Tilhørende bygningselementer som baldakiner og informasjonselementer er søknadspliktige. Det må innsendes søknad om byggetillatelse for disse bygningselementene, og søknaden må forelegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet til uttalelse før byggetillatelse gis.

Vegg for inngangshallen langs Ruseløkkveien skal legges i reguleringslinje mot fortau. Del av inngangshallens vegg for inngangsdører kan legges langs grense for bebyggelse vist på plankartet, eller innenfor denne. Utenfor inngangspartiets vegg kan det etableres konstruksjonselementer mellom og på siden av inngangene i en avstand på maksimalt 2,5 m fra vegg. Reguleringslinjen mot fortau gjøres gjeldende for gesims/ brystning/uttrukket tak over inngangsdører.

JOHANNE DYBWADS PLASS (F2):
Tilpasning til eksisterende parkanlegg skal gis særlig oppmerksomhet mht. estetikk, form og materialbruk. Fra Johanne Dybwads plass skal det være inngang til NSBs og AS Oslo Sporveiers stasjonsanlegg. Tilhørende bygningselementer som baldakiner og informasjonselementer er søknadspliktige. Det må innsendes søknad om byggetillatelse for disse bygningselementene, og søknaden må forelegges byantikvaren og park- og idrettsvesenet til uttalelse før byggetillatelse gis.

Det kan tillates overlys til stasjonsanlegget i friområdet over anlegget.

§ 7. ***! Stasjonen er ferdigbygd og alle anleggsarbeider er avsluttet slik at punkt 2 i rekkefølgereguleringen gjelder. Rekkefølgereguleringen for etappe 1 er derfor fjernet fra reguleringsdatabasen. 13.12.2000!***
OMRÅDER REGULERT I TIDSREKKEFØLGE
A1: JOHANNE DYBWADS PLASS
Området skal i sin helhet tilbakeføres til utførelse og standard pr. 01. 03.96 senest samtidig med avslutningen av stasjonsanlegget under.

A2: STUDENTERLUNDEN
Området skal i sin helhet tilbakeføres til utførelse og standard pr. 01.03.96 senest samtidig med avslutningen av tunnelanlegget under. Området kan benyttes til anleggsområde i tidsrom varierende fra 6 til 22 måneder, som vist i brev datert 29.05.96 fra NSB Utbygging.

A3: 7.JUNI PLASSEN
Opparbeidelse av plassen skal være avsluttet senest samtidig med åpningen av ny stasjon.
Det er i anleggstiden tidsbegrenset kjøreadkomst fra Ruseløkkveien mellom kl 20.00 og 06.00. Utgang fra

stasjonen, fortau og en kjørebane i Ruseløkkveien skal være stengt i det tidsrom kjøreadkomsten benyttes. Merking og stenging skal være i henhold til veimyndighetenes forskrifter.

A4: LØKKEVEIEN
Området skal gi adkomst til tunnelanlegget. Støyoverbygg over tunnelåpning mellom påhugg og fortau i Løkkeveien kan oppføres som midlertidig bygning etter godkjent søknad om byggetillatelse. Det skal oppføres midlertidig gangbru over Løkkeveien fra Victoria Terrasse til Ruseløkka skole. Seneste avslutning av anlegget er ved stasjonens åpning.

A5: VESTBANETOMTEN MED MER
Området kan inneholde lager og parkering av anleggsmaskiner, samt brakkerigg for byggeledelse og entreprenører. Brakkerigg og andre bygningsmessige konstruksjoner kan etter godkjent melding oppføres som midlertidige bygninger. Seneste avslutning av rigg- og anleggsvirksomheten skal være seks måneder etter stasjonens åpning.

§ 8. MILJØKRAV TIL ANLEGGSVIRKSOMHETEN
a) Før igangsettingstillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsprogram godkjent av fagdepartementet.
b) Nødvendig dokumentasjon av gjennomføringen av anlegget i forhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter skal foreligge senest samtidig med innsending av søknad om byggetillatelse. Herunder inngår dokumentasjon av deponiområder, faseplaner og derav følgende trafikale konsekvenser.
c) Utslipp til luft skal beregnes mht. anleggstrafikk og ventilasjon fra tunnelanlegget, og ved overskridelse av grenseverdiene skal avbøtende tiltak dokumenteres før godkjenning av søknad om byggetillatelse.
d) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 01.10.75, skal følges.
Støy fra ventilasjonsvifte som er i drift over lang tid skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenes kap 52:33.

§ 9. STØY OG VIBRASJONER UNDER DRIFT
a) Strukturledet støy i boliger skal ikke overskride et maksimalnivå på 32dBA ("fast") innendørs. I rom der luftlydnivået er høyere enn strukturlydnivået fra samme støykilde skal grense for maksimalverdi av luftlydnivået gjelde for det samlede nivå på luftlyd og strukturlyd (45dBA).
b) I boliger skal vibrasjoner fra tog ikke overskride 0,15mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet i rom for varig opphold.
c) I Nationaltheaterbygningens teatersaler skal strukturledet støy fra jernbanetunnelen for 90 persentiler av togpasseringene ikke overskride 25dBA ("fast").
d) I Nationaltheaterbygningens teatersaler og prøvesaler skal vibrasjoner fra tog i jernbanetunnelen ikke overskride 0,15mm/s maksimal veiet vibrasjonshastighet.
e) Før søknad om byggetillatelse godkjennes skal det foreligge en samlet tiltaksplan som dokumenterer løsninger på forholdene i pkt a) - d).
f) Dersom støy- og vibrasjonsreduserende tiltak som er nødvendig fører til urimelig høye kostnader, skal det i samarbeid med plan- og bygningsetaten og miljø- og næringsmiddeletaten utarbeides en tiltaksplan basert på nytte/kostvurdering, og som godkjennes av plan- og bygningsetaten.

§ 10. AVFALL
a) Kommunal forskrift om styring av produksjonsavfall vedtatt av Oslo bystyre 30.11.94 med endringer av 15.11.95 samt Oslo kommunes retningslinjer for behandling av bygge- og rivningsavfall skal følges.
b) Før igangsettingstillatelse kan bli gitt skal det foreligge en avfallsplan som er godkjent av Plan- og bygningsetaten.

§ 11. FUNKSJONSHEMMEDE
Alle offentlige trafikkområder i planen skal ha gode bruksfunksjoner for orienterings- og bevegelseshemmede i henhold til gjeldende retningslinjer gitt i byggeforskrift og veinormaler. Minimumsløsninger benyttes kun der hvor det er absolutt nødvendig på grunn av stedlige forhold. Det skal legges vesentlig vekt på sikkerhet, brukbarhet og orienteringsmuligheter for funksjonshemmede i alle deler av anlegget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

23686

Endret regulering for Inkognito terrasse fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun.

23686 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.08.1986
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198604741
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-852

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

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***

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 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 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 forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0372/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inkognito terrasse 1B 0256 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 216, snr 17 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no