

Inkognitogata 17



Velkommen til

Inkognitogata 17



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Frogner/Uranienborg

Attraktiv og innbydende 4-roms hjørneleilighet i en vakker bygård, tilbaktrukket bak slottet. Familievennlig. P-plass.

Prisantydning	12 500 000,-
Fellesgjeld	32 000,-
Omkostninger	314 650,-
Totalpris	12 846 650,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 605,-
BRA-i	104 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Inkognitogata 17 - en meget attraktiv, innbydende og familievennlig 4-roms med parkeringsplass. Boligen har en sentral, hyggelig og ettertraktet beliggenhet bak slottet - med alle typer servicetilbud i nærområdet.

- Kort fortalt:
- Moderne hjørneleilighet rehabilitert i 2016/17
- Enkel tilkomst til bakgård møblert med sittegrupper
- Godt vedlikeholdt
- Usjenert beliggenhet i en høy 1. etg
- Mange store vindusflater som sørger for optimale lyseforhold og grønt utsyn
- Moderne kjøkken fra HTH med Miele hvitevarer
- 302cm takhøyde (målt i stue)
- 2 delikate og flislagte bad hvorav ett med "vaskerom"
- 3 gode soverom med gode lagringsmuligheter
- Gulvvarme i samtlige rom
- Veldrevet sameie og lave felleskostnader
- Parkeringsplass
- Vakker og velholdt bygård med kun 7 seksjoner

Arealer og innhold

BRA-i:	104 kvm
BRA-e:	18 kvm
Totalt BRA:	122 kvm

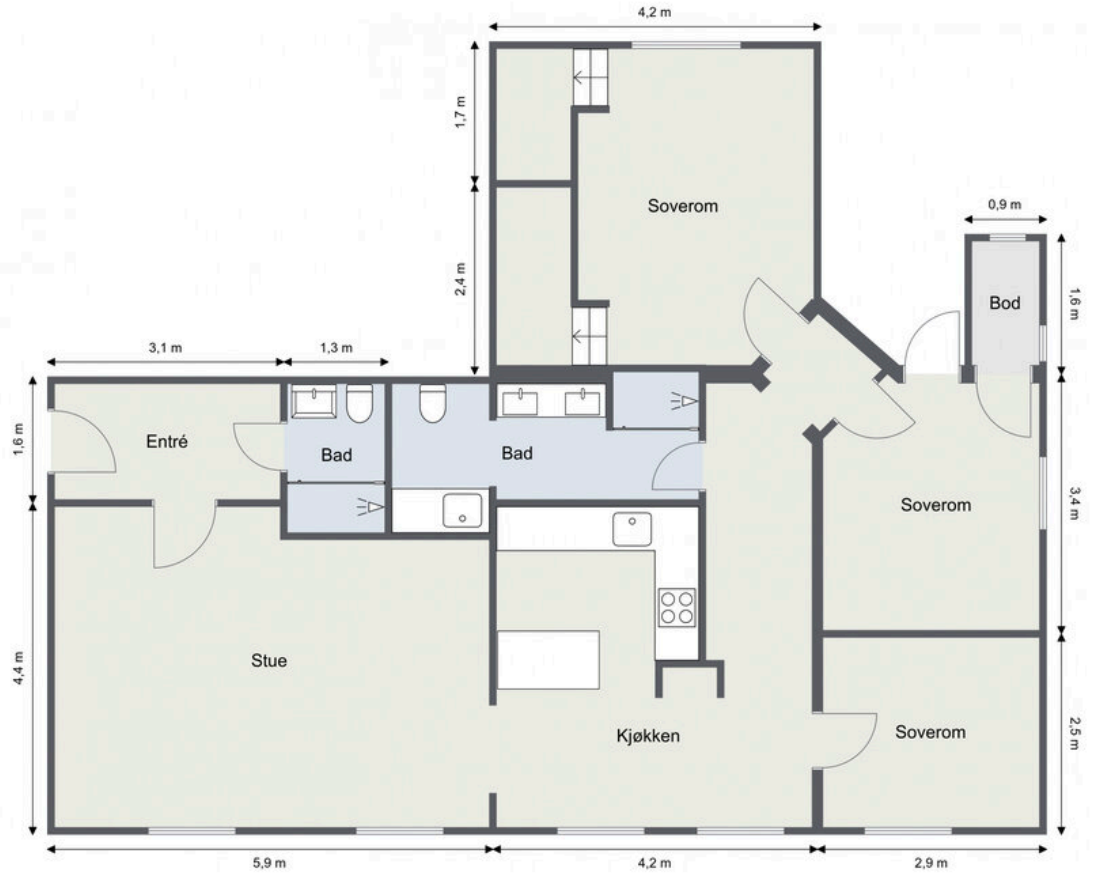
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm.
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 122 kvm.

DALBECK TAKST

Inkognitogata 17

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.



Forklaring av bilde/rommet


Miele




CAPITAL




ISLAND
BAUHAUS




Third
ulture
Kids


Mama Gans









Informasjon

Inkognitogata 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0135/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Inkognitogata 17, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 199, snr 2 i Oslo kommune

Selgere
Fjola Sigurdardottir
Murshid Hugberg-Ali

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)
32 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 532 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
313 300,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
314 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
327 350,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 846 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 859 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 122 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 104 kvm.
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 122 kvm.

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

Innhold

BRA-i: 104 kvm - Entré, 2 bad, stue, kjøkken, 3 soverom og bod.
BRA-e: 18 kvm -3 boder i henholdsvis trapp, på loftet og i kjeller.

Totalt BRA: 122 kvm

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Parkering

Boligen disponerer én fast biloppstillingsplass.
"Bruksretten" fremgår av en tidligere årsmøteprotokoll fra 1981 og i følge selger fremgår dette av flere årsmøteprotokoller.
Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P.E Rør og service og Seltor AS mellom 2016-2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P.E Rør og service og Seltor AS mellom 2016-2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier finner dette ikke men kan referere til selskapene som fullførte arbeidet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble skiftet ihht styrets avgjørelse i 2018

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikerservice AS mai 2017

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende
fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom. Stedvis nedsenket hilmling.

Vesentlige endringer etter byggeår:

Selger informerer om at boligen ble renovert med nye bad, kjøkken og overflater i 2016/17.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.2 Bad - Entré Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

- 1.2.2 Bad/Vaskerom Overflate gulv: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

- 3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

- 6.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- ingen.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men har likevel fått følgende beskrivelse:
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt
egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang og baktrapp. Ikke funnet nevneverdige avvik.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg.
Vurdering blir gjort ut ifra
opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.
Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 605,- pr. mnd.
Inkluderer: Forretningsførsel, vaktmestertjeneste, øvrige driftskostnader.

Ved fjorårets (2024) årsmøte ble det vedtatt at ved behov så kan styret øke fellesutgifter med opptil 20%.

Kommunale avgifter

Kr 1 039,-pr. 2024

Eiendomsskatt

Kr 4 156,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 310 260,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 241 038,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Inkognitogaten 17, orgnr. 990601496

Om sameiet

Inkognitogaten 17 består av 7 seksjoner.
Styrleder: Eirik Dysthe / eirik.dysthe@schibsted.com

I følger selger driftes sameiet nesten 3 ganger billigere en de fleste nabosameieene - til tross for at de har gjort omfattende rehabiliteringer de siste

årene som bytte av tak, heldekkende brannsystem osv.

Ved fjorårets årsmøte ble det vedtatt at styret, ved behov, kan øke fellesutgiftene med opptil 20%.

Det foreligger p.d.d ikke innkalling til årsmøte for 2025.

Den seneste informasjonen om styrets arbeid fremgår av årsmøtedokumentene for 2021 og ligger derfor vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 32 000,-pr. 01.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr:OBOS02-98207966746
Type: A
Restsaldo: 462.661,-
Restløpetid: 19 år 6 md
Term pr. år: 12
Type Rente: Flyt
Rente: 8,15%

Fellesformue
Kr 21 782,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Vi har ikke mottatt sameiets regnskap.
Det er sendt forespørsel til styreleder om regnskap for 2024 og budsjett for 2025.
Vi har p.d.d ikke fått svar.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 88568269

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 910 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og hyggelig beliggenhet bak slottet med alle typer servicetilbud i nærområdet. En meget god og ettertraktet beliggenhet og et glimrende utgangspunkt for å utnytte det Oslo har å by på; med gode kollektivforbindelser og enkel adkomst med bil til hovedfartsårer som E18 og Ring

2.

Frogner har et mangfold av restauranter, koselige kaféer, barer og eksklusive spesial- og delikatesseforretninger som du ikke finner noe annet sted i byen. Herunder nevnes blant annet Åpent Bakeri Frogner, Enoteca vinbar, Vineria Ventidue, Oslo Raw, Fjeldberg fisk & vilt, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Sawan. Det er flere dagligvarebutikker en kort spasertur unna.

Fra leiligheten er det også gangavstand til Solli Plass, Majorstuen, Bogstadveien, Skøyen, Aker Brygge/Tjuvholmen og sentrum. Frognerparken med sine fasiliteter, fotballbane og tennisbaner osv. tar du deg til på 10 minutter til fots eller man kan gå ca. 20 minutters for å ta seg til Bygdøy med naturskjønne turområder og badeplasser.

Nationaltheateret stasjon kun 3. min gange unna. I tillegg knutepunkt for offentlig kommunikasjon på Solli plass med buss og trikk, samt trikkeholdeplass like utenfor leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for innstallasjon av brannalarm- og nødlysanlegg datert 24.03.2022

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker i området:

Inkognitogata 17 - Endring i brannskille og bærekonstruksjoner
Saksnummer: 202553023
Meglers kommentar: Dette gjelder seksjonsnummer 1, altså naboleiligheten i 1.etg og det er selger som er eier av denne seksjonen. Søknaden omfatter bruksendring av 1.etasje til boligformål, endring i brannskille og bærekonstruksjoner. Det er gitt tillatelse til tiltak: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025540765&fileid=11848697

Riddervolds gate 2 - Oppføring av basestasjon for telekommunikasjon
Saksnummer: 202207395

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/199/4:
13.01.1894 - Dokumentnr: 990816 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1954 - Dokumentnr: 309505 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:199
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1975 - Dokumentnr: 514563 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR NOK: 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM
SENERE ETTER 90% AV SENESTE LÅNETAKST

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
ETTER NOK 150000

25.07.1975 - Dokumentnr: 514563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/100

25.03.1981 - Dokumentnr: 502967 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 9/100
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

25.03.1981 - Dokumentnr: 502967 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/100

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

Det gjøres oppmerksom på at godkjente tegninger avviker fra dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet. Det som er byggemeldt og godkjent som kjøkken brukes som soverom. Det er også etablert to bad.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra L - for oppdrag inngått 2024 kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Max 5 visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 258,-

Samlet skal selger betale kr. 175 948,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. juni 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Inkognitogata 17

Inkognitogata 17

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	849 elever, 47 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	590 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	495 elever, 26 klasser	21 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	409 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	415 elever, 25 klasser	7 min 2.3 km
Wang Toppidrett	18 klasser	7 min 0.5 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	8 min 0.6 km

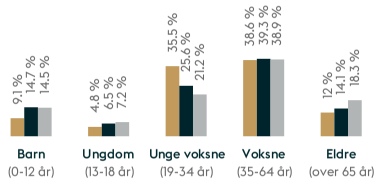
Offentlig transport

Riddervolds plass	Linje 11	3 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 9 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 19 ulike linjer	7 min 2.7 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	16 barn	5 min 0.4 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos...	125 barn	6 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (1-5 år)	26 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Uranienborg skole	5 min
SATS Solli plass	7 min
Barry's Bootcamp Oslo	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hugberg-Ali, Murshid	9578-5997-4-818239	2025-04-22 12:58:19
Sigurdardottir, Fjola Dögg	9578-5999-4-3724411	2025-04-21 22:31:02

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0135/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognitogata 17, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Fjola Sigurdardottir, Murshid Hugberg-Ali

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1858067
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P.E Rør og service og Seltor AS mellom 2016-2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: P.E Rør og service og Seltor AS mellom 2016-2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier finner dette ikke men kan referere til selskapene som fullførte arbeidet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak ble skiftet ihht styrets avgjørelse i 2018

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

Eventuell kommentar: Ingen drenering i min tid eller tidligere eiertid så vidt vi vet

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektrikerservice AS mai 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0135/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sigurdardottir, Fjola Dögg	**2025-04-21**	**Hugberg-Ali, Murshid**	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Sigurdardottir, Fjola Dögg

Identifikasjon

bankID Hugberg-Ali, Murshid

SIGNICAT

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Inkognitogata 17
0256 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 12/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 199
Hjemmelshaver:	Murshid Hugberg-Ali og Fjola Dögg Hugberg Sigurdardottir
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1894
Tomt:	911 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	02.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt med biloppstillingsplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom. Stedvis nedsenket hilmling.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om at boligen ble renovert med nye bad, kjøkken og overflater i 2016/17.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	104					
Trappebod		1				
Kjellerbod		6				
Loftbod		11				
SUM BYGNING	104	18				
SUM BRA	122					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bod

BRA-e:
3 Boder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en fast biloppstillingsplass.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i samtlige rom.

Takhøyde: Ca 302cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

12/06/2025



Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad - Entré

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv i dusjsonen registreres som tilfredsstillende. Overgang terskel og gulv er tettet med tykk silikonfuge, eventuell membran oppkant er ikke mulig å konstatere, anbefales ytterligere undersøkt.

Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte gulvfliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Det registreres mindre omfang av svertesopp i silikon i dusjsonen. Utbedring anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av yttervegger, tilstøtende bad og fare for borring i tekniske føringer fra vannskap ved hullborring fra stue.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson.

1.2 Bad/Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med dobbel nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår hovedsakelig i normal stand. Fall på gulv i dusjsonen registreres som tilfredsstillende. Overgang terskel og gulv er tettet med tykk silikonfuge, eventuell membran oppkant er ikke mulig å konstatere, anbefales ytterligere undersøkt.

Det registreres stedvis bom/hulrom under enkelte gulvfliser. Hulrom/bom under fliser er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke nødvendigvis medføre en kortere levetid på selve konstruksjonen.

Det registreres mindre omfang av svertesopp i silikon i dusjsonen. Utbedring anbefales.

Merknader: TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra gang mot dusj. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det registreres dog enkelte riss/mindre sprekker rundt enkelte dører og i overganger samt enkelte sår/hakk/rift i overflater der utbedringer vil være naturlig. Stedvis knirk i gulv anses normalt.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 20-25mm ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG2 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer fra 2015. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra 2017 plassert i kjellerbod.

Berederen er plassert i rom uten sluk. Det er ikke observert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Gjennomgående balansert ventilasjon. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang og baktrapp. Ikke funnet nevneverdige avvik.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er mottatt de siste godkjente byggetegningene fra kommunen. Det er mindre avvik på innvendig utforming og romtyper da det er etablert to bad og flyttet kjøkken ihht. tegninger.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad - Entré Overflate gulv
TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

1.1.3 Bad - Entré Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentajson.

1.2.2 Bad/Vaskerom Overflate gulv
TG2 settes på grunn av bom/hulrom under enkelte fliser samt svertesopp i silikon.

1.2.3 Bad/Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på membranarbeid.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Sofie Nordstrand
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: s.nordstrand@nordvikbolig.no

8465524 3094/2 24.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap: 3094, Boligsameiet Inkognitogaten 17
Organisasjonsnr: 990.601.496
Eier: Murshid Hugberg-ali Fjola Sigurdardottir
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Inkognitogaten 17, 0256 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 88568269.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (24.04.25)
* OBOS02-98207966746	A	462.661,-	19 år 6 md.	12		Flyt	8,15%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.605,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.390,-	2.696,-	21.782,-	31.720,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98207966746	31.440,-	286,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Anna Pedersen Hagen, tlf: 22 98 89 13, e-post: anna.pedersen.hagen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Knut Bertil Steen, e-post: knut.b.steen@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Referat årsmøtet I Sameiet Inkognitogata 17

Oslo 18.06.2024

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder.
Knut er møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede.
Godkjent

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
Knut fører protokoll

D) Godkjenning av møteinnkallingen.
Godkjent

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023

A) Årsrapport og regnskap (eget vedlegg for regnskap).

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Regnskapet er godkjent enstemmig
Budsjett er ikke laget, men juster kostn opp 5%, juster for feier og for Firesafe.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Sameiet har ikke praksis for å utbetale godtgjørelse til styret. Det forventes at alle seksjonseierne bidrar og er villige til å gjøre en innsats når det gjelder styrearbeid.

Vedtatt fortsatt Ikke godtgjørelse til styret

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret foreslår å øke fellesutgifter med 20 prosent fra 1. September for å gradvis dekke inn vår negative egenkapital

Dert ble vedtatt at styret kan øke fellesutgigter med opptil 20% VED BEHOV.

B) Innkommet forslag fra Adopsjonsforum:

Ved nye vedtekter for sameiet skal følgende inkluderes:

«Sameiet har 13 parkeringsplasser: Bruksrett til parkeringsplasser er fordelt som følger:

Seksjon 1 og 7	6 plasser
Seksjon 2	1 plass
Seksjon 3	1 plass
Seksjon 5	1 plass
Seksjon 6	1 plass

Sameiet har i tillegg 3 plasser til utleie som fortrinnsvis leies ut internt.

· Styret skal godkjenne fasadeendringer rundt parkeringsplasser. Dette gjelder oppsett av elbilladere, skilt o.l.

· Styret skal godkjenne utleie til eksterne leietakere. For hver endring i eksternt leieforhold skal det betales et endringsgebyr på Kr. 4000,- som går inn til sameiets vedlikeholdsfond (justert årlig med konsumprisindeks).

· Styret skal kunne kreve endringer eller avslutning av et eksternt leieforhold hvis utleien skaper ulempe for sameiet.

Det ble ikke vedtatt noe om dette.

5) Eventuelt

a) **Vaktmester-tjenesten har ikke blitt dyrere. Vaktmester 1500 mnd + trapp 1000 per måned. Enstemmig vedtatt. Richard estimerer til neste årsmøte hvor mye tid han bruker. Da kan vi heve den ytterligere.**

b) Det er en lekkasje på loftet når det regnet mye. Vi må sjekke om dette er reklamasjon. Dette er en oppgave for det nye styret.. Sjekk også om vi skal fjerne antenner som står der oppe.

6. VALG AV TILLITSVALGTE (HOLD)

A) Valg av styremedlem for 2 år
B) Valg av leder til styret (Eirik Dysthe på valg)

Styreformann: Eirik. Fjola og Richard tar gjenvalg. Trond velges inn for Knut

Protokoll årsmøte Inkognitogata 17
19. juni 2023 kl. 17:00

Til stede: Knut B. Steen, Richard Lægreid, Fjola D.H Sigurdardottir, Eirik Dysthe og Rolf Senstad på vegne av Adopsjonsforum. Alle seksjoner er dermed representert.

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møtelede: Knut B. Steen ble valgt som møteleder
   B) Godkjenning av de stemmeberettigede: Godkjent
   C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne: Fjola D.H. Sigurdardottir blir valgt til å føre protokoll og Eirik Dysthe err protokollvitne.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen: Møteinnkallingen er godkjent. Møtedeltakere blir enige om at dette blir et informasjonsmøte og at det er behov for et nytt møte til høsten til å evt.fatte nye vedtak.
2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2022**
   A) Gjennomgang av årsrsrapport og regnskap
   B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital, dette blir enstemmig godkjent av årsmøtet.
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   A) Sameiet har ikke praksis for å utbetale godtgjørelse til styret. Det forventes at alle seksjonseierne bidrar og er villige til å gjøre en innsats når det gjelder styrearbeid.
4. **INNKOMNE FORSLAG til diskusjon.**
   A) Arbeidet med HMS og Brann – Redning: Styret har fortsatt arbeidet med å imøtekomme krav fra Brann og Redning. Det er laget brannceller på loft og i kjeller og arbeidet med å brannsikre plastrør i trappeløp i branntrapper er i ferd med å sluttføres. HMS-plan er oppdatert og sendt Brann og Redning. Styret vil fortsette arbeidet med å lage videre fremdriftsplan og fortsette dialogen med B&R om dette.
   B) Pipeløp: Vi har fått en rapport som tilsier handling. Diskusjon rundt videre tiltak hvor årsmøte er enige i å bestille feiing av piper til høsten som et første tiltak i tillegg til å tette feieluker hvor det er mulig. Ytterlrigere planlegger styret å kontakte firmaer som driver pipeløp renovering for å få oversikt over hva som blir de beste tiltakene videre, kostnadsanslag og mulig finansiering.
   C) Det har vært noen enkelttilfeller av rotter i kjelleren. Styret har leid inn Rentokil til å inspisere og sette ut feller. Vi vet ikke hvor de har kommet inn. Styret minner om viktigheten av å aldri har dørene åpne ut. Dette kan være måten de kommer inn på. Styret overvåker situasjonen.
   D) Innkommet forslag fra Adopsjonsforum (forslaget legges ved i sin helhet nedenfor)): Adopsjonsforum ønsker å vedtektsfeste ulike forhold rundt parkering, viser til innsendt forslag. AF ønsker at teksten står som en vedtekt, styret ønsker forklaring på hvorfo AF ønsker dette inn i vedtekene og at man ser på juridiske gyldigheten av tidligere vedtekter. Årsmøtet blir enige om at adopsjonsforum avklarer det juridiske bak tidligere dokumentasjon av bruksrett til parkeringsplasser og styret jobber med arbeidt rundt oppdatering av vedtekter. Ønskelig at fordeling av boder blir i nye vedtekter.

«Sak til årsmøte 19.juni 2023 fra Adopsjonsforum:

Ref. årsmøtet 14.juni 2022 og ekstraordinært årsmøte 14.12.2022. Det er ønskelig å vedtektsfeste ulike forhold rundt parkeringsplasser slik at sameiet har kontroll på fellesarealene i sameiet. Adopsjonsforum påtok seg på møtet 14.juni å forfatte forslag til tekst som styret skulle kommentere i forkant av ekstraordinært årsmøte, slik at teksten vedr. P-plasser til nye vedtekter kan vedtas på ekstraordinært årsmøte høsten 2022. Tekst ble sendt til styret 4.10.22 for innspill. Adopsjonsforum håper med dette å ha ivaretatt sider vedr. parkering som skapte bekymring ved salg og eventuell fremtidig utleie. På ekstraordinært årsmøte 14.12.2022 ble det ikke fattet vedtak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at følgende skal innlemmes i nye vedtekter for Sameiet Inkognitogt. 17 i 2023:

«Sameiet har 13 parkeringsplasser: Bruksrett til parkeringsplasser er fordelt som følger:

Seksjon 1 og 7 6 plasser
Seksjon 2 1 plass
Seksjon 3 1 plass
Seksjon 5 1 plass
Seksjon 6 1 plass
Sameiet har i tillegg 3 plasser til utleie som fortrinnsvis leies ut internt.
· Styret skal godkjenne fasadeendringer rundt parkeringsplasser. Dette gjelder oppsett av elbilladere, skilt o.l.

· Styret skal godkjenne utleie til eksterne leietakere. For hver endring i eksternt leieforhold skal det betales et endringsgebyr på Kr. 4000,- som går inn til sameiets vedlikeholdsfond (justert årlig med konsum prisindeks).

· Styret skal kunne kreve endringer eller avslutning av et eksternt leieforhold hvis utleien skaper ulempe for sameiet.

· Før en ekstern leietaker trer inn i en leiekontrakt, har alle seksjonseiere prioritet til å tre inn i tilsvarende leiekontrakt på ellers like vilkår til egen bruk.»

5. **VALG AV TILLITSVALGTE (HOLD)**
   A) Valg av 1 styremedlem for 2 år (Fjola Sigurdardottir gjenvalgt)
   B) Valg av varamedlem til styret (Eirik Dysthe gjenvalgt)
   C) Det protokoll føres for ordens skyld følgende slik at registrering av styret i Brønnøysund kan korrirgeres

      - Styrets formann: Knut B. Steen
      - Styremedlem: Fjola D. H. Sigurdardottir
      - Styremedlem: Richard Lægreid
      - Varemedlem: Erik Dysthe

Møtet avsluttes

Utdrag fra protokoll for årsmøte 13.2.1981 i Boligsameiet Inkognitogaten 17:

8. Til eiendommen ligger i dag ti parkeringsplasser. Det er enighet om at av disse skal seksjon 1 ha fem plasser. De øvrige seksjoner har hver sin plass med unntak av seksjon 4. Se senere vedtak om at Forsøk i så lenge han bor og bor i sameiet også kan bruke en plass

9. Norse Management A/S forplikter seg til ved sluttarbeidene å ta alle mulige hensyn til de øvrige sameiere, slik at

Registreringsblankett ved ordinært årsmøte i Sameiet Inkognitogata 17

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært årsmøte i Inkognitogata 17.

Seksjonseiers signatur **Dato**

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Inkognitogata 17
avholdes Torsdag 21.10.2021 kl. 17 i Inkognitogata 17.

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 REGNSKAPET FOR 2020
- **A)** Årsrapport og regnskap. Se vedlegg.
- **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
- **A)** Styret mottar i dag ingen godtgjørelse for styrearbeid. Arbeidsbelastningen for styret har de senere år vært meget omfattende i forbindelse med rehabiliteringen av taket og krav til oppgradering av brannsikkerheten. Vi ser ikke at denne belastningen vil avta fremover. Det er opp til årsmøte å velge styremedlemmer som kan påta seg slikt styrearbeid.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Styret: Låneopptak på Kr.500.000 I OBOS banken til brannsikring av bygget etter pålegg fra Brann og redningsetaten i Oslo Kommune. Styret ber om vedtak. Se årsrapport samt (**Vedlegg).** Forslag til vedtak: «Årsmøte vedtar låneopptak av sameiet på kr.500.000 i Obos Banken til brannsikringstiltak»

B) Styret: Styret ber om fullmakt til å gjennomføre alle nødvendige tiltak i forbindelse med pålagt brannsikring av bygningen. Dette inkluderer nødvendig konsulentbistand samt inngå avtaler for innkjøp og gjennomføring av utstyr og tjenester. Sameiets handlingsplan legges til grunn. Denne kan bli utvidet dersom nye krav i forbindelse med dokumentasjon av fyringsanllegg medfører nye pålegg. (**Vedlegg)** Forslag til vedtak: «Årsmøte vedtar at styret gjennomfører alle pålagte tiltak i forbindelse med brannsikring av sameiets bygg»

C) Adoposjonsforum: Ber om endring av sameiets vedtekter om felleskostnader. **(Vedlegg)** Det bes om følgende vedtak: «Felleskostnader, uansett type, skal være i henhold til eierandel i sameiet.»

D) Styret: Etter siste årsmøte ber eier av seksjon 6 om følgende tilføyelse i protokollen: «*Dersom styret faktisk er av den oppfatning at eierne av seksjon 6 (Korme/Steen) skal betale mer for takarbeider enn det eierbrøken tilsier, må styret fremme dette i et begrunnet krav.»*
Eiers holdning er at seksjonen ikke har ansvar for tiltak på grunn av manglende lufting eller skade. Styret har ved 2 anledninger forsøkt å komme frem til en løsning basert på muntlig dialog uten å fremme et konkret pengekrav. Seksjonseier har avvist alt ansvar. Styret mener saken er godt begrunnet og at seksjonseier har vært kontinuerlig involvert gjennom flere befaringer, styremøte, årsmøte samt en stor mengde med e-post korrespondanse.

I henhold til §58, annet ledd i eierseksjonsloven kan ikke styret ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Det er derfor videre opp til **årsmøte** å bestemme om det skal sendes krav til seksjonseier om dekning av sameiets ekstrautgifter relatert til etablering av ekstern lufting over varm loftsdel.

Kravet følger av §3 i sameiets vedtekter, fordi opprinnelig loftsutbygging ikke hadde tatt hensyn til krav om innvendig lufting. Det er seksjonseier som er forpliktet til at seksjonen er i god og forsvarlig stand.

Forslag til vedtak: «Årsmøte vedtar å fremme krav til eier av seksjon nr. 6 om dekning av ekstra kostnader for retting av mangel og konstruksjonsfeil i forbindelse med utbygget varmt loft i denne seksjonen. Disse kostnadene fremkommer av fakturaer fra sameiets leverandør (KB Blikk) »

I henhold til §48 eierseksjonsloven, bokstav b kan ingen delta i en avstemning om ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet.

Innkomne forslag fra andre enn styret er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- **A)** Valg av styreleder for 2 år. (Nåværende styreformann ønsker å fratre og må erstattes)
- **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år.(Tidligere styremedlem O.G.Nilssen har flyttet og må erstattes)
- **C)** Valg av 1 varamedlem for 2 år. (Nåværende varamedlem til styret Fjola Dogg Sigurdardottir må erstattes dersom hun velges til styremedlem)

21.10 2021
Styret i Inkognitogata 17

Trond Noreng Richard Lægreid Fjola Dogg Sigurdardottir

Årsrapport for 2020

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Trond Noreng, styreleder
Richard Lægreid, styremedlem
Odd Gunnar Nilssen, styremedlem

Generelle opplysninger
Sameiet Inkognitogata 17 er et eierseksjon sameie som består av 7 seksjoner i Inkognitogata 17 i Oslo kommune. Eiendommen har gnr. 213 og bnr. 199. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 990601496.

Regnskapsførsel og revisjon
Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL. Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Egil Johan Havre.sameiet har ikke revisor. Styret fungerer som sameiets forretningsfører.

Styrets arbeid 2020
Omfatter også deler av dette året (2021)

Brannvern
Styret har dette året hatt hovedfokus på brannsikkerhet og krav fra Brann og redningsetaten. Etter pålegg har vi engasjert brannkonsulent for en gjennomgang av bygget. Vi innhentet tilbud fra flere men valgte Norsk Brannvern. Vi har mottatt en brannteknisk tilstandsanalyse med forslag til handlingsplan. Denne har dannet grunnlag for sameiets egen handlingsplan. I tillegg har vi laget en egenprodusert komparativ analyse for vurdering av det samlede sikkerhetsnivået.
Noen av de første tiltakene for å øke brannsikkerheten i gården er forbedring av de organisatoriske tiltakene. (frie rømningsveier, ryddige fellesarealer som løft og kjeller etc.) Samtidig vil det være nødvendig å installere heldekkende brannalarm, nødlys, slokkeutstyr osv. Dette kommer inn under de pre aksepterte ytelsene som fremgår av brannforskriftene. Det er krav om oppgradering i henhold til BF85 eller nyere forskrifter. Styret har forspurt og innhentet 3 tilbud på brannalarm etc. Styret har valgt å gå videre med «Firesafe». De har også levert eget tilbud på branntetting og bytte av branndører kjeller og loft. Styret vil vurdere dette nærmere når det er skrevet kontrakt på brannalarm delen.
Vi fikk første varsel om tilsyn fra Brann og redningsetaten (BRE) 07.02.2020, og som informert om i siste årsmøte gjennomførte Brann og rednings-etaten en inspeksjon i mars 2020. Deretter mottok vi rapport med en rekke krav til sameiet. Sameiet fikk frist til 12. September 2020 med å svare. Svaret fra styret krevde en grundig gjennomgang av alle lover og forskrifter det ble henvist til. Våre spørsmål ble i liten grad besvart. Deretter fulgte en rekke brev med nye krav. Dette er vist i kronologisk rekkefølge under.
BRE 12.03.2020
Hva skal dere sende oss?

- *En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.*

- *En skriftlig beskrivelse av internkontrollen i gården.*
- *En kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet*.

BRE 14.05.2020
Den nye fristen for å sende oss tilbakemelding, er 12. september 2020.
Sameiet 14.09.2020
Svar sendt
BRE 30.09.2020
Hva skal dere sende oss?

- *En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes*.

BRE 11.11.2020
Den nye fristen for å sende oss tilbakemelding, er 29. januar 2021.
Sameiet 29.01.2021
Svar sendt.
Vi vedlegger følgende dokumenter som vi har utarbeidet:

1. Brannteknisk tilstandsvurdering
2. Handlingsplan brannsikring
3. Komparativ analyse og risikoindeks

BRE 02.02.2021
Den nye fristen for å sende oss tilbakemelding, er 12. september 2021.
BRE 20.09.2021
Hva skal dere sende oss? Dere skal sende oss:

- *Dokumentasjon på tiltak som allerede er gjennomført.*
- *En oppdatert og mer spesifisert fremdriftsplan med konkrete datoer som viser når tiltakene i vedlagte tiltaksliste skal være gjennomført.* Tiltakslisten kan benyttes som utgangspunkt når dere skal utarbeide fremdriftsplanen.

Sameiet 24.09.2021 Vedlegg
Svar sendt.
Vi argumenterer sterkt for at det er sameiets egen «handlingsplan» som skal legges til grunn for våre tiltak og ikke tiltakslisten som Brann og redningsetaten vedlegger. Vi etterspurte hjemmel for påleggene i BRE sin tiltaksliste (ikke besvart)
BRE 07.10.2021 Vedlegg
Hva skal dere sende oss? Dere skal sende oss:

- ***En oppdatering av sameiets egen handlingsplan***.
- *En kopi av tilstandsrapport for fyringsanleggene, og en plan for å utbedre eventuelle feil og mangler. Alternativt melde fra til oss om at skorsteinene er tatt ut av bruk, og at samtlige ildsteder er blendet*
- *Dokumentasjon på eventuelle gjennomførte tiltak*.

Frist 1.12.2012

Kommentarer til årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Se kommentar fra tidligere styremedlem Odd Gunnar Nilssen som har gjennomgått regnskapet på vegne av styret:

Regnskap og balanse pr. utgangen av 2020 er klar. Jeg har brukt noen dager på gjennomgang, og alt ser ryddig og klart ut fra min side.

Boligsameiets tilgodehavende er ennå ikke innbetalt på vår konto. Trude Ruud i OBOS Eiendomsforvaltning (OEF) har purret opp KB Blikk i forrige uke. Håper de får fingeren ut denne uken. Beløpet står i regnskapet som 2Andre kortsiktige fordringer», kr 83.331.

Pr. 31.12.2020 utgjør Boligsameiets egenkapital kr 380.582. Årsresultatet viser et overskudd med kr 2.748.278. Men vel og merke, dette må ikke leses bokstavelig, for sameiet hadde jo *regnskapsmessig sett en ekstraordinær inntekt på kr 2.800.001 = det som ble innbetalt fra sameierne i forbindelse med innfrielse av kortsiktig lån til Adopsjonsforum og av lånet til OBOS-Banken.*

Hilsen Odd Gunnar
i styret

Merk
Kreditnota fra KB Blikk mottatt 25.03.2021

OBOS lån
Styret har ansett det som nødvendig med låneopptak for å finansiere pålegg om brannsikringstiltak. Vi har bedt om lånetilsagn fra OBOS banken på kr. 500.000 i første omgang. Kostnadene kan bli høyere dersom pipeløpene må renoveres.

Fyringsanlegg
Det er krav om tilstandsrapport på fyringsanleggene fra BRE og vi vurderer hvordan vi kan oppfylle dette kravet uten å få pipene stengt. BRE ønsker selvsagt å skaffe seg grunnlag for å gi oss pålegg om rehabilitering og da presser de på for innvendig kamerainspeksjon. Pipene er ikke feid på mange år selv om vi har betalt for dette årlig. Tidligere het det at de skulle feies ved behov, men feierne i Brann og rednings-etaten har tydeligvis ikke sett dette behovet tidligere (risikobasert?). Det er nå kommet nye forskrifter fra 2021 som omfatter mye høyere gebyrer, ca. kr. 1000 per pipe (og vi har mange). Styret hadde en strategi om å be om feiing av alle pipeløp før en eventuell kamerainspeksjon, samt få en bekreftelse på hva som kan være et akseptabelt omfang av slik kontroll. Type visuell inspeksjon av ildsteder, røykrør og skorstein. Styret er i dag usikre på hvilket omfang det er krav til og vet at en innvendig kamerainspeksjon helt sikkert vil medføre full rehabilitering. Siden alle pipene er 120 år gamle ligger det vel i kortene at de ikke blir godkjent uansett. Det er nok målsettingen til BRE som prinsipielt synes å være ute etter dokumentasjon av avvik slik at de kan gi pålegg om rehabilitering eller stengning. Det benyttes i dag forskjellige metoder for rehabilitering, både innsetting av innvendig stålrør og glidestøping kan anvendes. Dersom innvendig stålrør benyttes må alle ildsteder

tilkobles på nytt. Pipeløpene åpnes fra innsiden for å tilkoble stusser til det nye innvendige røret.

Takarbeider
Gjennomgang av kontrakten med KB Blikk med hensyn på sluttoppgjør ble påbegynt 21.01.2020. Vi påpekte en del avvik på mengder som forutsatt i den kontraktfestede leveransen. Etter mye korrespondanse frem og tilbake med KB Blikk gjennom hele året (og inn i neste) resulterer dette i at KB Blikk tilbakebetaler penger til sameiet. Kreditnota fra KB Blikk mottatt 25.03.2021. Beløp kr. 125.415

Budsjett
Se forslag til budsjett fra Odd Gunnar Nilssen datert 27.04.2021

Med henvisning til min mail av 26. april kl. 21:08, så kan jeg vise hva jeg har tenkt vedr. budsjett 2021 og stipulert egenkapital pr. utgangen av 2021.

Mine forutsetninger:
** Kostnader for brannverntiltak 2021 er ikke stipulert i budsjettoverslaget under. Trond har tall her, men endelig beslutning må foretas på kommende Årsmøte.*
** Jeg stipulerer med circa samme driftskostnader i 2021 som for 2020.*
** Jeg har satt et anslag for vedlikeholdsutgifter med kr 30.000.*

Tekst	Kroner
Innkrevde felleskostnader	400.000
Parkering, leieinntekter	43.200
Sum driftsinntekter	443.200

Regnskapshonorar	30.000
Drift & vedlikehold	30.000
Forsikringer	130.000
Kommunale avgifter	120.000
Energi/fyring	9.000
Tv-anlegg/bredbånd	30.000
Vaktmestertjenester	30.000
Snørydding	17.000
Matteleie	4.000
Sum driftskostnader	400.000

Driftsresultat	43.200
Finansinntekter, kundeutbytte Gjensidige	14.000

Årsresultat 2021, budsjett	57.200

Egenkapital 31.12.2020	380582
Stip. årsresultat 2021	57.200
Stipulert EK 31.12.2021	437.782

Investering i brannvern vil selvfølgelig redusere årsresultatet og den stipulerte EK pr. utgangen av inneværende år.

21. 10 2021
Styret i Sameiet Inkognitogata 17

Trond Noreng Richard Lægreid Odd Gunnar Nilssen

Vedtekter
for
Boligsameiet Inkognitogaten 17.

§1
Eiendommen Inkognitogaten 17, G.nr. 213, B.nr. 199 i Oslo, skal for fremtiden være et sameie. Eiendommen er fordelt på 9 selveierseksjoner (sameieparter) hvorav

Snr.:	Leil.nr.:	Etg.	Brto. areal	Ant. rom	Kjeller-bod nr.:	Lofts-bod nr.:	Sameie-andel i %
1	1(kontor)	1.	281 m²	10	101	101	30 %
2	2	1.	124 m²	4	102	102	7 %
3	3	2.	254 m²	6	201	201	13 %
4	4	2.	146 m²	5	202	202	8 %
5	5	3.	278 m²		301	301	15 %
6	6	3.	174 m²		302	302	10 %
7	7(kontor)	U.	264 m²	4		U01	20 %
							103 %

Endringen henføres til utvidet beboelsesareale med 58 m² som fysisk er innlemmet i snr. 6. Sameiets fellesutgifter skal dekkes av den enkelte sameier med en brøk der ovennevnte prosenttall inngår i telleren, og 103 inngår i nevneren.
For den nyutskilte seksjon nr. 7 gjelder punkt 1 t.o.m. punkt 5 i tidligere oppdelingsbegjæring for eiendommen, dagbokført pr. 25.7.1975.

§2
Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, administrasjon og drift av eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art. Sameierne er forpliktet til å delta i finansiering av de felles oppgaver, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

§3
Sameierne har det innvendige vedlikehold av den seksjon de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand.

Eier av snr. 6 vil etter foretatt vedtektsendring av 10.7.1990, på lik linje med øvrige sameiere, selv stå ansvarlig for alle typer skader på eiendommen som skyldes konstruksjonsfeil, byggefeil, materialfeil, utilfredsstillende/ulovlig håndverksmessig arbeide o.l. ved foretatt loftsutbygging eller ombyggingsarbeider som blir foretatt innenfor den enkelte seksjon. Den enkelte eiers ansvar vil gjøres gjeldende dersom skadens årsak kan henføres til den typen inngrep som loftsutbygging og andre ombygginger medfører.

§4
Sameiets styre besørger utarbeidet husordensregler samt regler for bruk av fellesarealer og fellesrom. Reglene skal godkjennes i sameiemøtet.

§5
Sameiets inntekter fremkommer ved at det på hver sameier utlignes et fast beløp pr. mnd. som betales a kto. Forskuddsvis. Det månedlige beløp baseres på budsjett for eiendommens drift og vedlikehold og fordeles som nevnt i §2, 2. Ledd. Med fellesutgifter som kan fordeles menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt utgifter til renter og avdrag på mulige pantelån som hviler på hele eiendommen.
Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk skal fordeles etter sameiebrøken.
Sameiet kan legge opp fond.
Endelig fordeling, med eventuell tilleggsbetaling eller tilbakebetaling av for meget innbetalt, skjer når årsregnskapet foreligger. Styret kan bestemme at for meget innbetalt skal benyttes som a konto-beløp til dekning av påfølgende års fellesutgifter.

§6
Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, er de øvrige sameiere berettiget til å kreve vedkommende sameier utløst av sameiet. Den utløste part skal sameiet straks selge til en ny person som kan godkjennes som sameier.
Sameiet har panterett for inntil kr. _____

§7
Den enkelte sameier disponerer med eksklusiv rett sin eierseksjon i h.h.t. oppdelingsbegjæring tinglyst ved Oslo Byskriverembete. Den enkelte seksjon (sameiepart) kan ikke deles.
Enhver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon. Seksjonene kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse.
Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse.
Ved overdragelse eller bortleie av seksjon plikter sameier av registreringshensyn omgående å underrette sameiets administrasjon. <ny eier eller leietager skal gjøres kjent med vedtekter, husordensregler eller andre bestemmelser som gjelder for sameiet.
Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, kfr. Dog utløsningsretten i h.h.t. §6.

§8
Den daglige ledelse av sameiet forestås av et styre på tre medlemmer med en varamann.
Valg skjer for to år av gangen, dog slik at første gang velges et styremedlem og varamann for ett år.
Som medlemmer av styret kan kun velges sameiere eller deres husstandsmedlemmer med fast bopel i sameiets eiendom.
Juridiske personer kan la seg representere i styret av personer som særskilt er utpekt til dette verv. Sameiet kan kreve fremlagt nødvendig dokumentasjon.
Minst ett styremedlem skal være valgt blant de eiere som eier boligseksjoner.
Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede. Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger.

Styret representerer sameiet utad i alle saker. Styret opptrer også på sameiernes vegne i de i §6 nevnte saker. Styrets avgjørelse kan innbringes for sameiemøtet.

§9
Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem.

§10
Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne.
Det innkalles av styrets formann eller av forretningsføreren – om slik er ansatt –, med minst 14 dagers varsel og på en måte som kan ettervises.
Sammen med innkallelsen sendes styrets beretning, revidert regnskap, budsjettforslag og saksliste.
Saker som sameier ønsker behandlet skal være innsendt til styret innen 1 – en – måned før møtet. Saken skal nevnes i innkallelsen.
På sameiemøtet har hver sameier stemme tilsvarende sin sameieandel.
En sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan representere mer enn to sameiere.

§11
Sameiemøtet skal behandle:
a. Styrets årsmelding og regnskap.
b. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
c. Valg av medlemmer og varamann til styret.
d. Valg av revisor. Og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
e. Beslutning om igangsetting av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
f. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
g. Saker som for øvrig følger av dagsorden for møtet.

Vedtak som nevnt under pkt. e, som innebærer at man i budsjettåret overskrider vedlikeholdsbudsjettet med kr. 50.000,- og ethvert vedtak som nevnt under pkt. f. Krever kvalifisert flertall blant sameierne. Med kvalifisert flertall forstås minst 5 av 7 sameiere og samtidig minst 2/3 eller 66,67% av de totale sameiebrøker.

Øvrige beslutninger treffes med minst 50% av sameiebrøkene, dog slik at en beslutning for å være gyldig må støttes av minst en boligeier.

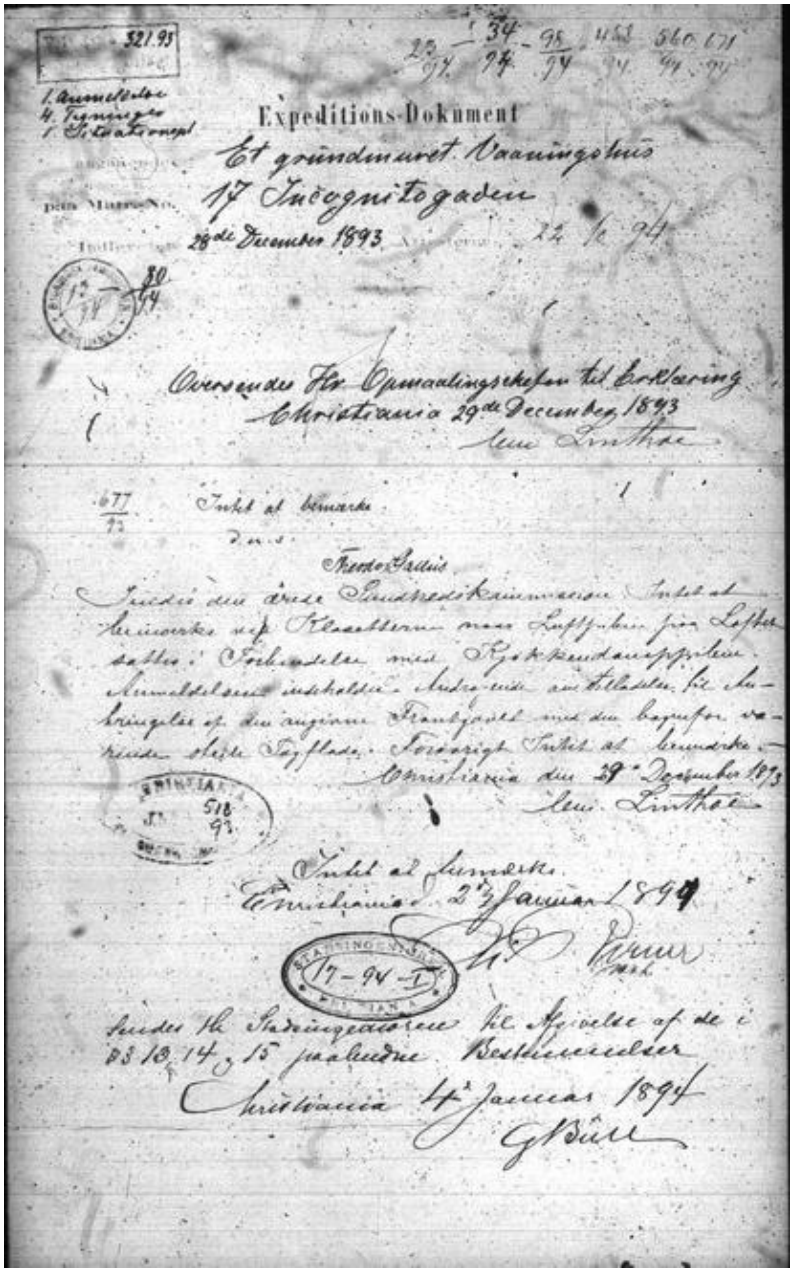
Sameiemøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

§12
Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av tre sameiere.
Det innkalles med samme varsel som for ordinært sameiermøte. På ekstraordinært sameiemøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallelsen.

§13
Følgende bestemmelser i disse vedtekter kan kun forandres ved enstemmighet:

§6, siste ledd.
§11, e og f og 11, 2. Ledd.
§13.

Vedtektene for øvrig kan endres ved kvalifisert flertall som bestemt i §11, 2. Ledd.



321.95

1. Anmeldelse
4. Tegninger
1. Situationsplan

Expeditions-Dokument

Et grundmuret Vaaningshus
17 Incognitogaden
28de December 1893

Overs. for Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania d 29de December 1893
Leu Linthoe

677/93 Indbl. til Bemærk.

Fredo Fallis

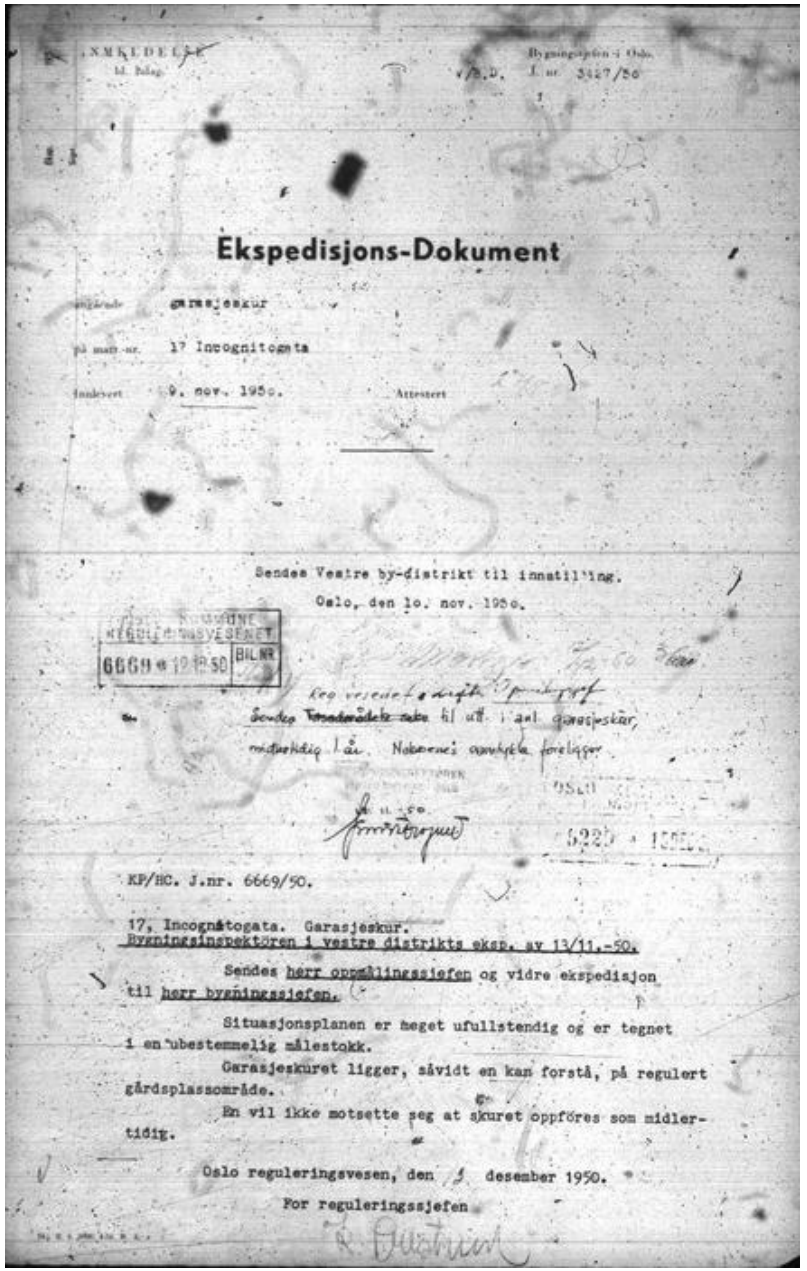
Indbl. den ærede Landvæsenskommission Indbl. til Bemærkninger ang. Klagerne mod Lysfyldelsen paa Lofthusetten i Forbindelse med Kgl. Resolutionsskrivelse. Anmeldelsen indeholder Undersøgelse om Tilladelse til Indbringelse af den angivne Grundgrund med den begjærte Varighed. Ærbødigst Indbl. til Bemærkninger.

Christiania den 29de December 1893
Leu Linthoe

Indbl. til Bemærkn.
Christiania d. 2/3 januar 1894

17-94-I

Sender Hr Landvæsenskommissionen Hr Afgivelse af de i 93 10, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser
Christiania 4de januar 1894



Byggesaksm. i Oslo.
V/B.D. J. nr. 3447/50

Ekspedisjons-Dokument

Søknad: garasjeskur

på matr.nr. 17 Incognitogata

Innlevert 9. nov. 1950. Attestert

Sendes Vestre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 10. nov. 1950.

OSLO REGULERINGSVESENET
6669 ◆ 10.11.50 BILAG

Sendes tilbakeskr. rekv. til utf. i anl. garasjeskur, midlertidig 1 år. Naboenes samtykke foreligger

OSLO

6229 ◆ 1500

KP/HC. J.nr. 6669/50.

17, Incognitogata. Garasjeskur.
Bygningsinspektøren i vestre distrikts eksp. av 13/11.-50.

Sendes herr oppmålingssjefen og videre ekspedisjon til herr bygningssjefen.

Situasjonsplanen er meget ufullstendig og er tegnet i en ubestemmelig målestokk.

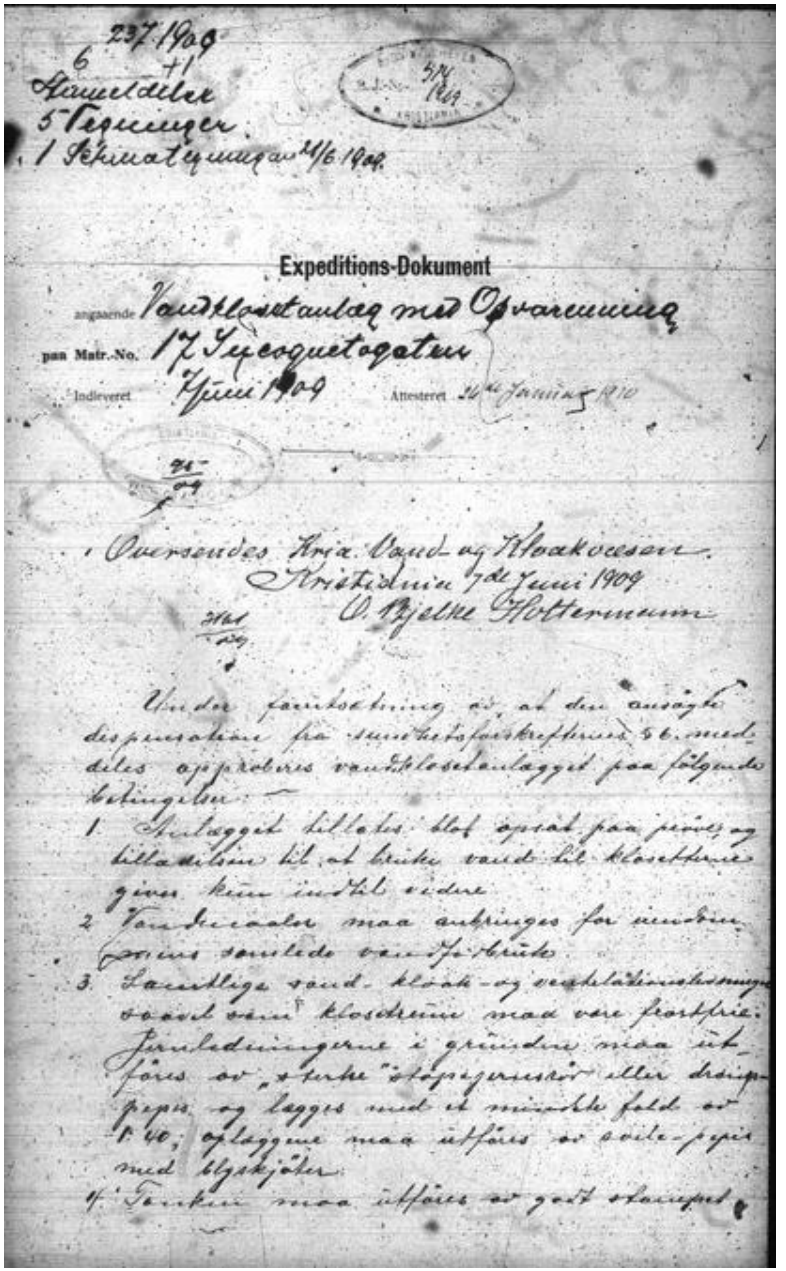
Garasjeskuret ligger, såvidt en kan forstå, på regulert gårdsplassområde.

En vil ikke motsette seg at skuret oppføres som midlertidig.

Oslo reguleringsvesen, den 1 desember 1950.

For reguleringssjefen

R. Gustavsen



237/1909
6 +1
Hammeldelen
5 Tegninger
1 Skitsetegning av 21/6 1909

Expeditions-Dokument

angaaende Vandklosetanlæg med Opvarmning

paa Matr.-No. 17 Tjeneqvetergaten

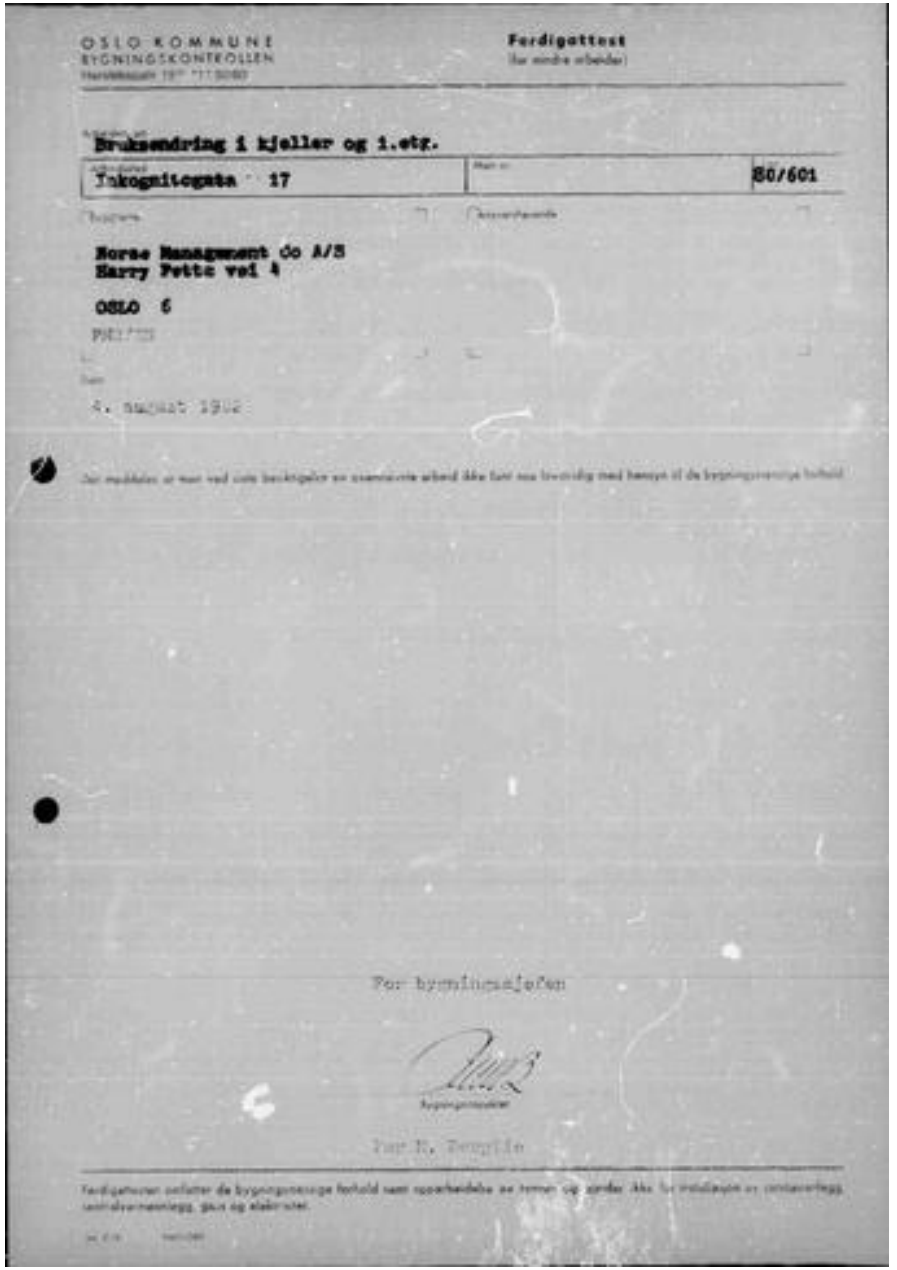
Indleveret 7 Juni 1909 Attesteret 26 de Januar 1910

21-04

1 Oversendes Kreja. Vand- og Kloakvæsen.
Kristiania 7de Juni 1909
O. Bjelke Hotterunum

Under forutsætning av, at den ansøgte dispensation fra sundhetsforskriftens § 6. meddeles opføres vandklosetanlægget paa følgende betingelser:

1. Anlægget tillates kun opført paa privet og tilladelsen til at bruke vand til klosetterne gives kun indtil videre
2. Vandledningen maa anbringes for mindre omkostninger saaledes vandforbruket
3. Samtlige vand- kloak- og ventilationsledninger over eller i klosetrum maa være frostfrie. Vandledningerne i grunden maa utføres av „tynke" støpejernsrør eller drivpipe og lægges med et minimum fald av 1:40, afløbene maa utføres av sorte pipes med blykjøter
4. Tanken maa utføres av godt stampet



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring i kjeller og 1.etg.

Inkognitogata 17		**80/601**

Norse Management Co A/S
Harry Potts vei 4

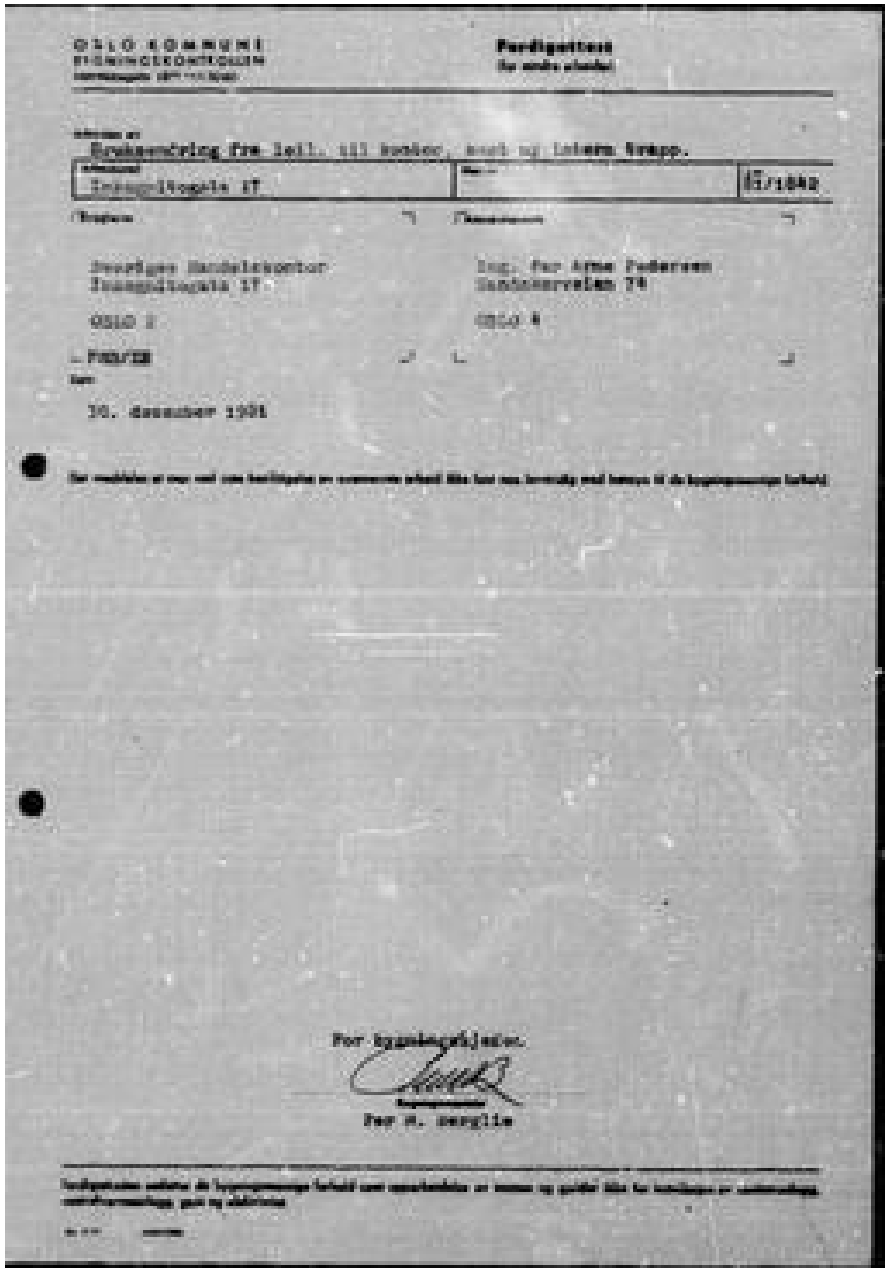
OSLO 6

4. august 1982

For byggesaksjefen

For R. Pettersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av terreng og arealer. Ikke for installasjoner og ledningsanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Fordigattest
(for endre arbeider)

Bruksendring fra leil. til kontor, avsalg og lokasjon frakpp.

Innsgildsgata 17		05/1842

Jevnåkers Handelsagentur
Innsgildsgata 17

OSLO 2

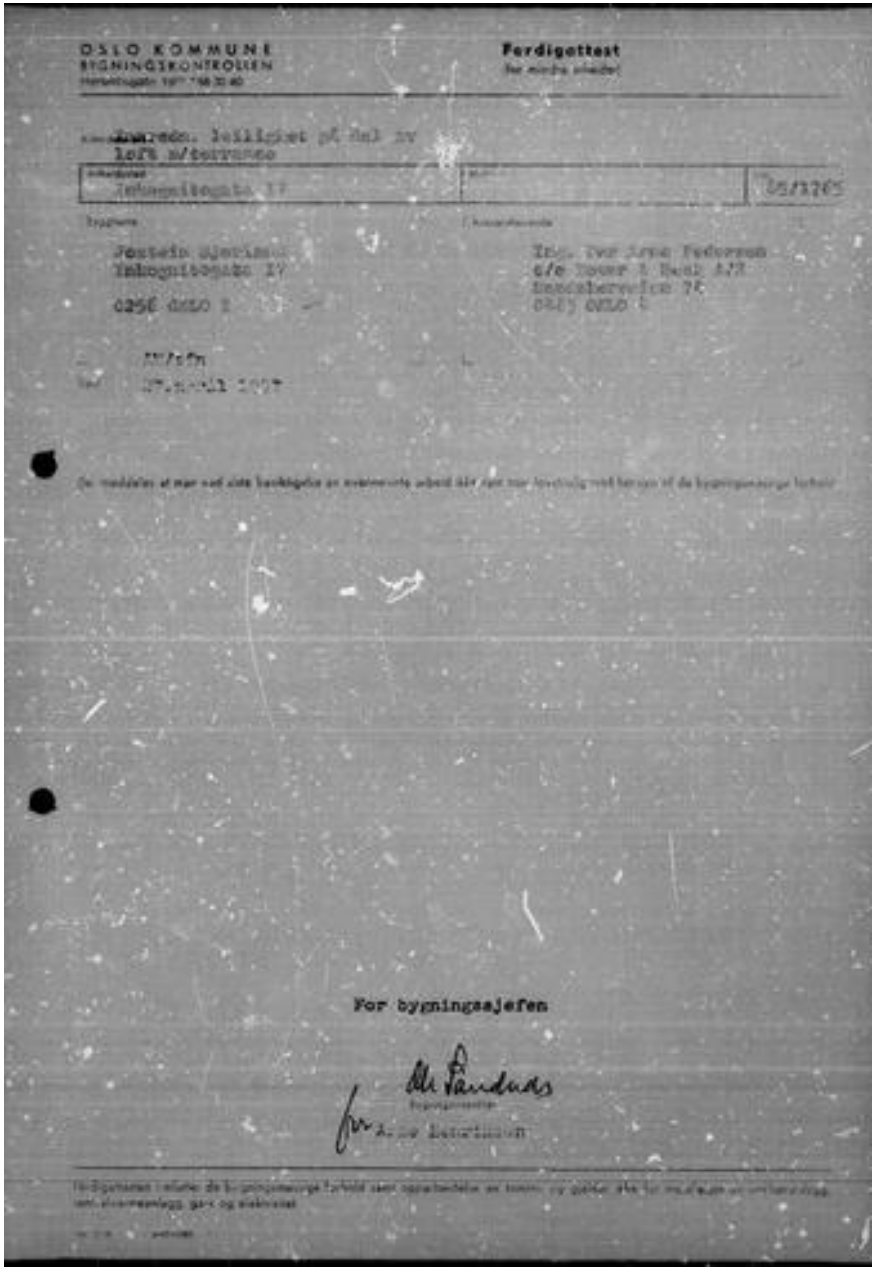
Ing. Per Arne Pedersen
Sandaasveien 74

OSLO 4

30. desember 1981

For byggesaksbehandler

For M. Jørgila



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Tilbygg. leilighet på 4mI av
loft m/terrasse

Tellevikveien 17 | 05/3265

Eiendom

Eiendomsselskapet
Tellevikveien 17
0256 OSLO 2

Ansvarshavende

Ing. Ivar Arne Pedersen
c/o Tower 1 Bygg AS
Sandakerveien 24
0483 OSLO 4

Dato: 27.11.2007

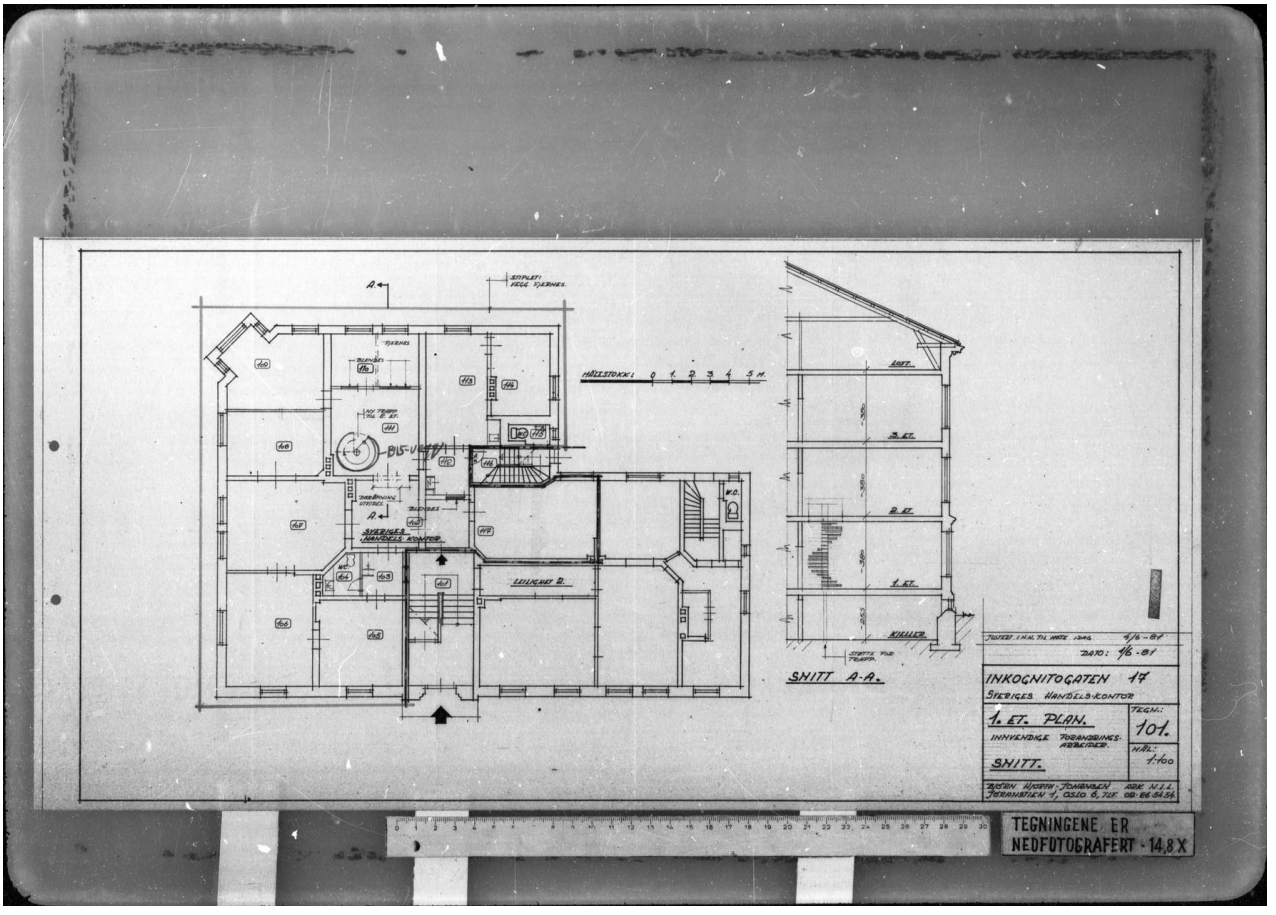
Det meddeles at man ved siste befaringsdato av ovennevnte arbeid har funnet forholdene i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 4 om bygningssaker og forskrifter

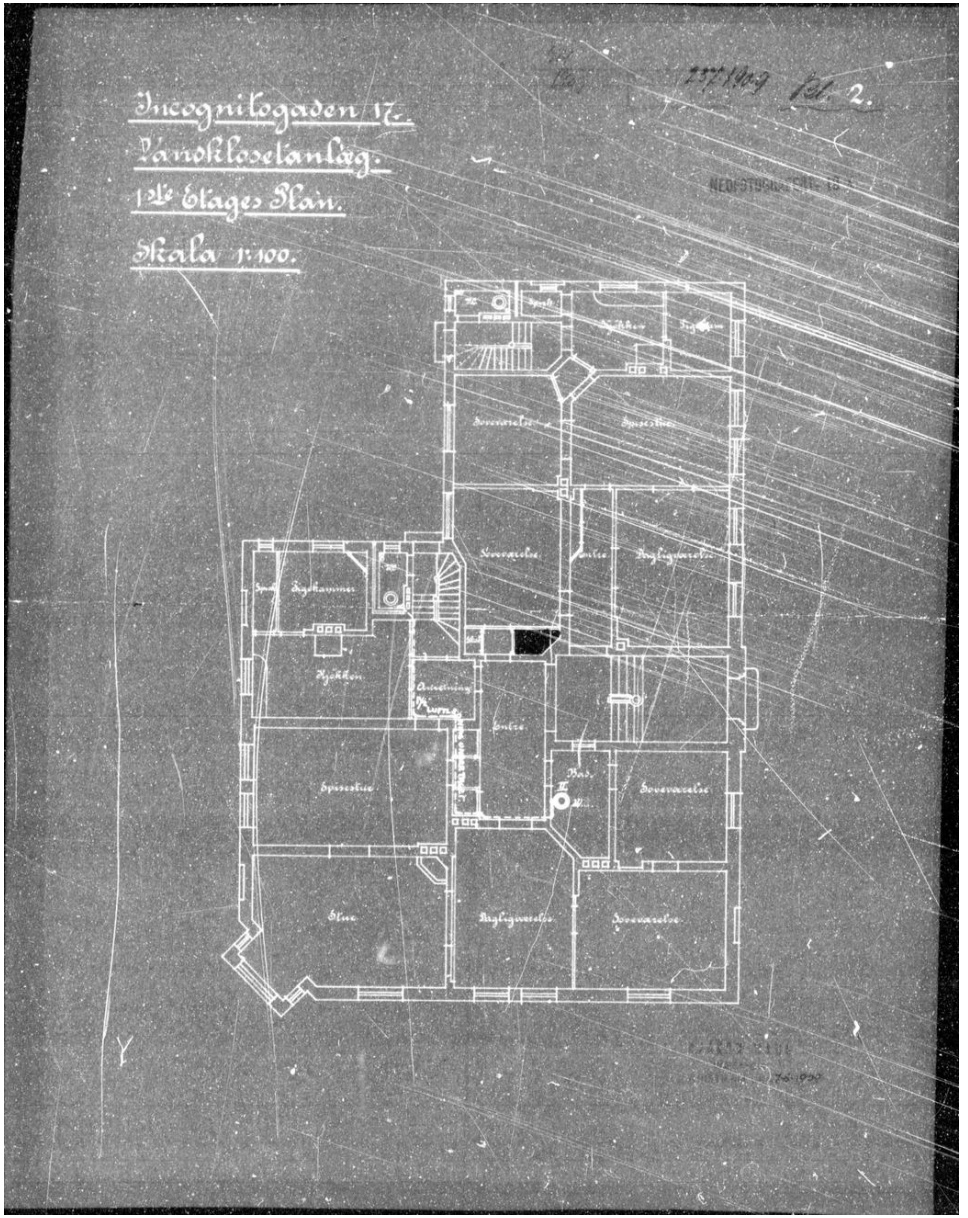
For byggingsjefen

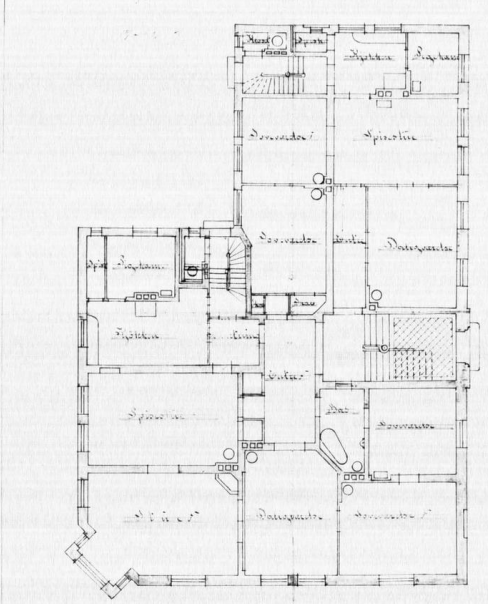
Ole Pandurs
Byggingsinspektør

for [illegible]

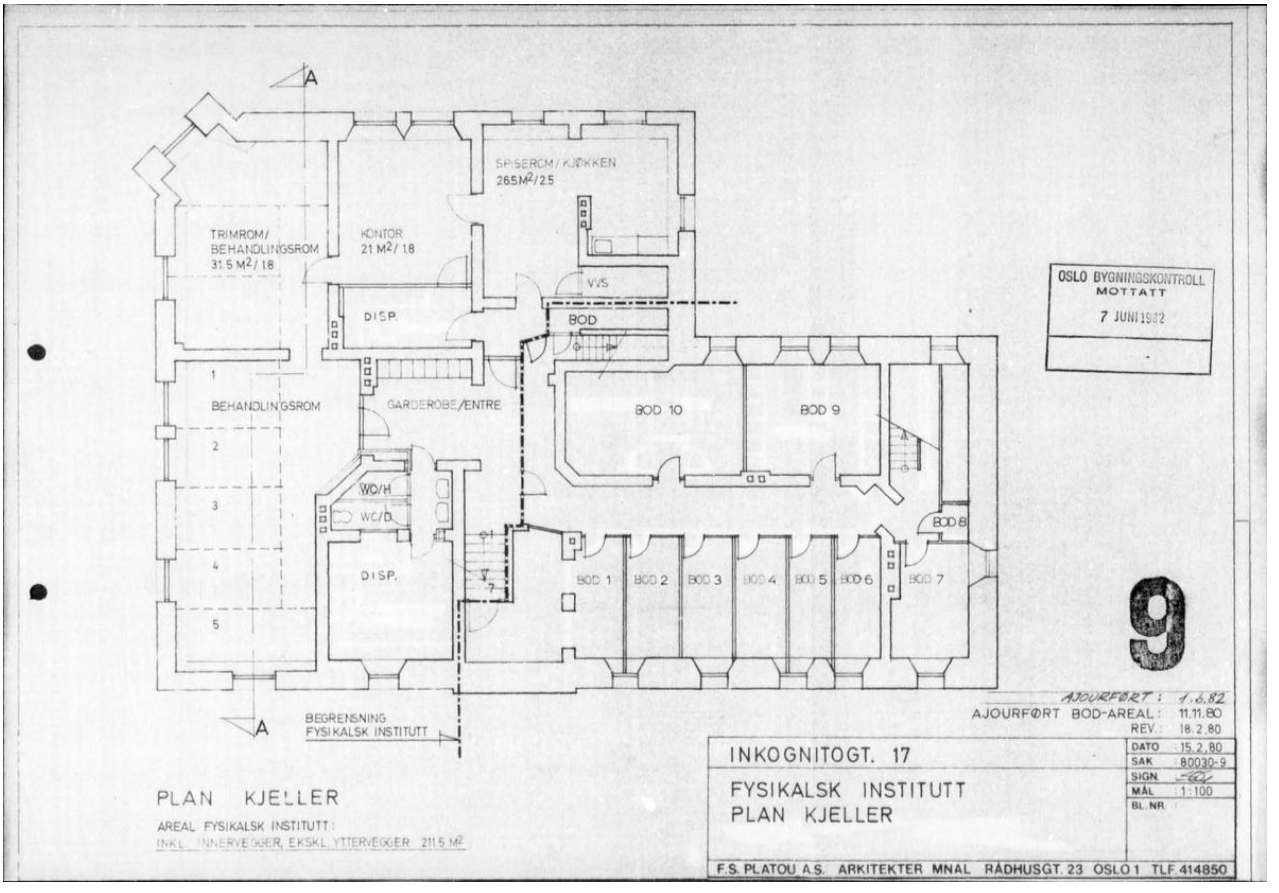
Ferdigattesten inneholder ikke bygningsmessige forhold som opprettholdes av kommunen og gjelder ikke for mulig bruk av innlagt vann, elektrisk anlegg, gass og elektrisitet

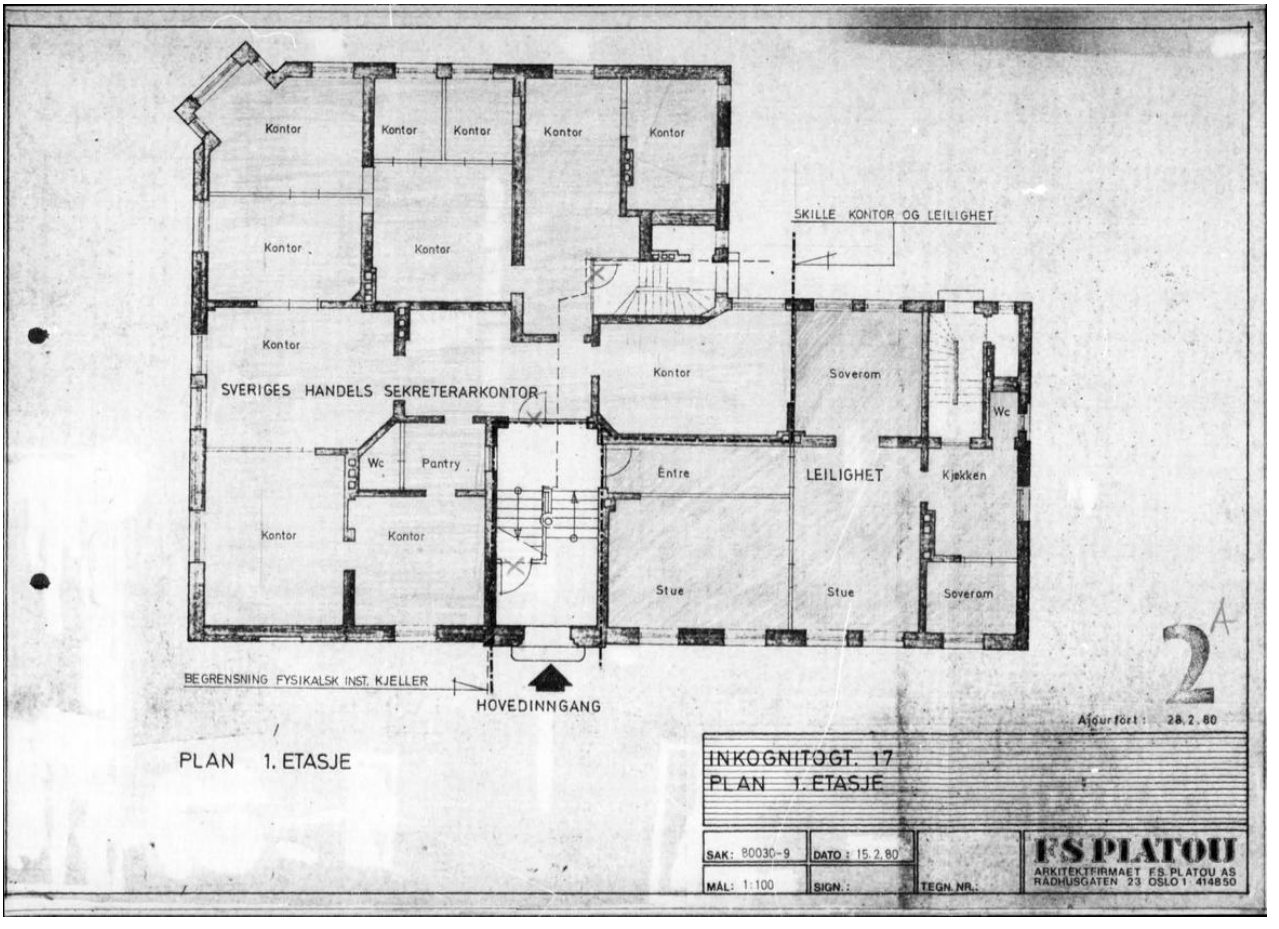

A
A
SVERIGES HANDELS KONTOR
LEILIGHET 2.
HØYDESTOKK: 0 1 2 3 4 5 M.
LOFT.
3. ET.
2. ET.
1. ET.
KJELLER.
SNITT A-A.
DATO: 4/6-81
INKOGNITOGATEN 17
SVERIGES HANDELS-KONTOR
1. ET. PLAN.
INNVENDIGE FORANDRINGS-ARBEIDER.
SNITT.
TEGN.: 101.
M.: 1:100
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


Incognitogaden 17.
Vånoklosetanläg.
1:le Etages Plan.
Skala 1:100.
Vestibule
Hall
Sovrum
Spisrum
Sovrum
Entré
Sovrum
Badrum
Hall
Kök
Anrättning
Entré
Spisrum
Bad
Sovrum
Hall
Sovrum
Sovrum



1/2 Etage


A
SPISEROM/KJØKKEN
26,5M²/25
TRIMROM/
BEHANDLINGSROM
31,5 M²/18
KONTOR
21 M²/18
VVS
DISP.
BOD
1
BEHANDLINGSROM
GARDEROBE/ENTRE
BOD 10
BOD 9
2
3
WC/H
WC/D
BOD 8
4
DISP.
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BOD 5
BOD 6
BOD 7
5
7
A
BEGRENSNING
FYSIKALSK INSTITUTT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JUNI 1982
9
AJOURFØRT: 1.6.82
AJOURFØRT BOD-AREAL: 11.11.80
REV.: 18.2.80
INKOGNITOGT. 17
FYSIKALSK INSTITUTT
PLAN KJELLER
DATO 15.2.80
SAK 80030-9
SIGN.
MÅL 1:100
BL.NR.
F.S. PLATOU A.S. ARKITEKTER MNAL RÅDHUSGT. 23 OSLO 1 TLF. 414850
PLAN KJELLER
AREAL FYSIKALSK INSTITUTT:
INKL. INNERVEGGER, EKSKL. YTTERVEGGER 211,5 M²


Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
Kontor
SKILLE KONTOR OG LEILIGHET
Kontor
SVERIGES HANDELS SEKRETERARKONTOR
Kontor
Soverom
Wc
Wc
Pantry
Entre
LEILIGHET
Kjøkken
Kontor
Kontor
Stue
Stue
Soverom
BEGRENSNING FYSIKALSK INST. KJELLER
HOVEDINNGANG
2A
Ajourført: 28.2.80
PLAN 1. ETASJE
INKOGNITOGT. 17
PLAN 1. ETASJE
SAK: 80030-9
DATO: 15.2.80
MÅL: 1:100
SIGN.:
TEGN. NR.:
FS PLATOU
ARKITEKTFIRMAET F.S. PLATOU AS
RÅDHUSGATEN 23 OSLO 1 414850

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.03.2022
Marius Pedersen	202119440 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse: INKOGNITOGATA 17 Eiendom: 213/199/0/0
Tiltakshaver: BOLIGSAMEIET INKOGNITOGATEN 17 Søker: FIRESAFE AS
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Inkognitogata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarm- og nødlysanlegg mottatt 23.03.2022.

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 202119440			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Forenklet situasjonskart med tiltaksgrense			1/7

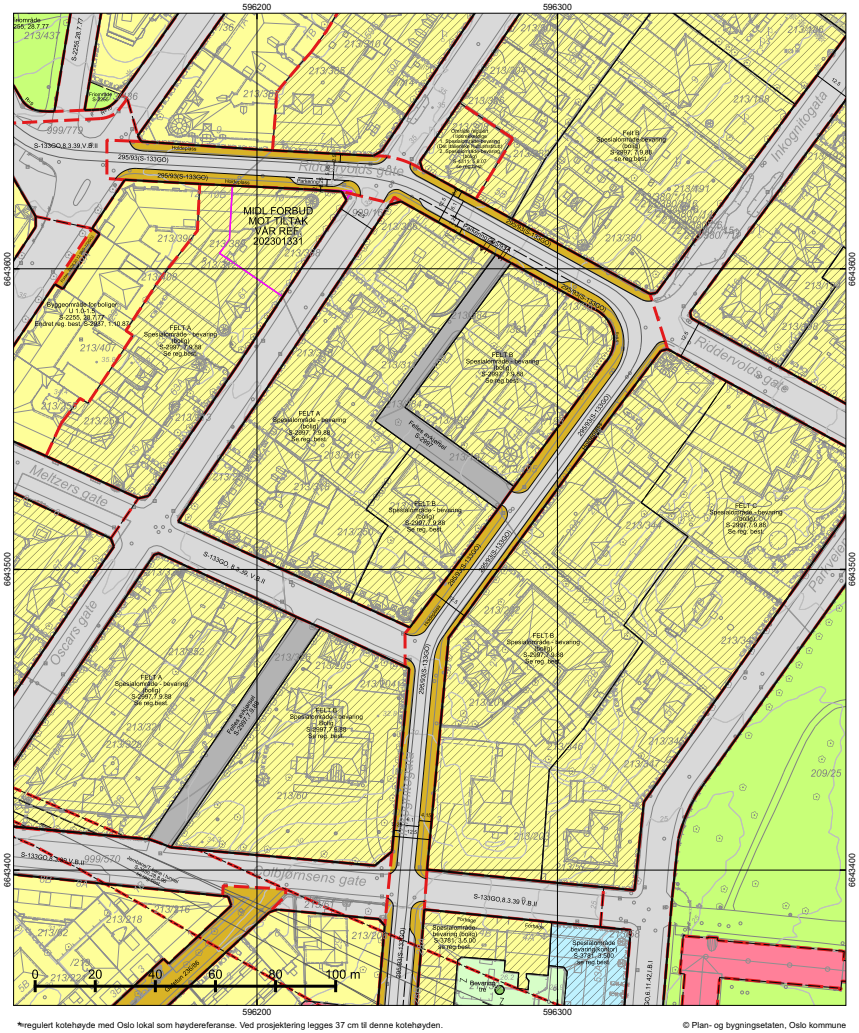
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET INKOGNITOGATEN 17, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

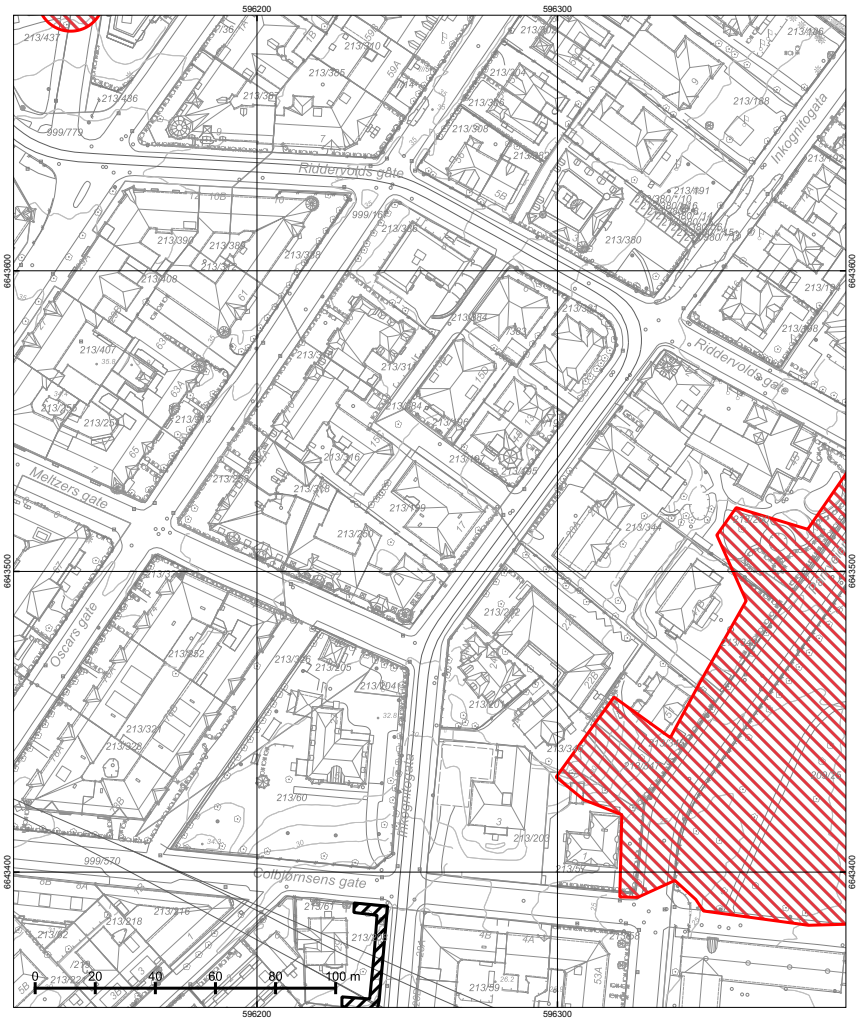
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141583/ 86510288
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: INKOGNITOGATA+17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/199

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

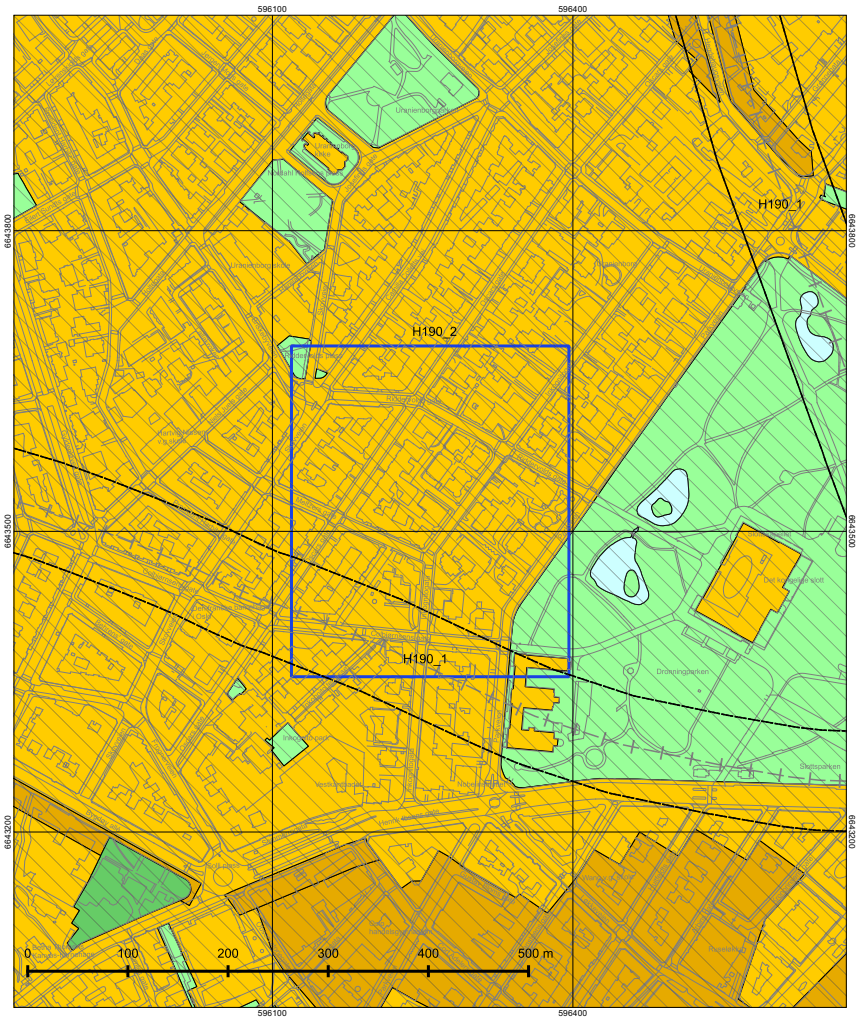
Dato: 23.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141583/ 86510288
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: INKOGNITOGATA+17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/199

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: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141583/86510288
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
INKOGNITOGATA 17

Dato: 23.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510288
8465525

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 199

Vi viser til bestilling av 20250423 for INKOGNITOGATA 17.

GNR. 213 BNR. 199

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1894.

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

910 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

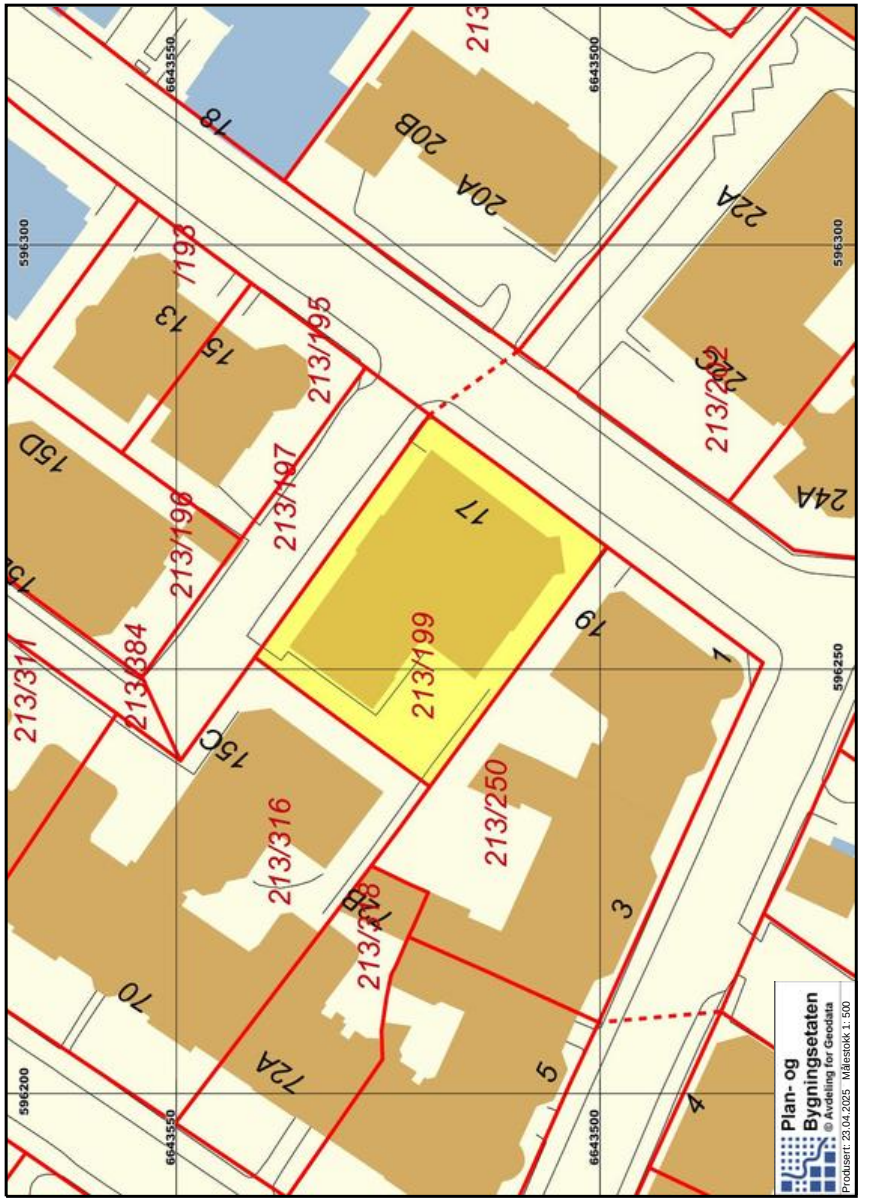
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo

S-2997

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

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

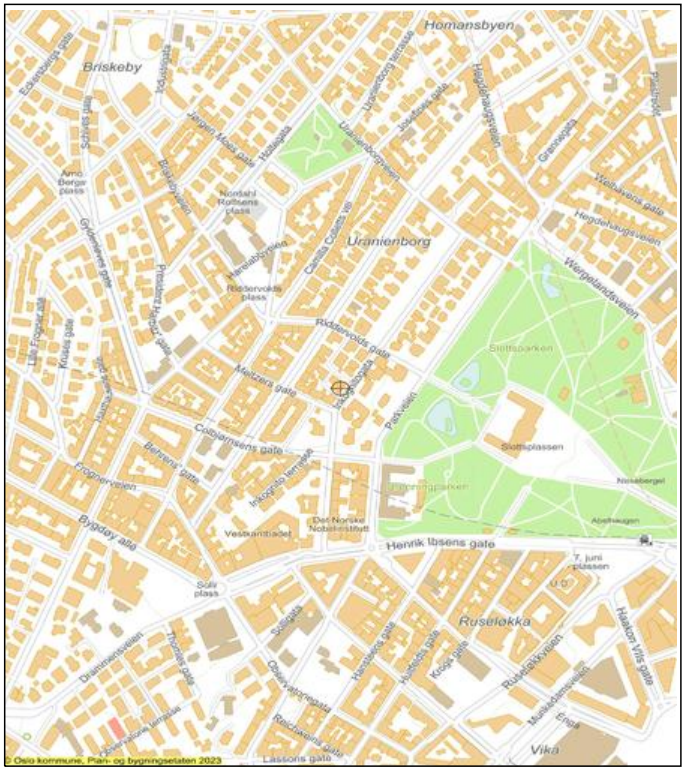
§ 7. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Meltzers gate til Colbjørnsens gate skal være felles for Meltzers gate 4 og Oscars gate 76. Spesialområde / bevaring (felles avkjørsel) fra Riddervolds gate til Inkognitogata skal være felles for Oscars gate 60, 70, Inkognitogata 15, 15B, 15C, 17,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

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

Oversiktskart

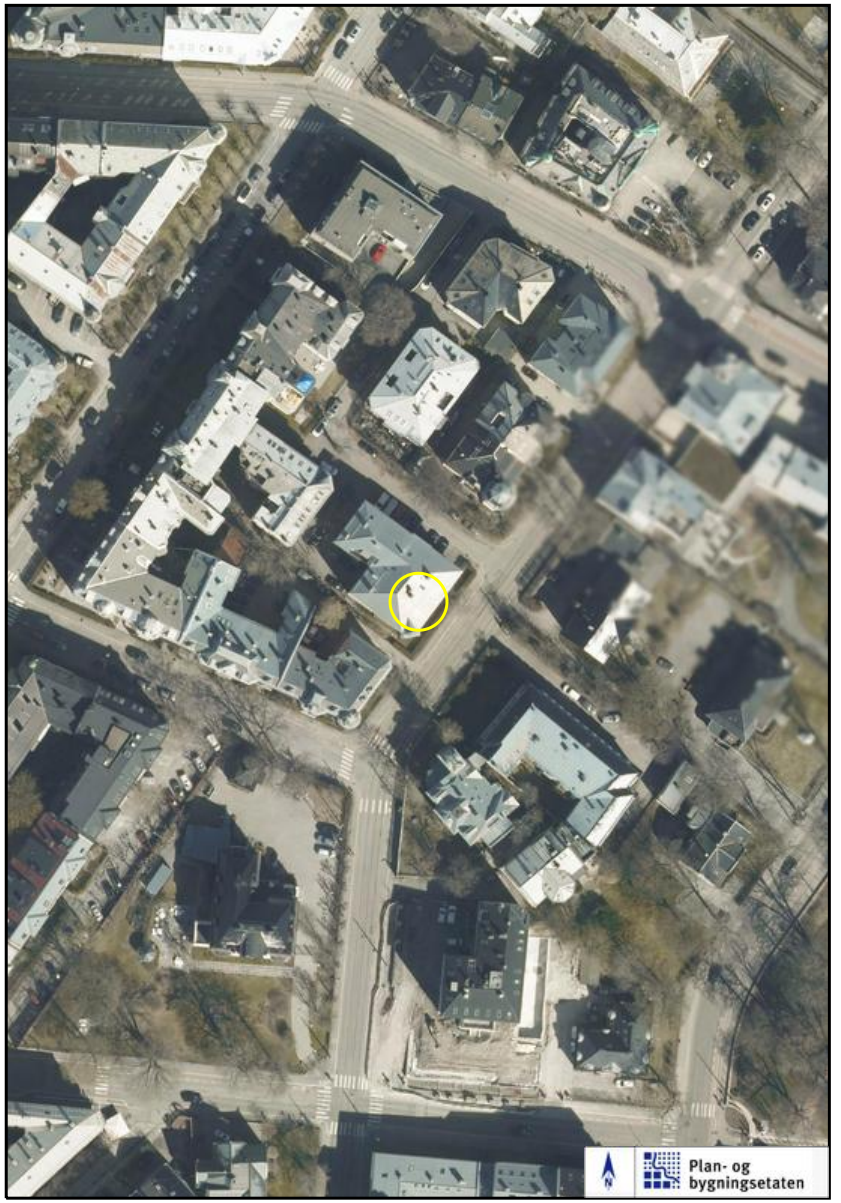
Adr.: Inkognitogata 17 **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 213 / 199 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 23.04.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Inkognitogata 17 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.04.2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 5-0135/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inkognitogata 17 0256 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 199, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no