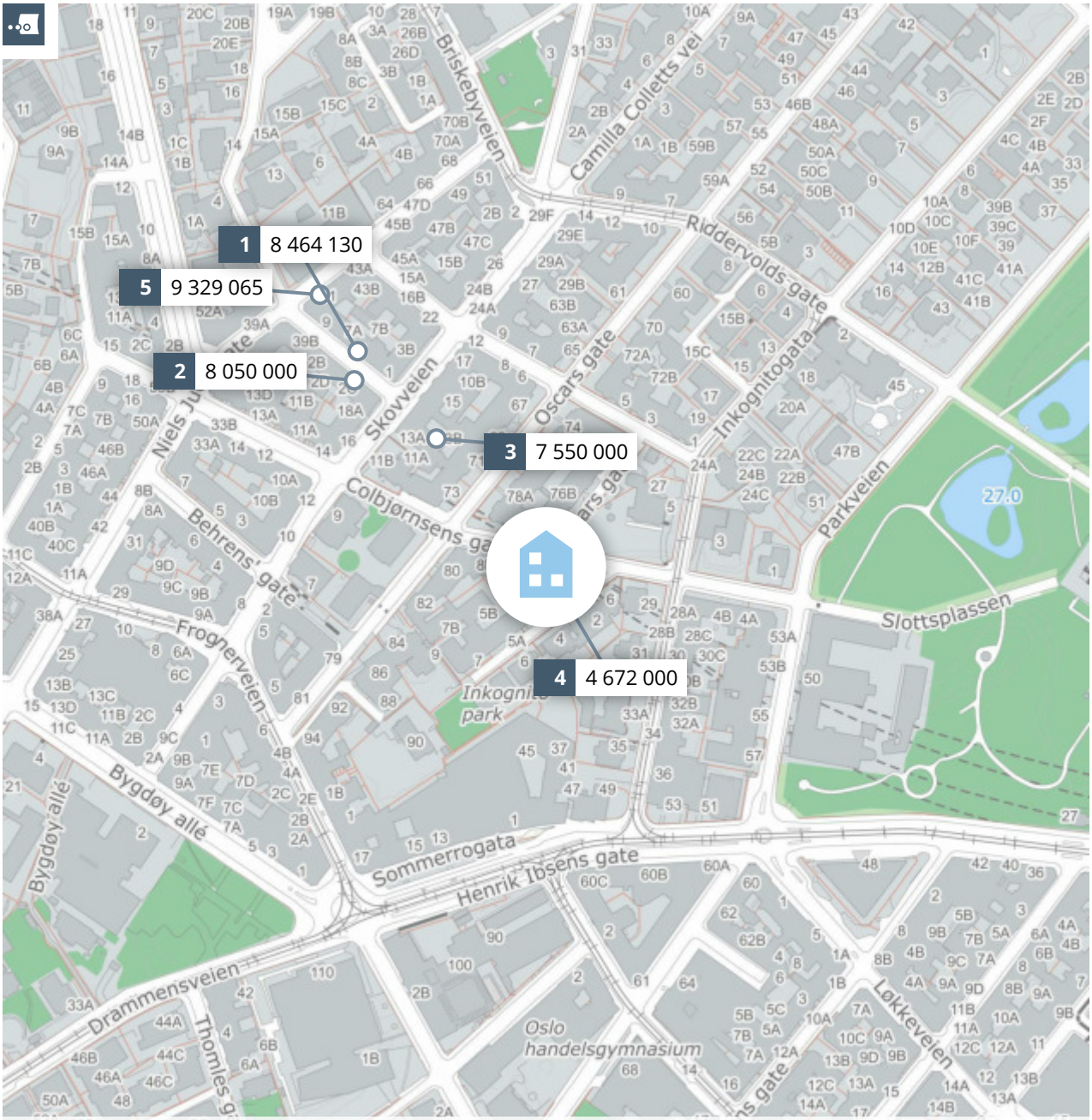
INKOGNITO TERRASSE 1B
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INKOGNITO TERRASSE 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Steffen Kjølstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Inkognito terrasse 1 B, 0256 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 213 BNR 216 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 9

Verdivurdert til

8 600 000

92 220	8 692 220	129 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	856
Formue	40 042
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	President Harbitz' gate 5 67 m² 1896 4. etg 2 sov				13.02.2024	8 500 000	**8 400 000**	64 130	8 464 130	**126 330**
2	Skovveien 18 B 66 m² 1890 2. etg 2 sov				28.05.2024	7 400 000	**8 050 000**	0	8 050 000	**121 970**
3	Skovveien 13 B 70 m² 1897 3. etg 2 sov				15.08.2023	6 850 000	**7 550 000**	0	7 550 000	**107 857**
4	Inkognito terrasse 1 B 30 m² 1897 1. etg 1 sov				21.07.2025	4 190 000	**4 625 000**	47 000	4 672 000	**155 733**
5	Niels Juels gate 41 75 m² 1898 5. etg 2 sov				31.03.2025	9 290 000	**9 260 000**	69 065	9 329 065	**124 388**

Inkognito terrasse 1B er en særdeles tiltalende selveierleilighet over to plan med meget god standard. Leiligheten ligger i 4.etasje og loftsetasjen, og har en herlig, usjenert takterrasse, vendt sørvest inn mot rolig gårdsrom.

Boligen ble hovedsaklig pusset opp fra 2017-2020, og har en rekke spesielle og tilpassede løsninger og en nydelig vindeltrapp med design fra Dijon. På hovedplan har stuen og kjøkkenet åpen løsning. Franskinspirert kjøkken med integrerte hvitevarer og er sosialt mot spiseplassen.

Videre har boligen et praktisk soverom med plassbygde oppbevaringsløsninger i både seng og resten av rommet og inngang til et bad som ble pusset opp i 2017 og eget vaskerom. I loftsetasjen er det en sjarmerende stue med skråtak og synlige takbjelker, store vinduer og skyvedør til terrassen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2017	13.03.2017	30.06.2017	5 200 000	5 950 000	46 887	5 996 887	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Alle rom og vegger samt el er oppgradert av nåværende eier siden kjøp

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
11 400 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

9.0M
8.9M
8 772 000 Prisantydning i snitt
8 692 000 Salgspris i snitt
8.6M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

145 637 URANIENBORG RODE 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

129 735 Inkognito terrasse 1 B
Totalpris 8 692 220

125 234 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Inkognito terrasse 1 B, 0256 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 216, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.08.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15882-2118 **Referansenummer:** HX2095

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan **Vår ref:** Haugan

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan
Uavhengig Takstingeniør
takst@thomashaugan.no
970 83 083

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonen fremstår med normal standard, samt med diverse oppgraderinger. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess. Kostnader knyttet til vedlikehold/rehabilitering/oppussing er påregnelig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, vann - og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt 1+1 lags glass.
Malt profilert ytterdør med glassfelt.
Eldre skyvedør med glassfelt, til takterrasse.
Takterrasse utenfor loftsetasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med tregulv, teppe og malt tregulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater. Rosett/stukkatur.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Nordpeis peisinnsats i stue.
Nordpeis peisovn i loftsetasje.
Innvendig vindeltrapp.
Plassbygd seng og hyller på soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad oppusset/modernisert i 2017/2018.
Veggoverflater med fliser og malte flater.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speilskap.
Toalett, servant og dusj.
Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom oppusset/modernisert i 2017/2018.
Veggoverflater med malte flater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Opplegg til vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkkenet i malt utførelse med sten-benkeplate. Int. oppvaskmaskin. Oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plastrør og kobberrør. Fordelerskap i bod.
Det er avløpsrør av plast og støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom.
Soverommet har elektrisk ventilator med varmegjevinning og avtrekk ut med forskjelige av- og inntrekk funksjoner.
Innebygd varmtvannsbereder i bod.
Sikringsskap i entre. Automatsikringer.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

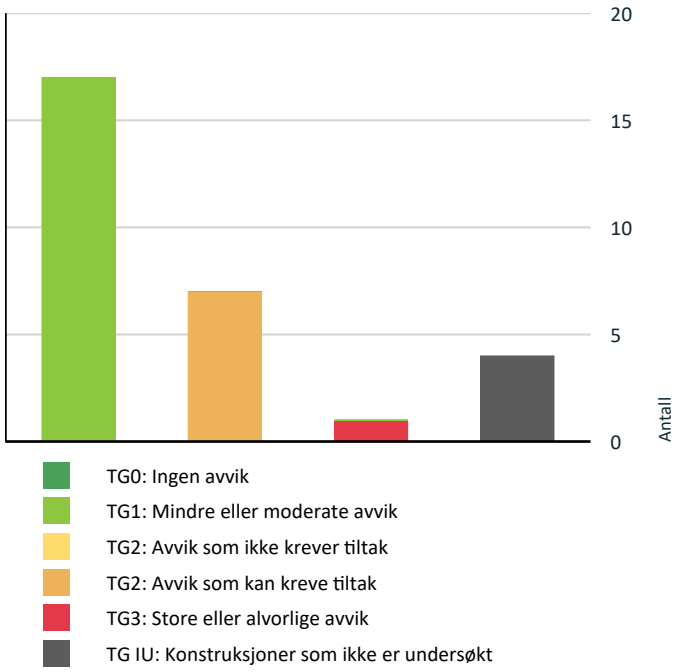
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik ift. planløsning. Tegning for loftsdel foreligger ikke.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

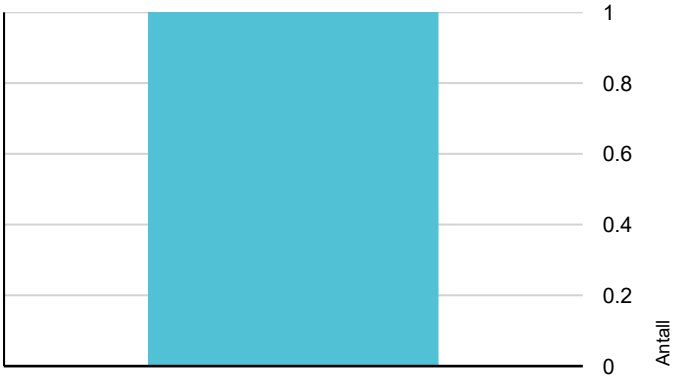
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1897	Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt 1+1 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Punkterte vinduer kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

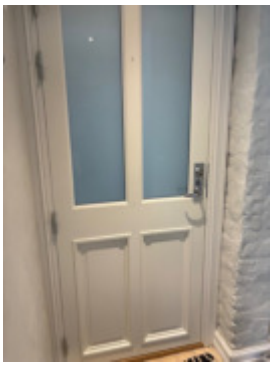
TG 2 Dører

Malt profilert ytterdør med glassfelt.
Eldre skyvedør med glassfelt, til takterrasse.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse utenfor loftsetasje. Lagringsplass ved terrasse.
Nylagt membran i 2018.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater med tregulv, teppe og malt tregulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater. Rosett/stukkatur.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

Nordpeis peisinnsats i stue.
Nordpeis peisovn i loftsetasje.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig vindeltrapp.

TG IU Andre innvendige forhold

Plassbygd seng og hyller på soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset/modernisert i 2017/2018.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggoverflater med fliser og malte flater.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lokale flisbom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speilskap.
Toalett, servant og dusj.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom oppusset/modernisert i 2017/2018.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater med malte flater.
Malte flater i tak.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg til vaskemaskin.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Drømmekjøkkenet i malt utførelse med sten-benkeplate. Int. oppvaskmaskin. Oppvaskkum.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plastrør og kobberrør. Fordelerskap i vaskerom. Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Soverommet har elektrisk ventilator med varmegjevinning og avtrekk ut med forskjelige av- og inntrekk funksjoner.

TG 1 Varmtvannstank

Innebygd varmtvannsbereder i vaskerom.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i entre. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei El-stikk i stue er utført i egenregi og bør kontrolleres av sertifisert elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

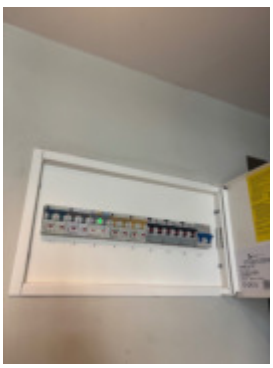
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.

Generell kommentar

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid.
Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

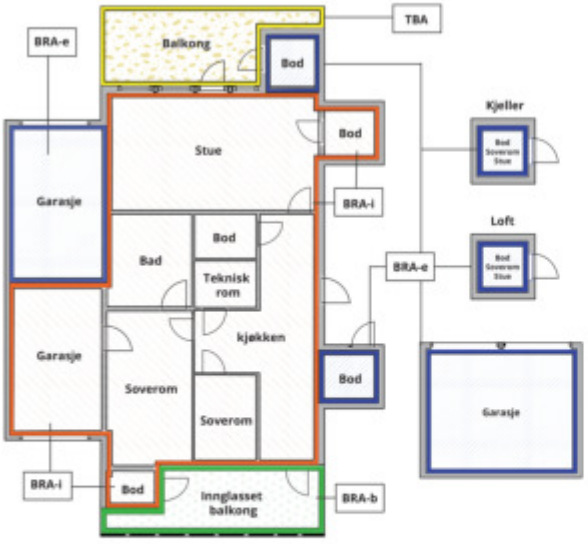
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	43			43	
Loft	24	4		28	10
Kjeller					
SUM	**67**	**4**			**10**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Vaskerom		
Loft	Loftstue	Loftsbod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

1 kjellerbod på ca 4 kvm gulvareal. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.
1 loftsbod med gulvareal på ca 7 kvm. Målbart areal på ca 4 kvm, grunnet skråtak.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Seksjonen er vanskelig å måle opp nøyaktig grunnet utforming, skråvegger og skråtak. Arealer er ca oppmålt og noe avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avvik ift. planløsning. Tegning for loftsdel foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget etter regelverket på oppførings tidspunktet som er forskjellig en dagens regelverk.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2025	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Jean Malnory	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	216		15	672.9 m²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet	Eiet

Adresse
Inkognito terrasse 1 B

Hjemmelshaver
Malnory Jean

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Bertilia BS	8 / 154	Obos Eiendomsforvaltning AS	982708346

Felles formue
Kr. 40 042

Felles gjeld:
Kr. 92 221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Inkognito Terrasse er en liten gate. Populær beliggenhet med umiddelbar tilgang til Åpent Bakeri og flere servicetilbud. Kort vei til Frognerparken, Aker Brygge, offentlig kommunikasjon, skole og barnehave.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Pent opparbeidet fellestomt.
Parkering i offenlag gate etter gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at seksjonen eier en del av næringslokalet (seksjon 2), tilsvarende brøk-eiendel i sameiet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	338840			

Kommentar
Fellespolise i sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HX2095

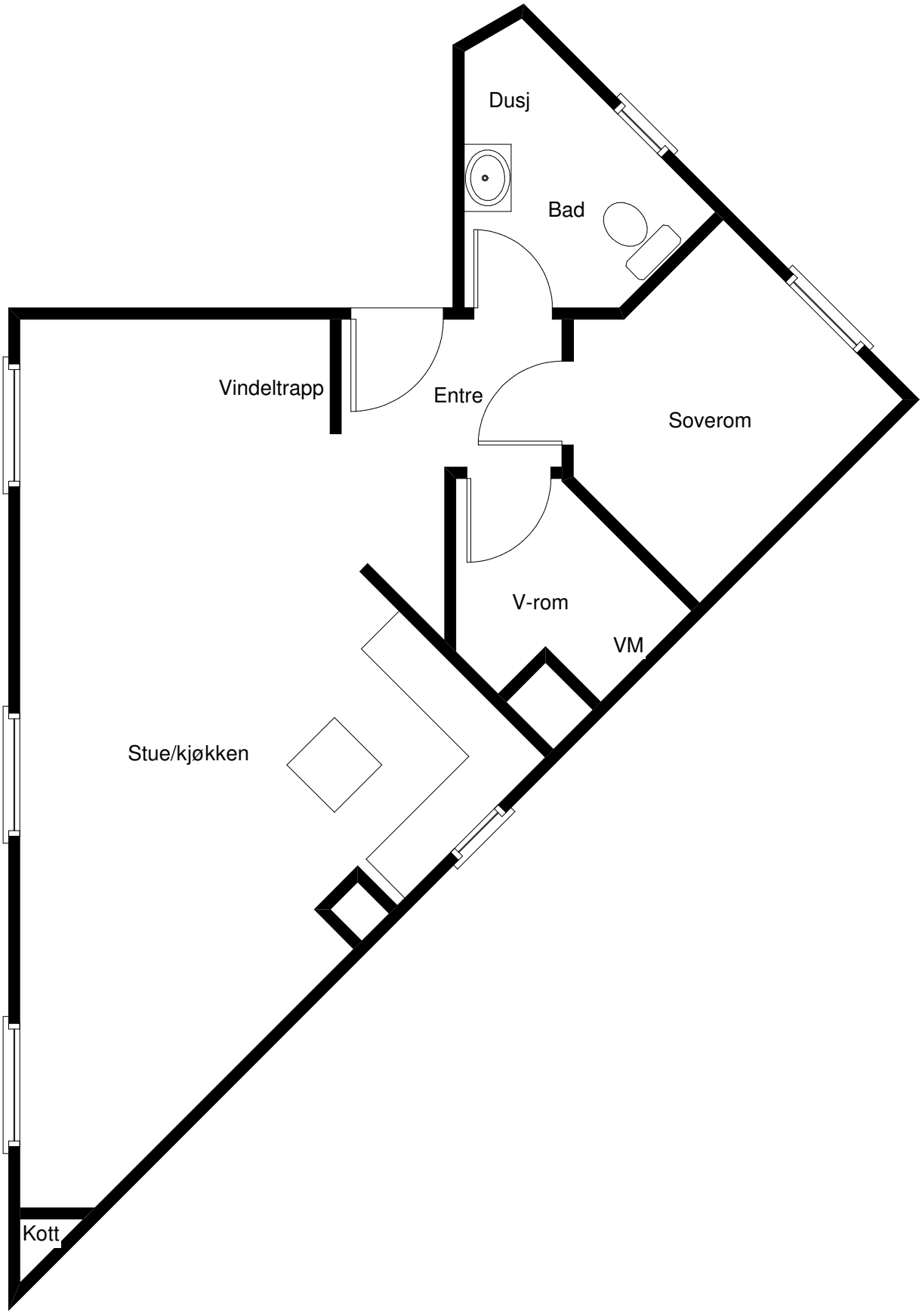
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

PLANSKISSER

Inkognito Terrasse 1 B, 0256 Oslo

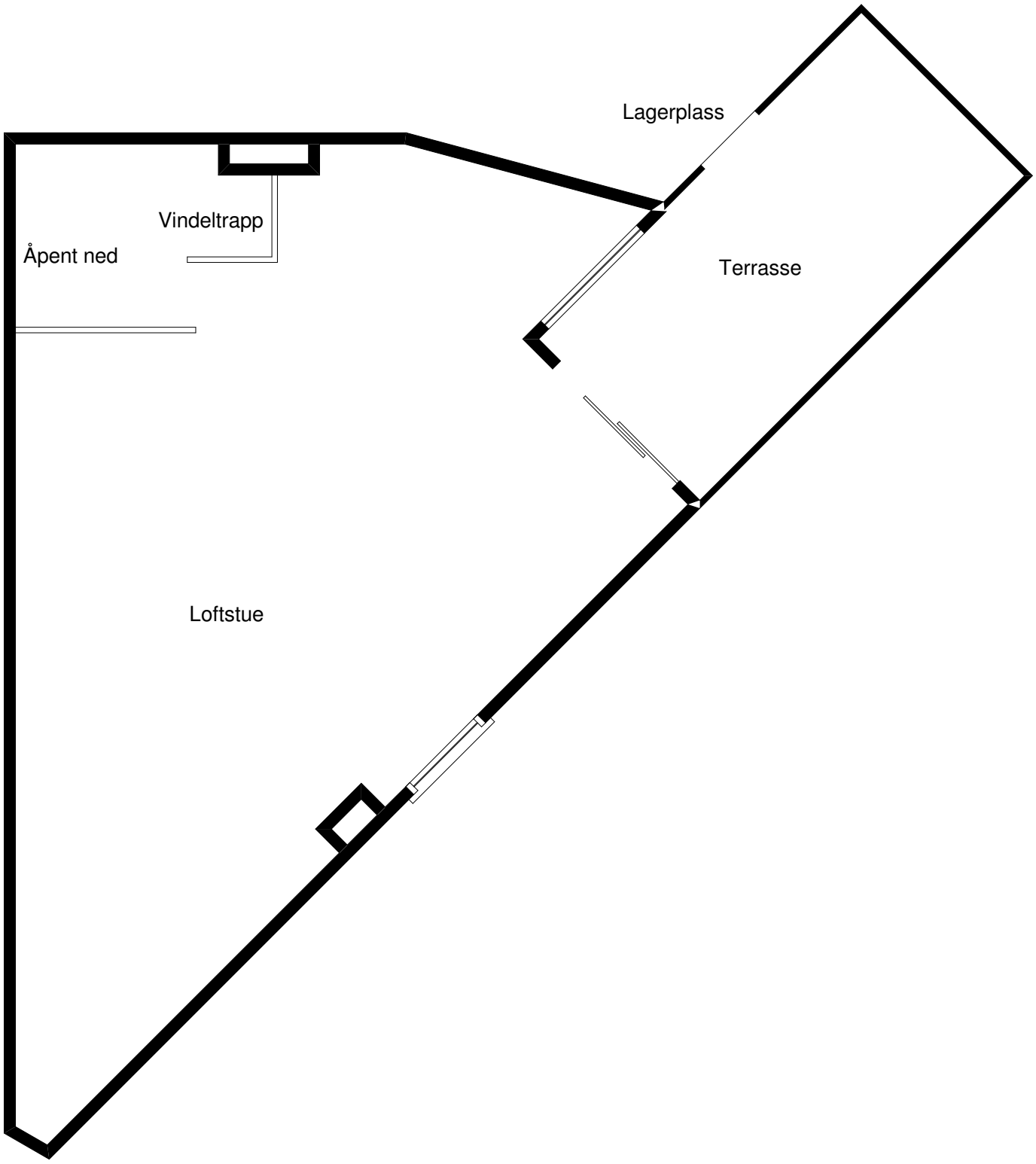
Seksjonsnr. 15, 4. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

Inkognito Terrasse 1 B, 0256 Oslo

Seksjonsnr. 15, loftsetasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250538

Selger 1 navn
Jean Malnory

Gateadresse
Inkognito terrasse 1B

Poststed	Postnr
Oslo	0256

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159250538

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerommet har et sluk som ikke er i bruk, og derfor kan det oppstå lukt når vannet i vannlåsen tørker ut. Man bør fylle på med vann når dette skjer.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Både baderommet og vaskerommet ble totaloppusset i 2018.

Arbeid utført av: Oslo Byggteknikk AS

Filer

Kodar - Samsvarerklæring.pdf | Samsvarserklæring VRAS-J.Malnory.pdf | Kodar - Rapport risikovurdering og sluttkontroll.pdf | Garantibevis Gulvmembran.pdf | FDV - Drift og vedlikehold Jean Malnory.pdf | FDV-Formpressa-innerdør.pdf | FDV-Karmer.pdf | FDV-K-sluk3-2814.pdf | Sarna SarnafeltA300norsk (1).pdf | Sika membran.pdf | SINTEF SarnafilG41115Sintefgodkjenning.pdf | SINTEF tg-20359-2014 ror i ror.pdf | URSA_isolasjon.PDF | Burlington Bassin - Assembly.PDF | Burlington High Level Toilet - Assembly.pdf | Hudson Reed Topaz - Assembly.pdf | Olympia Mixer Tap - Assembly.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjort sammen med oppussingen/byggingen av våtrom nevnt over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Gjort sammen med oppussingen/byggingen av våtrom nevnt over.

Arbeid utført av: Oslo Byggteknikk AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktproblemer i kjelleren ble rapportert før mitt eierskap. Dette er nå løst gjennom forbedret ventilasjon og innføring av strengere retningslinjer for lagring.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært mindre lekkasjer i taket over fellesloftet. Disse er nå utbedret. Taket er imidlertid gammelt, og det må påregnes at det vil trenge en mer omfattende renovering på et senere tidspunkt.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alle pipene i sameiet ble rehabilitert i 2018. Det har ikke vært rapportert om problemer i etterkant av arbeidet.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250538

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1- Arbeid på el-anlegg: - i badet/vaskerom av Oslo Byggteknikk sammen med oppussing av våtrommene - installasjon av nytt sikringskap av Elektroinstallatøren Rælingen - i spisestuen (hele anlegget med stikkkontakter og brytter) av Ampere Installasjon & Service AS - på terrassen (ny stikkontakt) av SSG Norge AS - i loftstue og soverom (hele anlegget med stikk og bryttere) av KW Elektro - i spisestuen er stikkontakten til panelovnen i midten installert av egeninnsats og bør gjøres om av faglært. - i kjøkkenet er anlegget fra før mitt eierskap 2- Arbeid på ventilasjon: - i badet/vaskerom av Oslo Byggteknikk sammen med oppussing av våtrommene - i soverommet av egeninnsats
Arbeid utført av	Oslo Byggteknikk / Elektroinstallatøren Rælingen / Ampere Installasjon & Service AS / SSG Norge AS / KW Elektro

Filer

Jean Malnory Samsvarserklaring.pdf | Samsvarserklæring Sikringskap.pdf | Sluttkontroll R110.pdf | Samsvarserklæring10.pdf | Ordre22242_11-12-2021_08.48.45.pdf | Ordre22242_11-12-2021_08.48.30.pdf | Ordre21547_11-02-2021_08.23.32.pdf | Ordre21547_11-02-2021_08.23.23.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det meste av snekkerarbeid i leiligheten er utført av egeninnsats (kjøkken bygging og kobling, dør installasjon, stukkatur renovering, vegger og isolasjon bygging, maling, trapp bygging,...)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny membran og blikk på terrassen i 2018 av faglært. Ny stikkkontakt av faglært som nevnt i el-anlegg arbeid seksjon. Nye veggpaneller, boddør og blomsterbed konstruksjon av egeninnsats.
Arbeid utført av	Membran Ekspressen AS

Filer

MembranekspressenAS_Inkognito terrasse1b.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet består av 16 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Én av boligseksjonene på loftet er per dags dato ikke innredet som leilighet, og benyttes i dag som bod/tørkeloft.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250538

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lampen på terrassen har nylig sluttet å fungere, en elektriker bør se på saken eller lampen byttes. Det har nylig oppstått en lekkasje i et avløpsrør i kjelleren. Styret vil følge opp saken videre og vurdere å innkalle til årsmøte, avhengig av skadens omfang.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedtatt av årsmøte om å øke felleskostnadene med 15% fra oktober. Uforutsette arbeider, som for eksempel tak eller rør lekkasjer, som ikke er inkludert i årets budsjett, samt endringer i inntektene, kan ha innvirkning på felleskostnadene. Det er planlagt å oppgradere brannsikringen av leilighetsdørene i B-oppgangen ila 2026 eller 2027, det kan medførene innkreving av felleskostnader og vil bli tatt opp i et fremtidige årsmøte. Sameiet har i år installert vannmåler med mål om å redusere kommunale avgifter. Effekten av tiltaket er per dags dato ikke kjent.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet benytter et profesjonelt skadedyrfirma for regelmessig oppfølging av denne typen problemer. Styret følger anbefalingene som fremkommer i rapportene fra firmaet. Det er per dags dato ikke registrert noen problemer knyttet til skadedyr.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250538

Tilleggskommentar

Bertilia boligsameie har en egen nettside: https://inkognitoterrasse.no, som er et godt utgangspunkt for å sette seg inn i informasjon om sameiet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250538

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jean malnory	beab3a0dfde9fbb7101e9 b1f9c7d99cb37ec2a27	07.08.2025 12:08:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159250538

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FORRETNINGSFØRER

Deres ref.: 8665420 Vår ref.: 4052-1-15 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bertilia Boligsameie
Organisasjonsnr:	982708346
Seksjonseier:	Malnory, Jean
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Inkognito Terrasse 0, 0256 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	213
Bnr.	216

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 338840.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207743461
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,35%
Restsaldo	1 601 043,00
Innfrielsesdato:	30.12.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 744,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	744,00	856,00 fra 01.09.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	39 947,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 316,-
Annen formue:	40 042,-
Gjeld:	93 527,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207743461
Restsaldo:	92 220,52
Kapitalkostnader:	765,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 220,52,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Jean Malnory pr. e-post styret@bertilia.no

Annen informasjon:

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

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

ÅRSBERETNING

Årsmøte 2024

4052 Bertilia Boligsameie



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

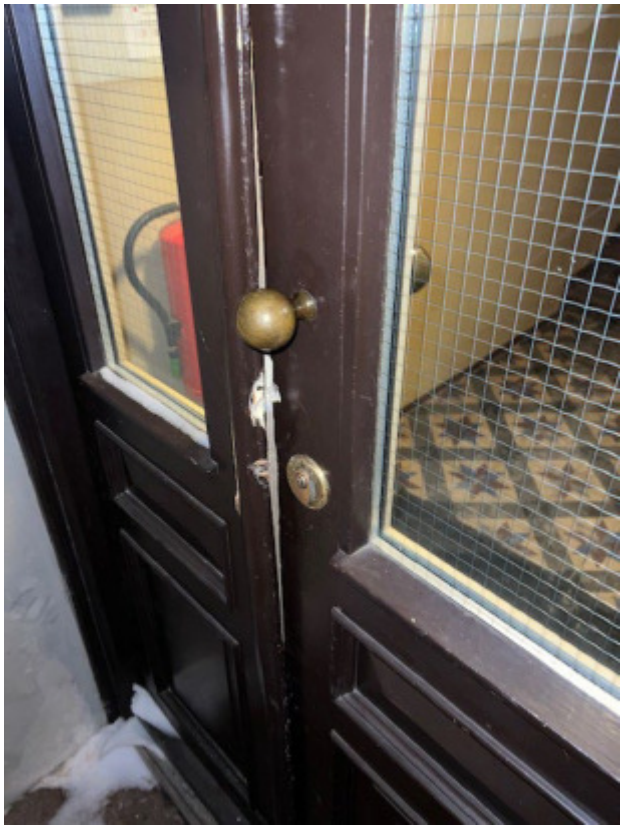
Regnaskapsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

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

PROTOKOLL

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

ÅRSBERETNING 2024

Styrets årsrapport

I. Introduksjon

Styret har bestått av Jean Malnory (styreleder), Charlotta Hamre og Hege Ranheimsæter (styremedlemmer) og Terje Gudbrandson (varamedlem).

Styret har hatt månedlige møter, med unntak av de tre månedene styrelederen befant seg i utlandet. I denne perioden var det imidlertid tett digital kontakt mellom leder og øvrig styre.

Styrets arbeid har vært preget av en stram økonomi, noe som i første rekke skyldes økte kommunale utgifter. Arbeidet med å holde utgiftene på et lavest mulig nivå har preget virksomheten i hele perioden.

II. Større, gjennomførte saker/arrangement

- **Innstallering av vannmåler:**

Anslag sier at en ved en slik installasjon vil kunne redusere vannavgiften med ca. 20 %.

- **Nye boder på loftet:**

Det er bygget/etablert 4 nye boder, slik at alle seksjoner (sek. 12 og 16 regnet som 1) nå har bod på det felles loftsarealet.

Takket være Jeans egeninnsats er dette blitt et nært kostnadsfritt prosjekt.

- **Utskifting av bakgårdsdørene:**

Dørene er skiftet ut med nye, eksakte kopier. Tekniske tegninger er utført av styret. Dørene har blitt produsert av en snekker, forberedt av styret og montert av Oslo Brannsikring. Elementer som glass (for baktrapp A), vridere, sparkeplater og dekorlister er gjenbrukt.

- **Brannsikring av baddørene i oppgang B:**

På bakgrunn av et brannteknisk notat (fra Oslo Brannkonsult AS) har Oslo Brannsikring foretatt den påkrevde oppgraderingen av 3 av de 4 dørene. Den 4. døren blir oppgradert i august.

- **Dugnad:**

Det ble arrangert en høstdugnad. De som møtte gjorde en hederlig innsats, men fremmøtet var heller dårlig.

III. Mindre, gjennomførte saker

- I kjeller A er rekkverket sikret, den gamle kjellerdøren fjernet (og gjenbrukt i loftbod konstruksjon), musehull gjenmurt og kumlokk sveiset.
- 3 av slokkeapparatene i fellesarealene er byttet ut.
- Arbeidet utført av Cares, vår rengjøringsbedrift, har blitt fulgt opp og det er blitt avtalt noe tilbakebetaling pga manglede resultater

IV. Saker styret fremdeles arbeider med:

- Fornyelse av kontrakten med Åpent Bakeri
- Reparasjon av balkonggulv (leil. H0402)
- Rydding av loftet etter bod arbeidet
- Sveis reparasjon av ny sprekk i kumlokket
- Ferdigstillelse av bakgårdsdørene (maling og sparkeplate)
- Skilting som tydeliggjør at Ink. ter. 1 A har inngang fra Inkognito terrasse, mens Ink. ter. 1 B har inngang fra Colbjørnsens gate.

PROTOKOLL 24/25

Referat

fra årsmøtet 2025 i ***Bertilia Boligsameie***, Inkognito terrasse 1, 0256 Oslo, i "Åpent Bakeri" på samme adresse 27. juni 2025 kl. 19.00

Av de stemmeberettigede møtte Jean Malnory (styreleder), Hege Ranheimsæter (styremedlem), Charlotta Hamre (styremedlem), Terje Gudbrandson (varamedlem av styret), Frank Becker, Elisabeth Knudsen, Berty Rase, Arild Hogseth, Pål Jakob Walstad og Marthe Walstad. Jean la dessuten frem fullmakt fra Unai Mangal og Stine Ertvaag. Av beboerne uten stemmerett møtte Inger Lise Gudbrandson og Connie Malnory.

Sak 1: Jean ble valgt til møteleder.

Sak 2: Fortegnelsen over de stemmeberettigede ble godkjent.

Sak 3: Terje ble valgt til å føre protokollen, Frank til protokollvitne.

Sak 4: Innkallelsen til møtet ble godkjent.

Sak 5: *Årsrapporten og årsregnskapet 2024* ble godkjent.

Sak 6: *Styrets godgjørelse* settes til kr. 0.

Sak 7: *Valg*: Terje ble gjenvalgt som varamedlem. Resten av styret var ikke på valg.

Sak 8: *Felleskostnadene* ble vedtatt økt med 15 prosent.

Sak 9: *Det foreslåtte budsjettet for 2025* ble godkjent.

Sak 10: *Forslaget om prissetting av dugnad* fikk ikke flertall.

Sak 11: *Forlengelsen av kontrakten med "Åpent Bakeri"* ble diskutert. Forslaget om å forlenge kontrakten med Åpen Bakeri med regulering av åpningstid til kl.22 fikk ikke flertall. Styret melder fra om dette til dem som behandler spørsmålet fra bakeriets side.

Sak 12: *Bruksendring av seksjon 16,* Innsender trakk saken fordi seksjonen allerede er tinglyst som bolig. (Jfr. Vedtektene)

Sak 13 & 14: *Endring i vedtktene*, innsender trakk saken, styret ble bedt om å formulere forslag til nye vedtekter i tråd med saksforslagene. Det skal legges frem for neste årsmøte.

Jean Malnory
styreleder (sign.)

Frank Becker
protokollvitne (sign.)

VEDTEKTER

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,

BESKYTTET

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

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

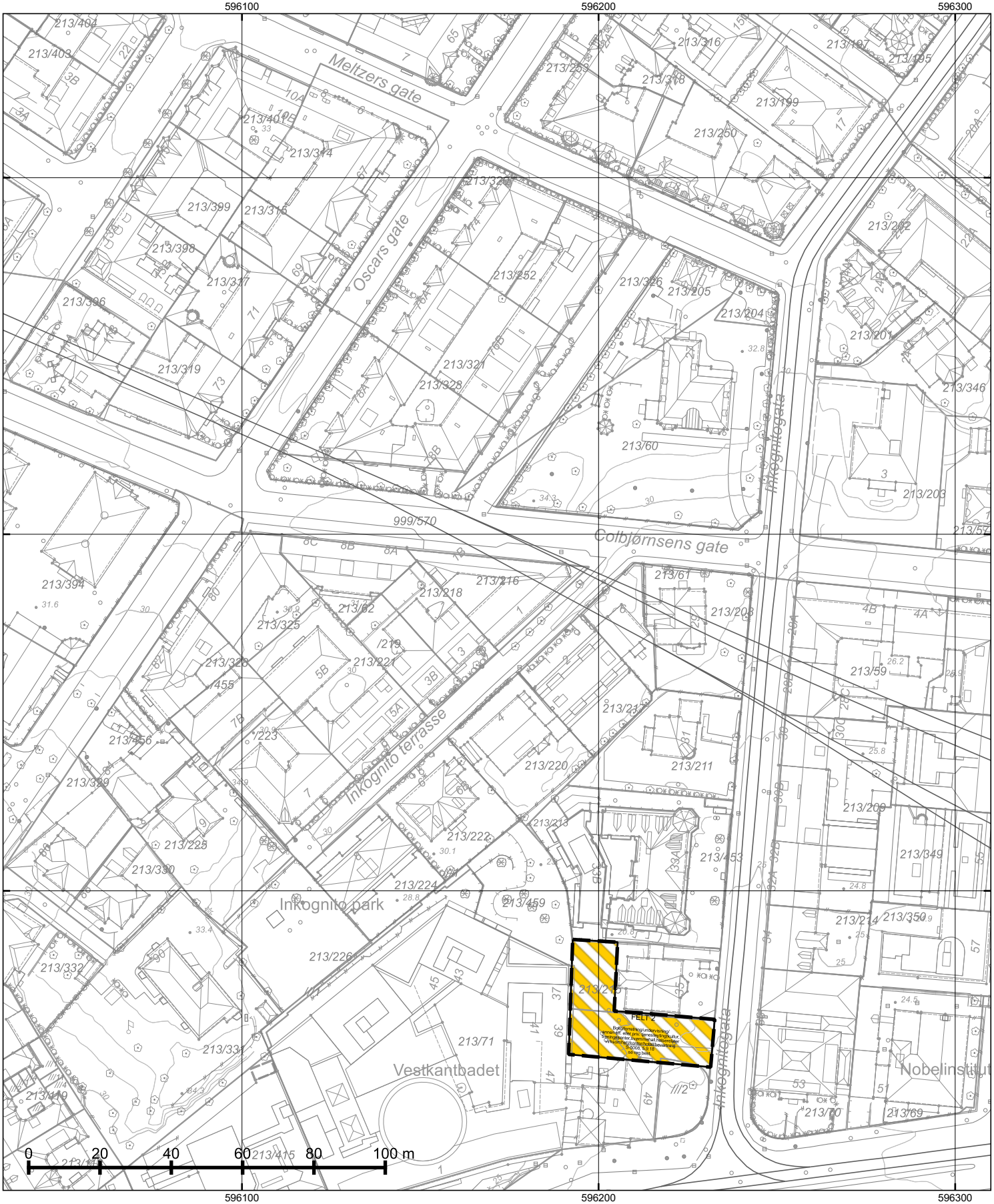
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 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

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

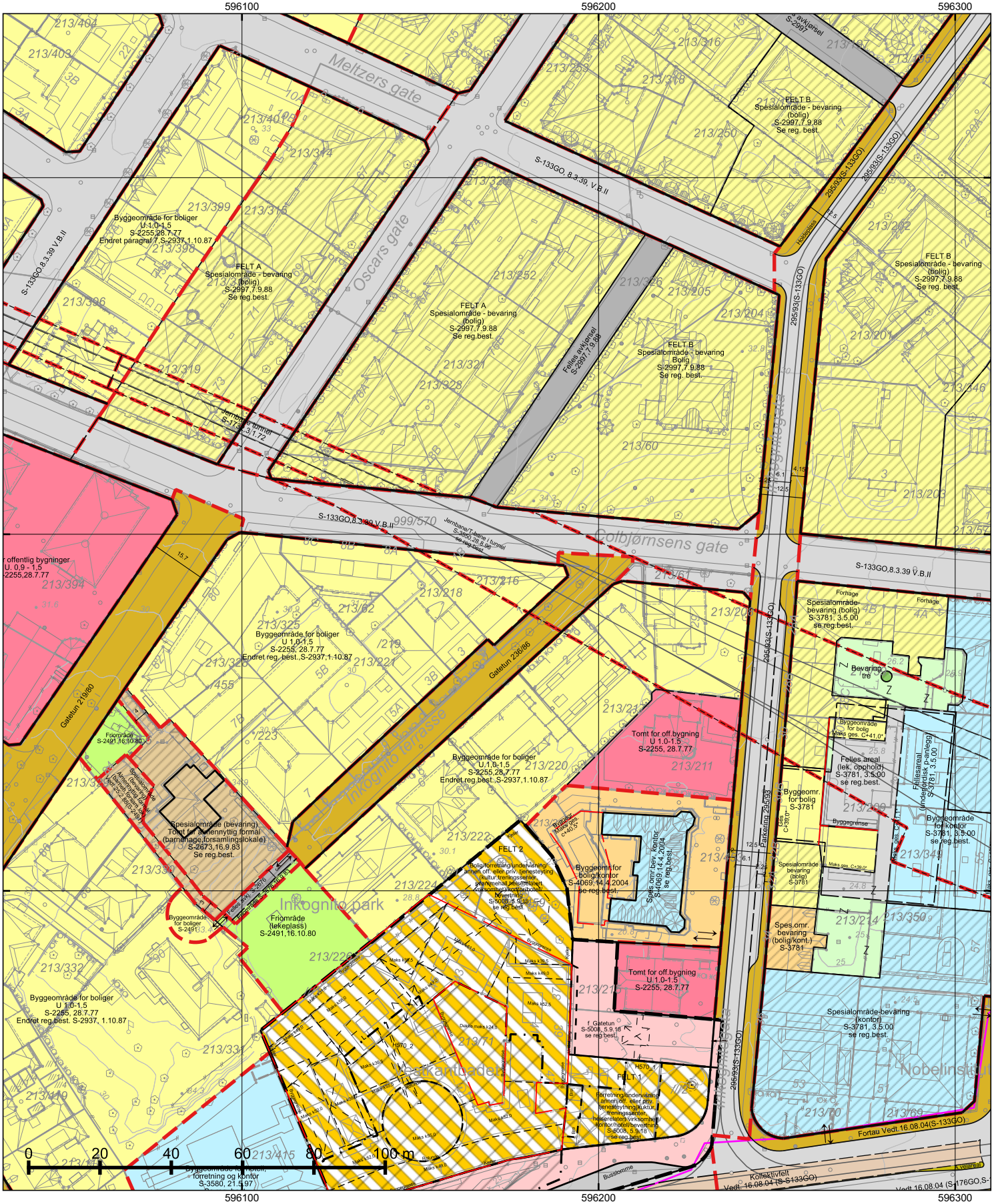
Reguleringskart

– 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: 146272/ 86516337
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904
Adresse: INKOGNITO TERRASSE 1B
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: 04.08.2025
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: 146272/ 86516337
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904
Adresse: INKOGNITO TERRASSE 1B
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)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

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

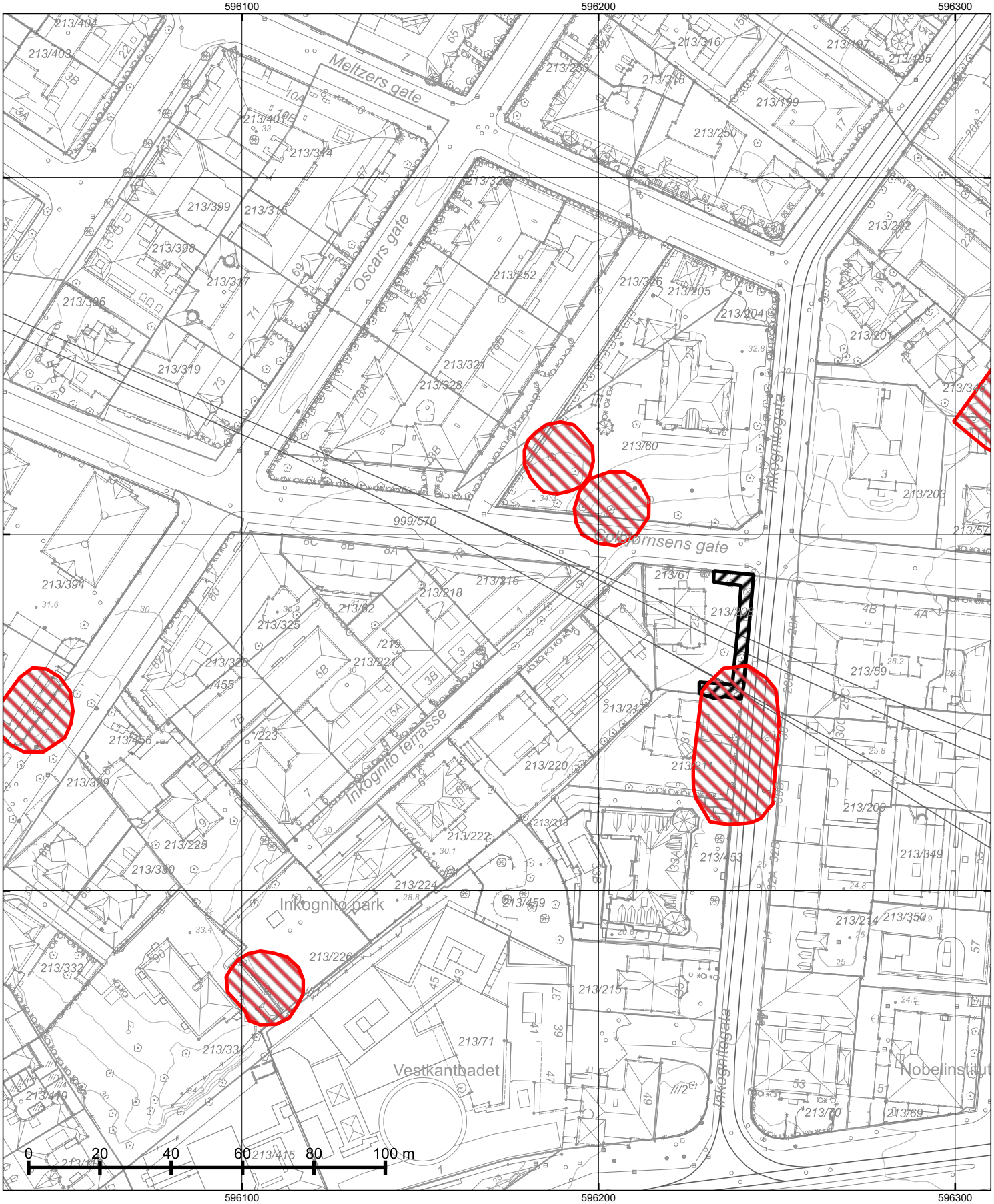
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- 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

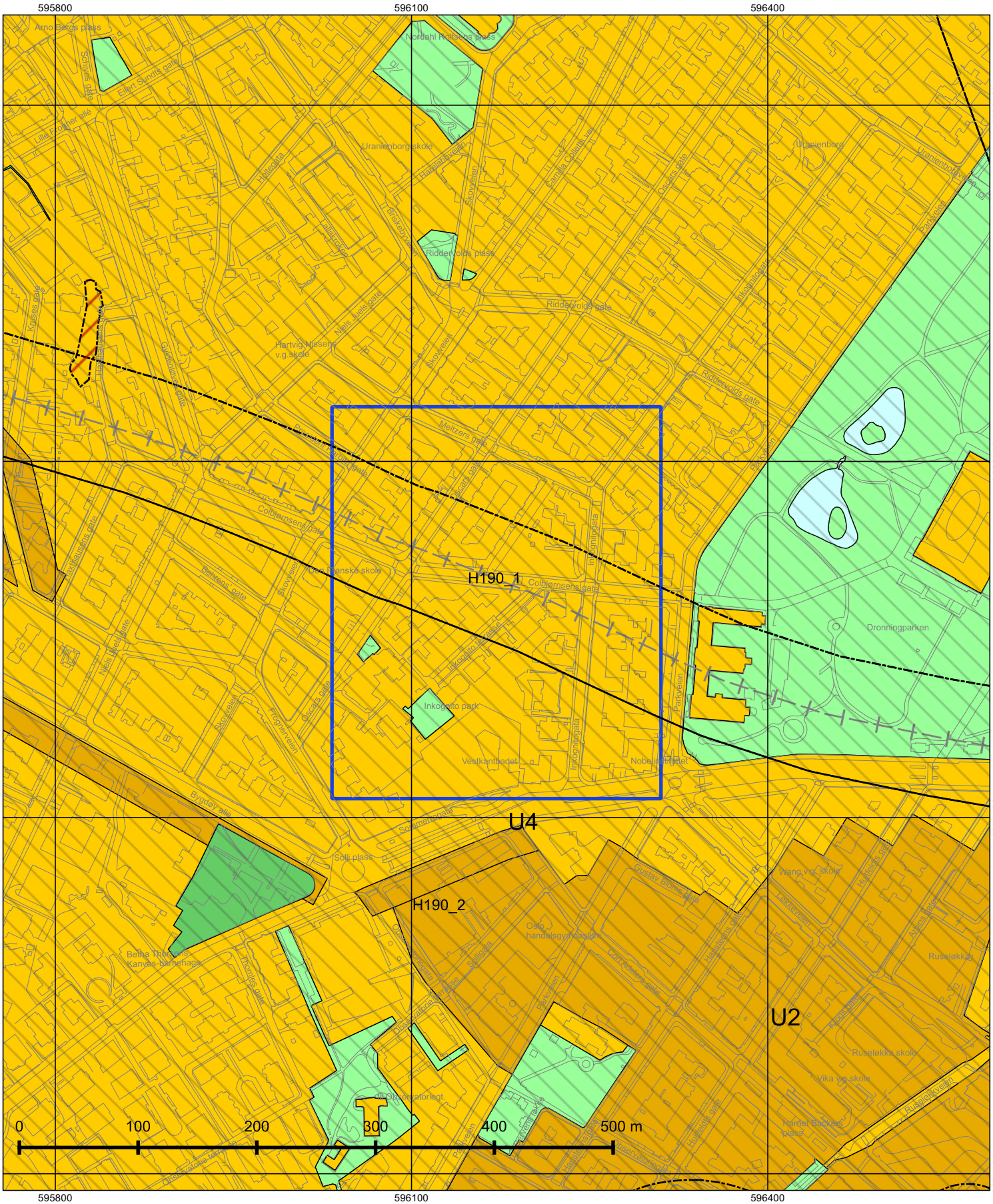
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146272/ 86516337
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904
Adresse: INKOGNITO TERRASSE 1B
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146272/86516337
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3003904

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



FERDIGATTESTER OG BYGN. TEGNINGER

V.D.J. No. 156.96
6 Bilag

1027/96 = 1575/96 = 1129/96 = 1170/96 2449/96

Anmeldelse
5 Tegninger
1 Skrivelse fra Opmaalingsvæsenet.

EVANGELISK-LUTHERSK MISSIONEN CHRISTIANIA 156/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1 Snaasgaards Jorder

Indleveret 12te Mai 1896 Attesteret

Christiania den 13de Mai 1896
Lem Linthoe

Intet at bemærke
p.u.s
Theodor Gaarder

248/96

Oversendes den anden Fundkedskommission. Intet at bemærke ved Tegninger eller Klosetter. Det 6.25 meter brede Gaardsrum er ikke saa stort som 119.8 m² men kun 104.2 m² altsaa mangler circa 15 m² fra det i Forhold til Bebyggelsen bestemte Areal. Forøvrigt vides intet at bemærke mere undtagen at den sammenbygning bør leveres av Skrivemaskinen for Balkanrums Vedkom. Man gaar ud fra at Rekommunen omkring Hovedindgangsdøren ikke kommer mer end høist 1/4 Tom udenfor Gadeflugten.

Christiania den 15 Mai 1896.
Lem. Linthoe

255/96

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. 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.	J.nr.
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

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 21.03.2019

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

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

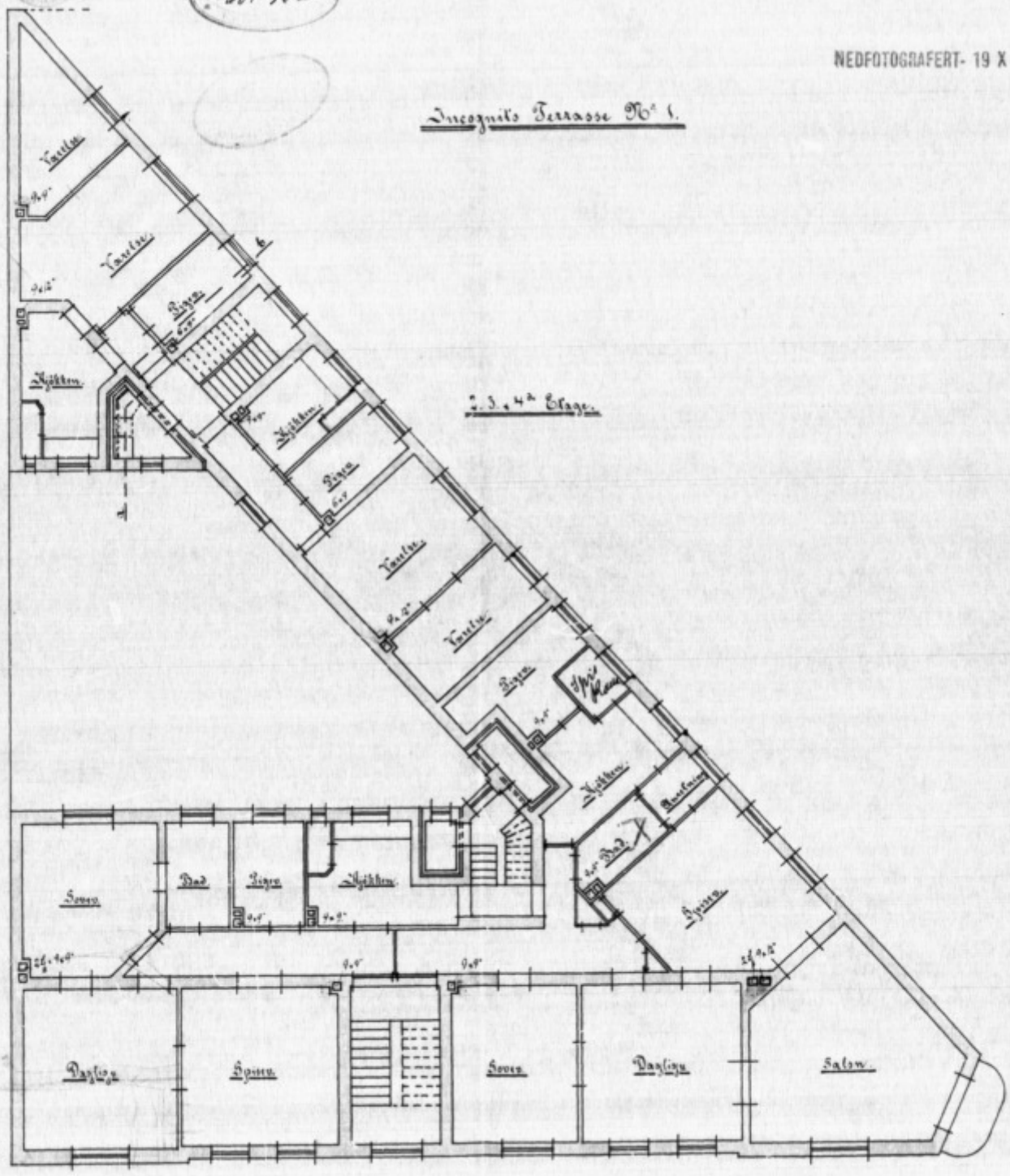
Kopi til:

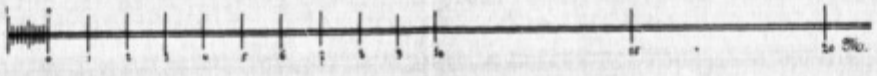
BERTILIA BOLIGSAMEIE, c/o HBRI, Pb. 6666 ST OLAVS PLASS, 0129 OSLO,
styreleder@bertilia.no

Bilag.
3
1027
96.
637-96 I.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Incognito Terrasse N° 1.

2. 3. 4de Etage.





LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inkognito terrasse 1B
Gnr. 213 Bnr. 216 Snr. 15 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0538

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil: / 45 21 82 92

E-post: steffen.kjolstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater