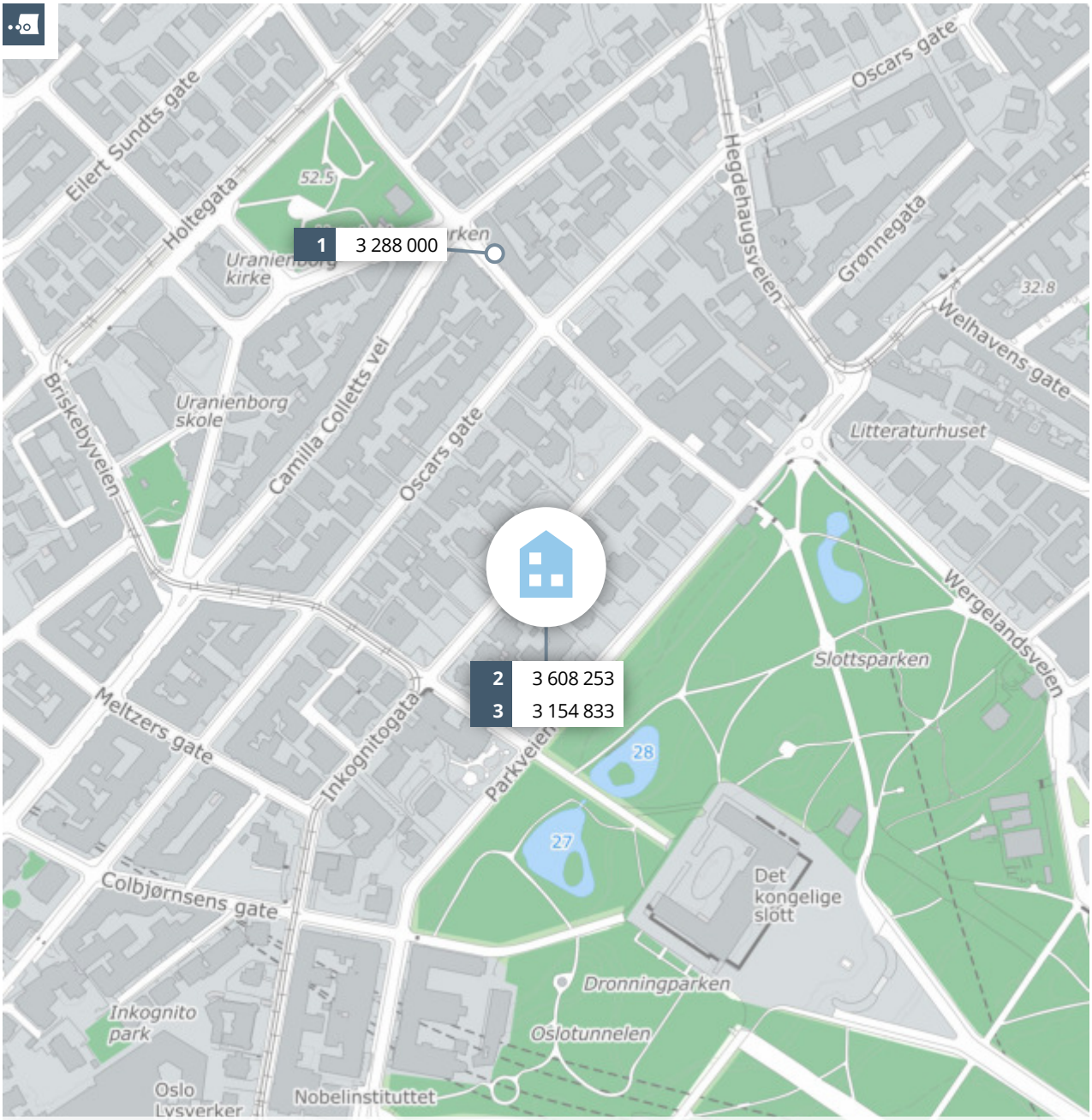
INKOGNITOGATA 6

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

INKOGNITOGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 14.04.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Inkognitogata 6, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1889

GNR 213 BNR 185 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 7

Verdivurdert til

3 290 000

6 106	3 296 106	143 309
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	23 m²
BRA	27 m²
Byggeår	1889

Fellesutgifter	1 405
Formue	-
Soverom	0
Etasje	-1

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uranienborgveien 13 22 m²	1937	5. etg	- sov	18.10.2023	3 450 000	**3 250 000**	38 000	3 288 000	**149 455**
2	Inkognitogata 6 28 m²	1889	1. etg	- sov	27.06.2023	3 500 000	**3 600 000**	8 253	3 608 253	**128 866**
3	Inkognitogata 6 20 m²	1889	1. etg	1 sov	03.04.2024	2 900 000	**3 150 000**	4 833	3 154 833	**157 742**

Flott selveier-/hjørneleilighet beliggende i fasjonabelt strøk på Frogner. Leiligheten ligger i et ærverdig bygg fra 1889 med Slottsparken som nærmeste nabo. Leiligheten ble etablert i 2002 med påfølgende ferdigattest. Leiligheten inneholder stue med plass til sofaseksjon og spiseplass. Kjøkkeninnredning fra 2021 med oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Innredningen har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Baderommet inneholder dusjhjørne, baderomsinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin i praktisk skyvedørsskap med speilfronter. Flere vindusflater sørger for naturlig lysinnslipp. Det er montert downlights i alle tak. Varmekabler i gulv og vinduposter. Det er ytterligere oppbevaringsplass i disponibel bod på 4 kvm. Hyggelig fellesareal med beplantning, krakker og sittegrupper til felles bruk. Her bor man svært sentralt i en av de aller mest populære gatene på Frogner, rett bak slottet. Kort vei til flere parker, blant annet Slottsparken som ligger i umiddelbar nærhet og Uranienborgparken. Videre er det kort vei til handlegater som Karl Johan og Bogstadveien. Kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen og Bygdøy for å ta seg et forfriskende bad på varme sommerdager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

PrivatMegleren Soria Moria AS 14.04.2024

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.11.2020		09.11.2020	-	2 225 000	-	2 225 000	1
05.02.2003		05.02.2003	-	1 100 000	-	1 100 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med andre solgte

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

108
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

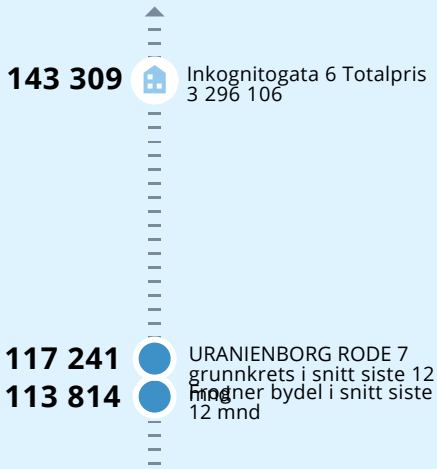


Solgt i snitt i løpet av

43
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	169240042

Adresse	Inkognitogata 6		
Postnummer	0258	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Theodor	**Selger1etternavn**	Fossum

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Vært en lekkasje i overetasjen som dryppet ned til bad i leilighet i oktober 2022. Dette er tatt hånd om av faglærte og er godkjent utbedret av forsikringsselskapet.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: Baderomsinnredning ble byttet i 2021 og alt av vann og avløp ble koblet opp av en rørlegger. Dette var gjennom en egeninnsats, og er derfor ikke skrevet opp som "faglært" til tross for at han har fagbrev som rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det forekommer fuktinnslag i felles kjellerkorridor på veggene. Styret er klar over feilen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☒ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.04.2024

Hvis ja, beskrivelse | Sprekk i 5 fliser i midten av stua. Sprekk i deler av fliser på bad

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse | Har observert sølvkre (mindre versjon av skjeggkre), men sjeldent

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når | Byttet temperaturmålere for varmekabler samt dimmere. Utført som egeninnsats men av en faglært elektriker som gikk over anlegget, ikke gjort gjennom et firma.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem | 07.02.2023 - Utført på vegne av Elvia AS. Ble kun identifisert avvik som kunne utbedres selv. Utbedring av tiltakene ble deretter godkjent av en faglært elektriker og Elvia avsluttet saken.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 04.04.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.04.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Fossum, Theodor

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
04.04.2024

TAKSERING NORGE

INKOGNITOGATA 6, 0258 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 185 Seksjon: 3
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	26/03/2024
Utskriftsdato:	03/04/2024
Oppdragsnummer:	97186
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
pa@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Ettroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i kjeller etasjen.

Bygningen har grunnmur i granitt/gråstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i valmet trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Bygningsdeler som ligger under sameiets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1889, og leiligheter i kjeller er bygget ut i 2002, og disse tiders byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2021:

- Ikea kjøkkeninnredning.
- Nye sanitærinnstalasjoner og inventar i bad.
- Byttet termostater til varmekabler, samt nye stikkontakter og dimmere.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2022:

- Felles brannvarslingssystem.

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Vinduer
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Theodor Fossum
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Theodor Fossum, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 185 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	611.9 m^2
Eierbrøk seksjon:	296 / 10000
Hjemmelshaver:	Theodor Fossum
Adresse:	Inkognitogata 6, 0258 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/03/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/04/2024		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	25/03/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1889, og leiligheter i kjeller er bygget ut i 2002.

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	23	23	0
Sum bolig:	23	23	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	23	4	0	0
Sum bolig:	23	4	0	0
Sum BRA:	27			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

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

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest, datert 15.10.2002, og godkjente tegninger for ombygging til leiligheter i kjeller.

Det er ifølge eier ikke utført endringer eller oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav de siste fem år, og det er derfor ikke aktuelt med dokumentasjon.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i ombyggingsår, 2002.

Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra ombyggingsår.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til bad.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater i flismønster på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med fliser.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i flis og fug.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:	Sprekkdannelser i enkelte skjøter.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med hyller i vegg mellom stue/kjøkken og alkove.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002, montert i skap i bad.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Soilrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker bak luke i himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert på fordelerstokk.

Tilstandsvurdering: Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Ved tidspunkt for oppussing av kjøkken var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom platene i himlingen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Ifølge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i alle rom, samt varmekabler under vinduskarmer.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 07.02.2023, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Enkelte nye stikk, dimmere og termostater, samt arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken er gjort i 2021. Anlegget for øvrig er fra ombyggingsår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier fra ombyggingsår, 2002. Nye sanitærinnstalasjoner og inventar fra 2021.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert sprekk/riss i enkelte fliser. En løs flis ved dør. Misfarge av silikon og fuger. Sprekker i fug rundt sluk.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Misfarge av fug i dusjsone. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen, og er derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter. Skyvedørsskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusj med faste felt og vegg i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

Areal:

NS 3940:2012

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

NS 3940:2023

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

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

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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

Boligopplysninger:

Inkognitogaten 6 Sameie		**Vår ref.:**	417/3	**Fødselsdato eier:**	13.11.1994
INKOGNITOGATA 6		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0258 OSLO		**Eiere:**	Theodor Fossum		
Organisasjonsnr:	885 446 582	**Seksjonsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 405**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 291
	Renter og avdrag	114

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	6 106	Gjeld siste årsoppg.:	6 359
Klient ajourf. lån:	206 294,13	Klient gj. s. årsoppg.:	214 832

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128359611, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 08.04.2024: 206 294

Andel av saldo: 6 106

Første termin/første avdrag: 01.09.2014 (siste termin 01.03.2029)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Peter Sprechler
Adresse:	INKOGNITOGATA 6
Postnr/-sted:	0258 OSLO
E-post:	peter@sprechler.dk

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2024

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	9 305	Andre inntekter:	314
Annen formue:	18 589	Utgifter:	341		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/185 - seksjon:3
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	65107562

Forsikringsskade meldes OBF

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	K0103
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass				

Boligopplysninger:

Inkognitogaten 6 Sameie	**Vår ref.:**	417/3	**Fødselsdato eier:**	13.11.1994
INKOGNITOGATA 6	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0258 OSLO	**Eiere:**	Theodor Fossum		

Organisasjonsnr: 885 446 582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Seksjon 3

Fasiliteter:

P-PLASSER
Pågående reseksjonereing fellesareal/p-plasser som tilleggsareal grunn til 5,6 og 8 sak fra 11.09.2014

SALG
Ved salgsstart skal kopi av salgsprospekt sendes styreleder til informasjon.
Sameiet består av boligseksjoner.

KABEL-TV OG BREDBÅND:
Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd tom. 01.07.24.
Sameiet inngår en ny avtale med GlobalConnect om fibernett, med muligheter for at eierne selv inngår egen avtale om TV.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Inkognitogaten 6 Sameie har sagt opp avtale med Rene Trapper AS om renhold av trappegang og fellesområder i kjelleren. Ny avtale om renhold er avtalt.

NØKLER OG SKILT
Til inngangsdør brukes nøkkelbrikke som eier av seksjonen er i besittelse av.
Skilt med navn til dørtelefon og postkasseskilt bestilles hos styreleder.
Kostnad for skilt til dørtelefonen betales av sameiet. Skilt til postkasse betales av eier.

Annen informasjon:

Inkognitogaten 6 Sameie

Årsmøte 2023

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.06.2023, kl 17:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til peter@sprechler.dk for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

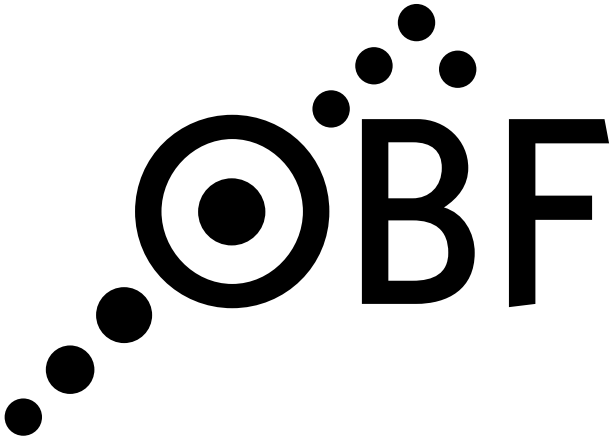
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i Inkognitogaten 6 Sameie tirsdag 06.06.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Årsmøte i Inkognitogaten 6 Sameie

Tirsdag 06.06.2023, kl 17:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Inkognitogaten 6 Sameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

Styret foreslår en endring av sameiets husordensregler.
Det vises til vedlegg.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å vedta vedlagte husordensregler.

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer er ikke på valg i 2023.

5.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Leif Atle Thomassen

Styret innstiller Anine Falster, som viste interesse på det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt i februar 2023.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2023

Styret i Inkognitogaten 6 Sameie

Styreleder, Peter Sprechler
Styremedlem, Amandus Bergersen
Styremedlem, Carl Mannex Arnesen
Varamedlem, Leif Atle Thomassen

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for Inkognitogaten 6 Sameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Peter Sprechler
Styremedlem, Carl Mannex Arnesen
Styremedlem, Amandus Bergersen
Varamedlem, Leif Atle Thomassen

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på peter@sprechler.dk

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Inkognitogaten 6 Sameie

Inkognitogaten 6 Sameie er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 885446582. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Følgende leiligheter er utleiet: seksjon 1, 4, 7, 9, 10

Vaktmester- og renholdstjeneste

Inkognitogaten 6 Sameie har avtale med Rene Trapper AS om renhold av trappegang og fellesområder i kjelleren. Renholdet skjer ukentlig.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia om kabel-TV og bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkel til inngangsdør og skilt til postkasse: Kontakt styreleder

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Inkognitogaten 6 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år, februar/april 2023:

- Branntavle-funksjon gennemgået av styret. Alle beboere opfordres til at orientere sig i funksjonen.
- Gelender er opsat ved kjellertrappe

Forsikring

Eiendommen til Inkognitogaten 6 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 65107562.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2022: Ny brannvarslingsentral

2021: Pipeløpet som hører til ildsteder i seksjonene 6 og 8 er total-rehabilitert, i regi av Solbakken og Co AS. Beskjæring av trær langs grensen mot nr 8, i regi av Uteanlegg AS.
2019: Ingen vesentlige tiltak
2018: Gjennomført oppretting av porter utvendig, satt inn flere luftinntak i kjeller bodområdene, sikret rørgjennomføring brannspiller og pusset kjellergang inkl. oppretting av elektrisk anlegg.
2017: Ingen vesentlige tiltak
2016: Ingen vesentlige tiltak
2015: Oppretting av gjerde er utsatt grunnet usikkerhet vedrørende grense[1]dragning
Styring av lys og varme i fellesromer gjennomført.
Utskifting av lys utvendig er ikke gjennomført.
2014: Rehabilitering av ytre fasade fasade.
Etablert HMS-system for sameiet.
Reforhandlet GET-avtale.
Innstallert vannmåler på hovedvannledning inn til gården.
2013: Filming av piper med rapport.
Utarbeidet kostnadsoverslag behov for teknisk vedlikehold.
Oppstart forprosjekt vedlikehold ytre fasade.
2012: Utbedring av fuktproblemer i kjelleretasjen.
Montering av varmeovner i bodområde og kjellergang.
Installert fire nye lufteluker, samt byttet vifte i bodområdet.
Vedlikeholdt/flyttet hageslangeuttak.
EL-kontroll, med utbedringer av anmerkninger.
2011: Montering varmekabler i takrenner.
2010: Ingen større vedlikehold.
2009: Ingen større vedlikehold.
2008: Ingen større vedlikehold.
2007: Brannvarslingsanlegget i husets fellesarealer og i elleve seksjoner har blitt un[1]dersøkt og det er blitt foretatt vedlikehold av anlegget.
Ventilasjonskanalene i elleve seksjoner og felleskanalene i bygget har blitt renset.
Postkasseskilt og dørmatter ble byttet ut.

Status på gjennomføringsgrad vedtatte prioriterte tiltak:

1 Gjennomføre rettsak vedrørende samarbeidsavtale I4 og I6 Ja
2 Utarbeidelse av HMS plan. Ja
3 Vedlikeholde ytre fasade. Ja
4 Rette opp gjerde mm. jfr. forslag til aktiviteter. Nei
5 Fjerne murpuss i kjellergang mm. 2018
6 Bytte belysning ute og i fellesrom. Utelys gjenstår
7 Oppussing trappeoppgang. Ja

Med hensyn til rettssaken mot Inkognitogaten 4 er denne endelig avgjort og sameiet har fått dekket saksomkostninger av motparten med kr. 182 744 som er inntektsført i 2019 som ekstraordinære inntekter.

Status og fremdriftsplan vedlikeholdsprosjekter:
Styret vil prioritere tiltak 5 og 7 fra listen ovenfor for gjennomføring i 2020. Med hensyn til murpuss i kjellergang ble det gjort arbeid i dette i 2018 som må gjøres delvis om. Det må fjernes murpuss midlertidig og sørge for lufting for å bli kvitt fukt. Styret har innhentet foreløpige løsnings- og prisoverslag for trappeoppgangen i 2020. Øvrige tiltak vil bli vurdert i forhold til faktisk kostnadsnivå på tiltak 5 og 7. Det er også behov for å gjøre utbedringsarbeider på takrenner og nedløp. Videre må det ryddes i kjellerboder for å unngå potensielle fukt-skader. Organisk materiale skal ikke ligge direkte på gulv eller inn mot vegg.

Styrets arbeid i 2022

Etter det ekstraordinære årsmøtet 9. februar 2023 med valg av nytt styre, har det nye styret hatt 2 styremøter og ad hoc samtaler med focus på:

Husorden, branntavle, nummer på boder, sykkelstativ, gelender/kjellertrappe, takrennerensning, beskjering av træer, avholdelse av dugnad, samt hvad som genstår av større arbeider at udføre.

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på
kr 65 512,-, og endringer i disponible midler på kr 30 559,-.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

24.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Inkognitogaten 6 Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



¡ rsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	569 448	569 448	569 450	569 450
Sum		569 448	569 448	569 450	569 450
Sum		569 448	569 448	569 450	569 450
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	51 255	45 630	50 875	52 840
Vedlikehold	4	163 989	94 129	90 000	100 000
Eksterne tjenester	5	29 924	50 418	50 000	39 400
Kabel-tv og bredb³ nd		66 188	61 150	62 000	73 700
Forsikring		50 399	45 528	48 000	53 500
Kommunale avgifter		104 709	94 535	100 000	123 000
Brensel og strŋm		17 528	19 798	25 000	20 000
Andre driftsutgifter	6	35 550	16 060	33 400	30 200
Sum		519 542	427 247	459 275	492 640
Driftsresultat		49 906	142 201	110 175	76 810
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 082	508	0	0
Rentekostnad	8	11 444	10 020	9 443	11 298
Andre finansposter	9	4 511	4 800	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-852	-4 712	-9 443	-11 298
¡ rsresultat	10	49 055	137 488	100 732	65 512
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-33 989	-33 990	-34 883	-34 953
Endring i disponible midler	10	15 066	103 498	65 849	30 559

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 639	1 067
Forskuddsbetalte kostnader	11	76 366	66 226
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		416 725	399 544
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r		133 348	132 467
Sum omlŋpsmidler		630 078	599 304
SUM EIENDELER		630 078	599 304

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		263 414	125 926
¡ rets resultat	10	49 055	137 488
Sum egenkapital		312 469	263 414
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	12	248 290	282 279
Sum langsiktig gjeld		248 290	282 279
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 295	0
Gjeld til forvaltningsklient		-49	441
Leverandŋrgjeld		64 852	48 300
P³ lŋpne renter		1 158	827
Annen kortsiktig gjeld		2 063	4 044
Sum kortsiktig gjeld		69 319	53 611
Sum gjeld		317 609	335 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		630 078	599 304

Oslo 31.12.22
Styret i Inkognitogaten 6 Sameie

Sted:_____, dato:_____

Runar Fossum	Carl Mannex Arnesen	Hanne Thomassen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	525 120	525 528	525 124	523 199
3607 Renter og avdrag	44 328	43 920	44 326	46 251
Sum	569 448	569 448	569 450	569 450

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	5 625	0	3 875	4 140
Forretningsfŋrerhonorar	44 280	44 280	45 600	47 300
Annen regnskapsfŋrsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	51 255	45 630	50 875	52 840

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon. Det skal ikke utbetales styrehonorar i perioden.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6605 Vedlikehold dŋrer	0	5 575	0	0
6609 Vedlikehold belysning	0	4 325	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	68 750	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	90 000	100 000
6617 Vedlikehold uteomr³ der	864	11 594	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	17 341	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
6632 Brannsikring	94 375	45 294	0	0
Sum	163 989	94 129	90 000	100 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	498	498	0	0
6761 Renholdstjenester	29 426	49 920	50 000	39 400
Sum	29 924	50 418	50 000	39 400

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6811 Skjema ligningsoppgaver	3 000	3 400	3 400	3 200
6825 Kopiering	974	578	0	0
6940 Porto	1 050	1 452	0	0
7720 Mŋtekostnader	3 439	7 227	7 000	4 000
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 200	2 535	0	0
7782 Andre bomiljŋkostnader	6 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 917	0	15 000	15 000
7791 Nŋkler, l³ ser og skilt	1 549	868	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	15 421	0	8 000	8 000
Sum	35 550	16 060	33 400	30 200

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	5 034	39	0	0
8052 Plasseringskonto 1503.45.75921	880	209	0	0
8059 Andre renteinntekter	167	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	0	260	0	0
Sum	6 082	508	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 L³ nenr 1212.83.59611	11 444	10 020	9 443	11 298
Sum	11 444	10 020	9 443	11 298

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	4 511	4 800	0	0
Sum	4 511	4 800	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	545 693	442 195
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	49 055	137 488
Avdrag langsiktig l³ n	-33 989	-33 990
B. ¡ rets endring i disponible midler	15 066	103 498
C. Disponible midler 31.12	560 759	545 693

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	18 564	15 827
1742 Forskuddsbetalt forsikring	57 802	50 399
Sum	76 366	66 226

Note 12 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
L³ nenummer:	12128359611
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.03.2029
Opprinnelig l³ nebelŋp:	500 000
L³ nesaldo 01.01:	282 279
Avdrag i perioden:	33 989
L³ nesaldo 31.12:	248 290
Saldo 5 ³ r frem i tid:	57 285

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12128359611	1	36 201	36 201
	1	35 605	35 605
	1	33 842	33 842
	1	33 246	33 246
	1	24 481	24 481
	1	19 963	19 963
	1	19 044	19 044
	1	17 653	17 653
	1	8 541	8 541
	1	7 349	7 349
	1	6 778	6 778
	1	5 587	5 587

Resultat og balanse med noter for Inkognitogaten 6 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Inkognitogaten 6 Sameie

Styreleder	Peter Sprechler (sign.)	11.05.2023
Styremedlem	Carl Mannex Arnesen (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Amandus Bergersen (sign.)	10.05.2023

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Inkognitogaten 6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Inkognitogaten 6** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 49 055.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 22.mai 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

VEDLEGG



Husorden for boligsameiet Inkognitogata 6 2023

§1 – Formålsbestemmelse
Ordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets.

§2 – Omfang
Ordensreglene gjelder for seksjonseier og den som oppholder seg i sameiets seksjoner. Seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leieboere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§3 – Dører
Ytterdører og dører til boder skal holdes låst. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§4 – Navneskilt og ringeklokke
Navneskilt på postkasser skal være svarte med hvit skrift. De bestilles hos styreleder og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leiligheten plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen er oppdatert.

Ringeklokkene skal navnes og skiltingen skal være oppatert. Det er styrets ansvar.

§5 – Kjellerboder
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellerbod som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.

Innvendige lufteluker skal alltid være åpne. Utvendige lufteluker skal være åpne i perioden mai-september. I vintertiden skal kjellervinduer og lufteluker holdes lukket. Seksjonseier av kjellerbod med vindu plikter å sørge for at vindu er lukket.

§6 – Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men eier av dyr plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ekskrement fra dyret skal fjernes umiddelbart. Ekskrement/halm fra smådyr som hamstere i leilighet skal i lukket plastiksæk i container.

§7 – Vindu/balkong
Risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Det skal ikke henges gjenstander til tørking/lufting fra vindu eller balkonger.

§8 – Fellesarealer Ved inngangspartiet kan sykler og barnevogne plasseres når de ikke er til hindring. Det er ikke tilladt at plassere motorsykel, mopeder og elsparkelsykler på fellesarealet.

På innendørs fellesarealer i kjeller og på trapper skal der være fri passage iht. brannvedtægt. Der skal ikke plasseres barnevogner, sykler, kjelker, ski, sko og andre personlige eiendeler og effekter.

§9– Søppel
Det skal ikke under noen omstendighet oppbevares søppel på sameiets fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelkassene i bakgården eller i fellesområder i kjeller. Forøvrig følger avfallssortering av kommunalebestemmelser.

§10 – Røyking er ikke tillatt på fellessrealer inne samt ute ved vinduer/fellesdører.

§11 – Ro og orden
Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården ikke skaper unødig ulempe for de andre i sameiet.

Det skal som hovedregel være ro mellom klokken 23:00 og 07:00.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt før klokken 08:00 og etter klokken 20:00 på hverdager og før klokken 10:00 og etter klokken 20:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere varsles om dette.

§12 – Nabovarsel
Nabovarsel må sendes ut til samtlige eierseksjoner minst en uke i forveien dersom man planlegger større festligheter. Uansett plikter man å ta hensyn. Ved sammenkomster på utendørs fellesarealer er det vertskap for dette som er ansvarlig for å rydde etter seg og sine gjester.

§13 – Brannslokningsutstyr
Hver eierseksjon plikter å ha tilfredsstillende brannslukningsutstyr lett tilgjengelig.

§14 – Parkering
De 2 parkeringsplasser i gården disponeres kun av de eierseksjonene som disse parkeringsplassene følger med. Dette er eierseksjon 5 og 6.

§15 – Dugnad
Styret innkaller til dugnad hver vår og høst, og da plikter hver seksjon å stille med minst en representant. Overtredelse av å ikke delta på en dugnad belastes med et gebyr på kr 1.000.

§16 – Plikt til å varsle styret
Hvis seksjonseier eller leietager oppdager skader, feil eller mangler i eller ved Inkognitogaten 6, plikter man straks å underrette styret.

§17 – Skade
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller ved overtredelse av sameiets vedtekter/ordensregler.

§18 – Brudd på reglene
Alle klager over brudd på husordenreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Inkognitogaten 6 Sameie tirsdag 06.06.2023 kl. 17:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Inkognitogaten 6 Sameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Bjørn Tore Aurlien valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2022

Fremtidig vedlikeholdstiltak som ble tatt opp under gjennomgangen av årsmeldingen: utbedring av fukt i kjeller.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Årsregnskapet vil bli oppdatert med det sittende styrets medlemmers navn for ny signering og arkivering.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

Styret foreslår en endring av sameiets husordensregler.

Vedtak:
Styrets forslag om endring av sameiets husordensregler ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Leif Atle Thomassen

Styret innstiller Anine Falster, som viste interesse på det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt i februar 2023.

Vedtak:
Anine Falster ble valgt som varamedlem for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 18.17

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Peter Sprechler, på valg i 2025
Styremedlem, Amandus Bergersen, på valg i 2025
Styremedlem, Carl Mannex Arnesen, 1 år igjen
Varamedlem, Anine Falster, for 1 år

Protokoll for Inkognitogaten 6 Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	06.06.2023
Sekretær	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	06.06.2023
Protokollvitne	Bjørn Tore Aurlien (sign.)	07.06.2023

Innkalling ekstraordinært årsmøte i Sameiet
Inkognitogate 6 onsdag 08.02.2023

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Tilgang til møtet:

Styret har besluttet at ekstraordinært årsmøte skal avholdes via Zoom.

Møtedeltager kan koble seg opp på følgene to måter:

1. Tilgang til møterommet via egen smarttelefon eller datamaskin ved å følge denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/84857029572

Oppgi passord: 304767

Ved bruk av mobiltelefon må zoom applikasjonen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned applikasjonen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn på telefonnummeret nedenfor. Denne løsningen anbefales dersom du ikke er kjent med eller usikker på alternativ 1.

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 848 5702 9572# og deretter

Passord: 304767# for å bli satt over til møterommet.

Gjennomføring av møtet:

1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller pr telefon. Møtedeltagere som deltar digitalt bes skrive inn sitt fulle navn ved innloggingen.

2. Alle bes følge møteleders instrukser.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis. På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute»-knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Inkognitogate 6

onsdag 08.02.2023 17:00 Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av ny styreleder og ett styremedlem

I forbindelse med at nåværende styreleder og ett styremedlem trekker seg fra vervet innkaller styret til et ekstraordinært årsmøte for å foreta nytt valg.

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder, Runar Fossum, fratrer sin stilling.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem, Hanne Thomassen, fratrer sin stilling da hun har flyttet fra sameiet.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å være med på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ekstraordinært årsmøte og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ekstraordinært årsmøte tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakt kan sendes til Epost ikke angitt senest innen kl 12 onsdag 08.02.2023.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

_____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Inkognitogate 6 onsdag 08.02.2023.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Inkognitogate 6 onsdag 08.02.2023 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Stinius Kristoffersen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Valg av ny styreleder og ett styremedlem

2.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder, Runar Fossum, fratrer sin stilling.

Vedtak:
Peter Sprechler ble valgt enstemmig.

2.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem, Hanne Thomassen, fratrer sin stilling da hun har flyttet fra sameiet.

Vedtak:
Amandus Bergersen ble valgt enstemmig.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.02.2023

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.25

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Peter Sprechler, for 2 år
Styremedlem, Amandus Bergersen, for 2 år
Styremedlem, Carl Mannex Arnesen, 1 år igjen
Varamedlem, Leif Atle Thomassen, frem til ordinært årsmøte 2023

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.02.2023

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET INKOGNITOGATEN 6

Vedtatt i sameiermøte
den 10. desember 2002
i medhold av lov om eierseksjoner
27. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tilnglyst den 8. august 2002.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 213 bnr 185 i Inkognitogaten 6 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2.1 Råderett over seksjonen

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Styret og/eller den de rekvirerer skal ha adgang til leilighet for å gjennomføre service- og vedlikeholdstiltak på fellesskapets vegne. Dette gjelder bl.a. vannmålere og brannverninstalasjoner. Dersom unnlatelse fører til ekstrakostnader for sameiet bli denne kostnaden belastet den enkelte sameier.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonenes sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIER

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Kontaksinformasjon som adresse, telefonnummer og e-postadresse om sameier og eventuell leietaker skal meldes til styret.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret kan i tillegg bestå av inntil to varamedlemmer.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltagere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift, Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIKHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftninger av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemeling kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. ORDENSREGLER

Den enkelte sameier er ansvarlig for å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger gjeldende vedtekter og ordensregler. Ordensreglene er vedlagt disse vedtektene og inngår i disse. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre ordensreglene for Sameiet.

§ 21. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Husorden for boligsameiet Inkognitogata 6 2023

§1 – Formålsbestemmelse
Ordensreglene har til formål å oppnå et best mulig miljø for de som bor i sameiet. Reglene er et forsøk på å avveie den enkeltes interesser i forhold til fellesskapets.

§2 – Omfang
Ordensreglene gjelder for seksjonseier og den som oppholder seg i sameiets seksjoner. Seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leieboere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§3 – Dører
Ytterdører og dører til boder skal holdes låst. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§4 – Navneskilt og ringeklokke
Navneskilt på postkasser skal være svarte med hvit skrift. De bestilles hos styreleder og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leiligheten plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen er oppdatert.

Ringeklokkene skal navnes og skiltingen skal være oppatert. Det er styrets ansvar.

§5 – Kjellerboder
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjellerbod som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. I kjeller er bruk av åpen ild og røking forbudt.

Innvendige lufteluker skal alltid være åpne. Utvendige lufteluker skal være åpne i perioden mai-september. I vintertiden skal kjellervinduer og lufteluker holdes lukket. Seksjonseier av kjellerbod med vindu plikter å sørge for at vindu er lukket.

§6 – Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men eier av dyr plikter å innrette seg slik at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes på sameiets eiendom. Ekskrement fra dyret skal fjernes umiddelbart. Ekskrement/halm fra smådyr som hamstere i leilighet skal i lukket plastiksæk i container.

§7 – Vindu/balkong
Risting av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer eller balkonger. Det skal ikke henges gjenstander til tørking/lufting fra vindu eller balkonger.

§8 – Fellesarealer Ved inngangspartiet kan sykler og barnevogne plasseres når de ikke er til hindring. Det er ikke tilladt at plassere motorsykel, mopeder og elsparkelsykler på fellesarealet.

På innendørs fellesarealer i kjeller og på trapper skal der være fri passage iht. brannvedtægt. Der skal ikke plasseres barnevogner, sykler, kjelker, ski, sko og andre personlige eiendeler og effekter.

§9– Søppel
Det skal ikke under noen omstendighet oppbevares søppel på sameiets fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å sette søppel ved siden av søppelkassene i bakgården eller i fellesområder i kjeller. Forøvrig følger avfallssortering av kommunalebestemmelser.

§10 – Røyking er ikke tillatt på fellessrealer inne samt ute ved vinduer/fellesdører.

§11 – Ro og orden
Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller gården ikke skaper unødig ulempe for de andre i sameiet.

Det skal som hovedregel være ro mellom klokken 23:00 og 07:00.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt før klokken 08:00 og etter klokken 20:00 på hverdager og før klokken 10:00 og etter klokken 20:00 på lørdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere varsles om dette.

§12 – Nabovarsel
Nabovarsel må sendes ut til samtlige eierseksjoner minst en uke i forveien dersom man planlegger større festligheter. Uansett plikter man å ta hensyn. Ved sammenkomster på utendørs fellesarealer er det vertskap for dette som er ansvarlig for å rydde etter seg og sine gjester.

§13 – Brannslokningsutstyr
Hver eierseksjon plikter å ha tilfredsstillende brannslukningsutstyr lett tilgjengelig.

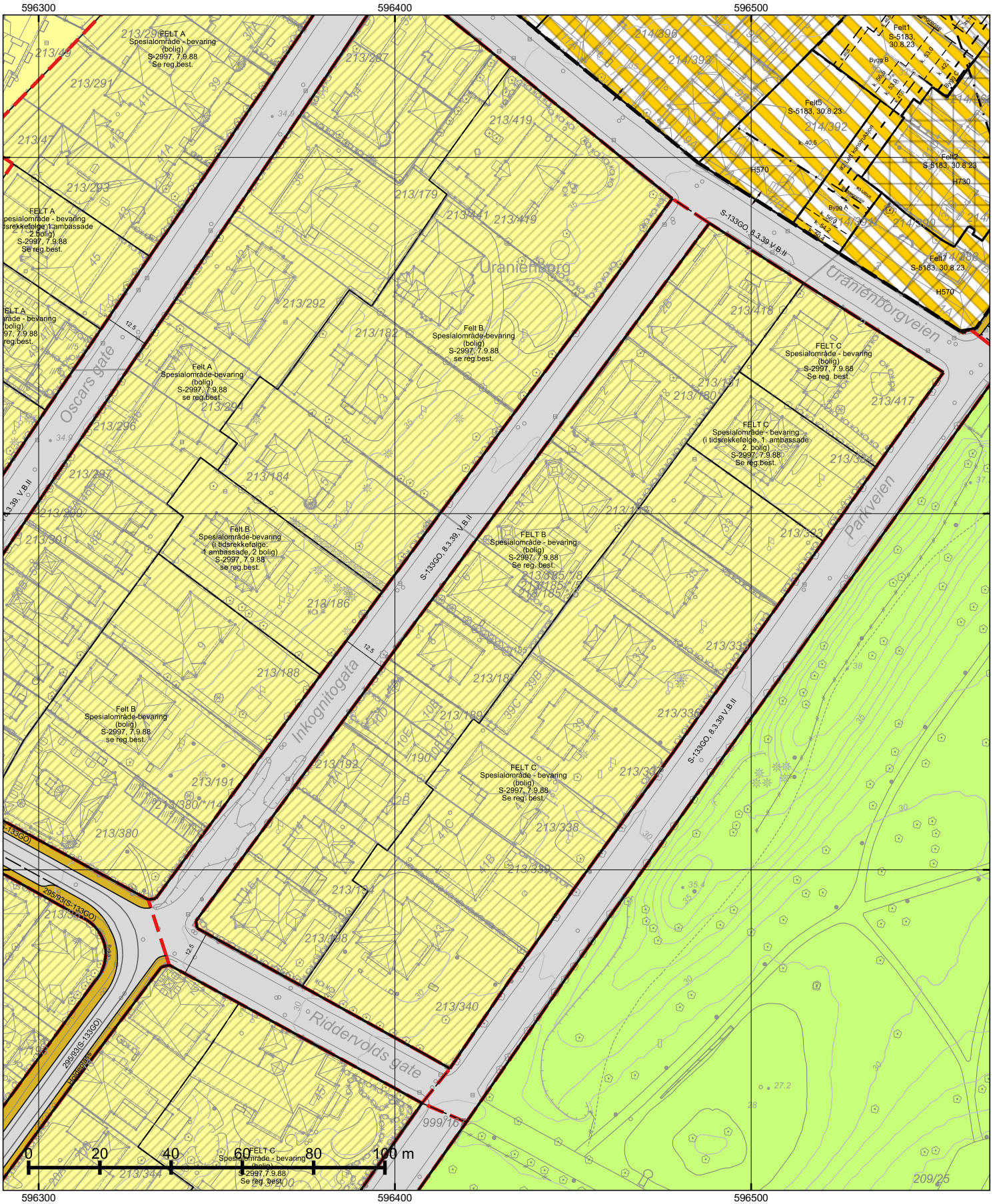
§14 – Parkering
De 2 parkeringsplasser i gården disponeres kun av de eierseksjonene som disse parkeringsplassene følger med. Dette er eierseksjon 5 og 6.

§15 – Dugnad
Styret innkaller til dugnad hver vår og høst, og da plikter hver seksjon å stille med minst en representant. Overtredelse av å ikke delta på en dugnad belastes med et gebyr på kr 1.000.

§16 – Plikt til å varsle styret
Hvis seksjonseier eller leietager oppdager skader, feil eller mangler i eller ved Inkognitogaten 6, plikter man straks å underrette styret.

§17 – Skade
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller ved overtredelse av sameiets vedtekter/ordensregler.

§18 – Brudd på reglene
Alle klager over brudd på husordenreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

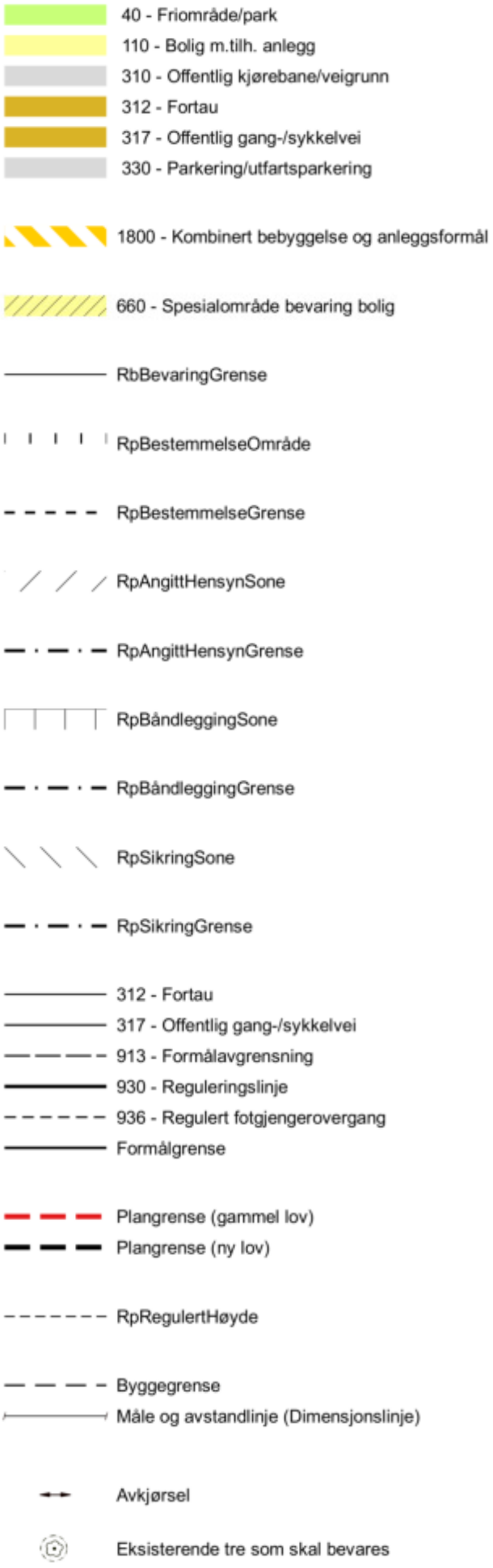
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

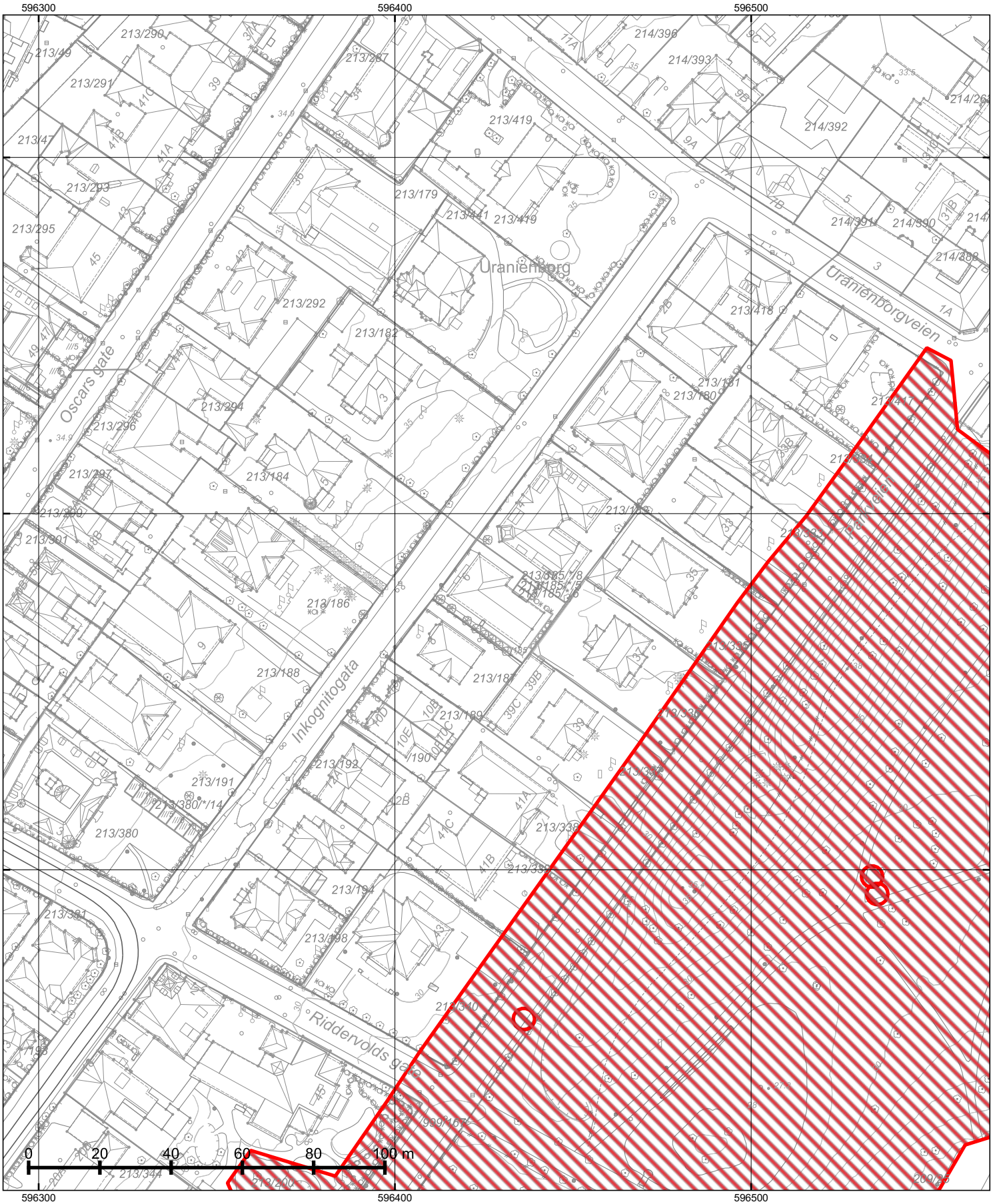
PlottID/Best.nr: 320026/ 86488216
Adresse: INKOGNITOGATA 6
Gnr/Bnr: 213/185
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

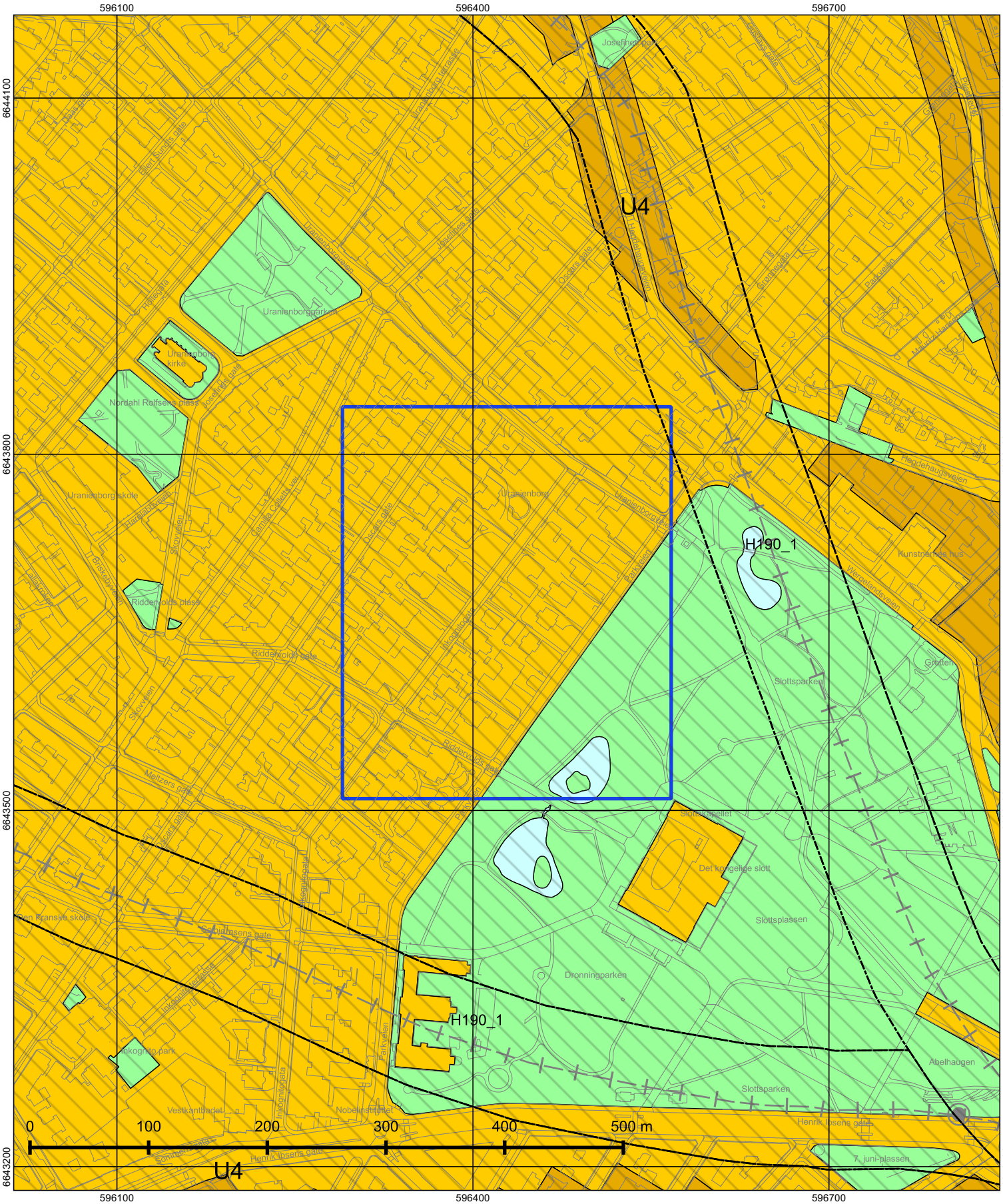
Dato: 09.04.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 320026/ 86488216
Adresse: INKOGNITOGATA 6
Gnr/Bnr: 213/185
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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


596100
596400
596700
6644100
6643800
6643500
6643200
U4
H190_1
H190_1
U4
0
100
200
300
400
500 m
Uranienborgparken
Uranienborg kirke
Uranienborg skole
Nordahl Rolfsens plass
Riddervolds plass
Slottsparken
Slottsplassen
Det kongelige slott
Slottskapellet
Dronningparken
Grotten
Abelhaugen
Kunstnernes hus
Vestkantbadet
Nobelmuseet
Henrik Ibsens gate
7. juni-plassen
Josefines gate
Uranienborgveien
Parkveien
Skovveien
Riddervolds gate
Meltzers gate
Schjelderups gate
Inkognitogata
Drammensveien
Haakon VIIs gate
Wergelandsveien
Haugeveien
Bogstadveien
Frognerveien
Oscars gate
Thereses gate
Fredrik Stangs gate
Niels Juels gate
Parkveien
Henrik Ibsens gate
Inkognitogata
Haakon VIIs gate
Schjelderups gate
Meltzers gate
Riddervolds gate
Skovveien
Uranienborgveien
Josefines gate
Nordahl Rolfsens plass
Uranienborg skole
Uranienborg kirke
Uranienborgparken
Hegdehaugsveien
Wergelandsveien
Parkveien
Oscars gate
Josefines gate
Uranienborgveien
Grotten
Slottsparken
Slottsplassen
Det kongelige slott
Slottskapellet
Dronningparken
Abelhaugen
Kunstnernes hus
Henrik Ibsens gate
7. juni-plassen
Nobelmuseet
Vestkantbadet
Inkognitogata
Parkveien
Schjelderups gate
Meltzers gate
Riddervolds gate
Skovveien
Uranienborg skole
Uranienborg kirke
Uranienborgparken
Nordahl Rolfsens plass
Josefines gate
Uranienborgveien
Oscars gate
Parkveien
Wergelandsveien
Hegdehaugsveien
Kunstnernes hus
Slottsparken
Grotten
Slottsplassen
Det kongelige slott
Slottskapellet
Dronningparken
Abelhaugen

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2997

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

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henrik E Nielsen
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 17 AUG. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199910225-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kyrre Rosenvinge	Arkivkode:

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185/0/0
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

VEDTAK-RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 13.10.1999.

Søknaden omfatter rehabilitering, ombygging samt utvidelse av bruksenheter.

I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak ihht. vedlagt;
- tegning med vårt stempelnr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11
- utsnitt av reguleringskart
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:

Søknaden omfatter rehabilitering, ombygging samt utvidelse av bruksenheter.
Terreng utgraves 30 til 35 cm for å tilpasse nye kjellervinduer. Takplanet/fasadene endrer seg ved innsetting av vinduer liggende i takflaten, ett mot gaten (nordvest) samt 2 mot nordøst. Fasade sydøst endrer seg ved innsetting av 3 nye kjellervinduer samt at kjøkkentrappen rives, fasade sydvest endrer seg ved innsetting av 3 nye kjellervinduer, fasade nordvest endrer seg ved innsetting av ett nytt takvindu, fasade nordøst endrer seg ved innsetting av 2 nye takvinduer.

- Kjelleretasjen ombygges til 4 bruksenheter samt bodarealer hvor;
  - Leilighet 1: Soverom, stue, kjøkkenkrok samt bad, 29,7 m².
  - Leilighet 2: Stue/soverom, kjøkkenkrok, entre samt bad, 23,2 m².
  - Leilighet 3: Stue/soverom, kjøkkenkrok samt bad, 25,4 m².
  - Leilighet 4: Stue/soverom, kjøkkenkrok, entre samt bad, 19,7 m².
- 1 etasje ombygges fra hybler til 2 større boligenheter hvor;
  - Leilighet 1: Entre, WC, 5 soverom, stue, bad samt kjøkken, 121 m².
  - Leilighet 2: Entre, WC, 3 soverom, arbeidsrom, stue, bad samt kjøkken, 113 m².
- 2 etasje ombygges fra hybler til 2 større boligenheter hvor;
  - Leilighet 1: Entre, WC, 5 soverom, stue, bad samt kjøkken, 123,5 m².
  - Leilighet 2: Entre, WC, 3 soverom, arbeidsrom, stue, bad samt kjøkken, 115,5 m².
- 3 etasje (loftsetasje) ombygges fra hybler til 2 større boligenheter hvor;
  - Leilighet 1: Entre, WC, 4 soverom, stue, bad samt kjøkken, 114 m².
  - Leilighet 2: Entre, WC, 3 soverom, arbeidsrom, stue, bad samt kjøkken, 108 m².

Eksisterende forhold:

Kjelleretasjen: Bodarealer, dusj/vaskerom samt fyrrom.
1 etasje: 6 hybler samt 1 leilighet.
2 etasje: 10 hybler.
3 etasje: 8 hybler samt bodarealer.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde-bevaring, felt B, jfr. S-2997 stadfestet 07.09.1988.

Protester/ bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren sier i sin uttalelse datert 05.01.2000 at " Bygningen tøyet allerede ved sin tilkomst grensene for en villamessig tomteutnyttelse. Senere tids utbygging av loft og omgjøring av leiligheter til hybler (slum-messig standard) har medført ytterligere overutnyttelse. De negative sidene ved eksisterende situasjon blir i liten grad forbedret ved det omsøkte prosjekt. Den omsøkte ibruktagelse av kjellerrom samt loftsrom vil medføre ytterligere overutnyttelse og konflikt med bygningens typologi. Både vindusstørrelser og terreng må endres." , se vedlegg.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten samtykker ikke med Byantikvarens vurdering av det omsøkte tiltak, begrunnet således;

- Utnyttelse: Antall bruksenheter reduseres fra 26 til 10 etter ombygging, dette er ett positivt steg i riktig retning for å få ned overutnyttelsen å skape en høyere standard på de nye enhetene.
- Terreng: Terrenginngrepet foretas i mindre synlige områder på "baksiden" av bygningen samt at både vinduer og terreng kan enkelt bli reversert slik at den originale bygningstypologien kan bli ivaretatt ved en fremtidig reversering. Utomhusarealene vil bli oppgradert til en standard som gangner bevaringen av eksisterende vegetasjon samt etablering av et kvalitativt bruksområde.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Bevaring:

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 92 vedrørende bevaring av bebyggelsens historiske-, arkitektoniske-, og kulturelle verdi.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket skal prosjekteres i; Risikoklasse: 4, Brannklasse: 2, Pålitelighetsklasse: 2.

Byggetomten:

Byggetomten er på 643 m².

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett;

- Henrik E. Nielsen Arkitektkontor AS: SØK 210.2.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.
Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll ved Operatør.

Prioriterte myndighetskrav:

Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.
Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
8. Skur/garasje er revet.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Sven A. Sandberg
Fung. seksjonsleder

Kyrre Rosenvinge
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Byantikvaren i Oslo

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Kopi av uttalelse fra andre myndigheter
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henrik E Nielsen
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: 06 NOV. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199910225-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland P. Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185/0/0
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL ENDRING/AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Det vises til Deres søknad om endring av tillatelse datert 30.07.2001.

Endringssøknaden omfatter innvendige endringer ved at planløsninger for boliger i underetasje, 1 etasje, 2 etasje og 3 etasje. Søknaden tar også for seg to skyvevinduer i tak med takterasser på hemsplan, heving av takflaten ved etterisolering oppå eksisterende takflate, etablering av balkonger på fasader, flytting av takvinduer mot gesims.

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring for *de innvendige endringene på planløsningene* ihht. vedlagt;
-tegning med vårt stempelnr. :12, 13, 14 og 15,
-tidligere godkjente tegninger med vårt stempelnr. :1, 2, 3 og 4 utgår.
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Den delen av søknaden som tar for seg *endringer utover de innvendige avslås* i medhold av plan- og bygningslovens § 92 siste ledd.
Avslagshjemmel er pbl § 92 da denne delen av tiltaket medfører betydelige fasadeendringer på en bygning som er regulert til "spesialområde - bevaring".

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden som ikke er nabovarslet.
Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at rammetillatelse ble gitt, faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt.

Tillatelse til endring og avslag er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor i likhet med hovedvedtaket påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 17.08.2001.
Igangsettingstillatelse ble gitt 05.06.2001.

Endringssøknaden:

Endringssøknaden omfatter innvendige endringer ved at planløsninger for boliger i underetasje, 1 etasje, 2 etasje og 3 etasje. Søknaden tar også for seg to skyvevinduer i tak med takterasser på hemsplan, heving av takflaten ved etterisolering oppå eksisterende takflate, etablering av balkonger på fasader, flytting av takvinduer mot gesims.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde bevaring, jfr. S- 2997, stadfestet 07.09.2008.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protester til tiltaket.
Tiltaket er ikke nabovarslet da den delen av tiltaket som er gitt tillatelse etter Plan- og bygningsetatens (Pbe) vurdering ikke berører naboer eller gjenboeres interesser.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler seg i brev datert 10.10.2001. De utvendige endringene tiltaket består av frarådes. Se vedlagt kopi.

Estetiske krav/Tekniske krav/Ansvar/Kontroll:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden. Ansvar for endringsarbeidene integreres i respektive ansvarsområder ihht. hovedvedtaket.

Endringsarbeidene omfatter ingen nye ansvarsområder. Kontroll av prosjektering og utførelse kan derfor gjøres som beskrevet i tidligere godkjente kontrollplaner.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tillatelsen: De innvendige endringene er tillatt ved dette vedtaket.

Avslaget : Eiendommen ligger i et område bak slottet som i stor grad er regulert til bevaring. Denne eiendommen er regulert til spesialområde bevaring, dette er kommunens fremste måte å beskytte eiendommer med bevaringsverdi på. § 4 a i reguleringsbestemmelsene sier;

"Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller mordenisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes tillatelse fra Byantikvaren."

Byantikvaren fraråder endringene.

Pbe avslår de utvendige endringene.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Erland P. Volden
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Byantikvaren

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger
Godkjent søknadsdokumentasjon

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

14 AUG. 2002
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199910225-30 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Olav Balterud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra f og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 22 og 23 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter oppdeling av 3 etasje til 4 bruksenheter, mot tidligere godkjente 2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke synes å bli berørt utover det som er allerede er varslet.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 12 og 15 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Spesielle forhold:
Tiltaket er allerede utført. Oppdelingen ble konstatert i forbindelse med kommunens behandling av seksjoneringsbegjæring med tilhørende befaring. Henrik E. Nielsen viser til tilleggsmelding datert

29.11.01 som sammen med reviderte tegninger skal være innsendt til Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten kan ikke se ut fra sine saksdokumenter å ha mottatt denne endringssøknaden. Den sist godkjente tegningen med etatens stempel nr 15 viser to bruksenheter i 3 etasje og ble sendt ut i forbindelse med tillatelse til endring av 06.11.01

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde-bevaring, felt B, jfr. S-2997 stadfestet 07.09.1988.

Estetiske krav:
Endringen innebærer ingen eksteriørmessige endringer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten finner å kunne godkjenne endringen. Selv om intensjonen som beskrevet i rammetillatelsen var å få ned antall bruksenheter i bygningen og dermed minske belastingen på eiendommen, finner man en utvidelse med to enheter som vist å være fullt ut forsvarlig med hensyn til dette ønsket. Antall bruksenheter er nå 12, mot tidligere 24. Leilighetene synes ellers å være av bra kvalitet og standard.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Hans Olav Balterud
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Henrik E Nielsen
Ullevålsveien 61B
0171 OSLO

Dato: - 5 JUN 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199910225-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland P. Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185/0/0
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen	Adresse:	Ullevålsveien 61B, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til Deres søknad om igangsettingstillatelse datert 27.03.01.

I medhold av plan- og bygningsloven gis igangsettingstillatelse for arbeider som beskrevet i rammetillatelse datert 17.08.00.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon :
-en søknad om ansvarsrett er endret ihht. avtale med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b og 98 godkjennes oppdelingen av prosjekteringen, kontrollplan for utførelse samt omsøkte ansvarsretter.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Tiltaket tillates først igangsatt etter at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Ansvar:
Samtlige tiltaksrelaterte ansvarsområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett. Se også under **"Endringer"**.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Endringer på innsendt søknadsdokumentasjon:

Plan- og bygningsetaten har etter avtale med ansvarlig søker gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:
-søknad om ansvarsrett for firmaet F.E.Bygg og eiendom AS er endret ved at tiltaksklassen er justert fra 2 til 1 for kodene firmaet søker(SAM.040\UTF.210\KUT.210)

Det anmodes om at ansvarlig søker/ samordner kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker/ samordner er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Erland P. Volden
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (NBRnr. 5167) m/ veiledninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

F. E. Bygg og Eiendom AS
Vibesgt. 17
0356 OSLO

Dato: 07 JUNI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19991022525 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185/0/0
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ flg. deler av tiltaket: U.-etg., 1. og 2. etg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Inkognitogata AS, Bygdøy alle 10, 0262 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

F.E. Bygg og Eiendom AS
Vibesgt. 17
0356 OSLO

Dato: 15 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199910225-34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATEN 6	Eiendom:	213/185
Tiltakshaver:	Inkognitogata AS	Adresse:	Bygdøy Alle 10, 0262 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

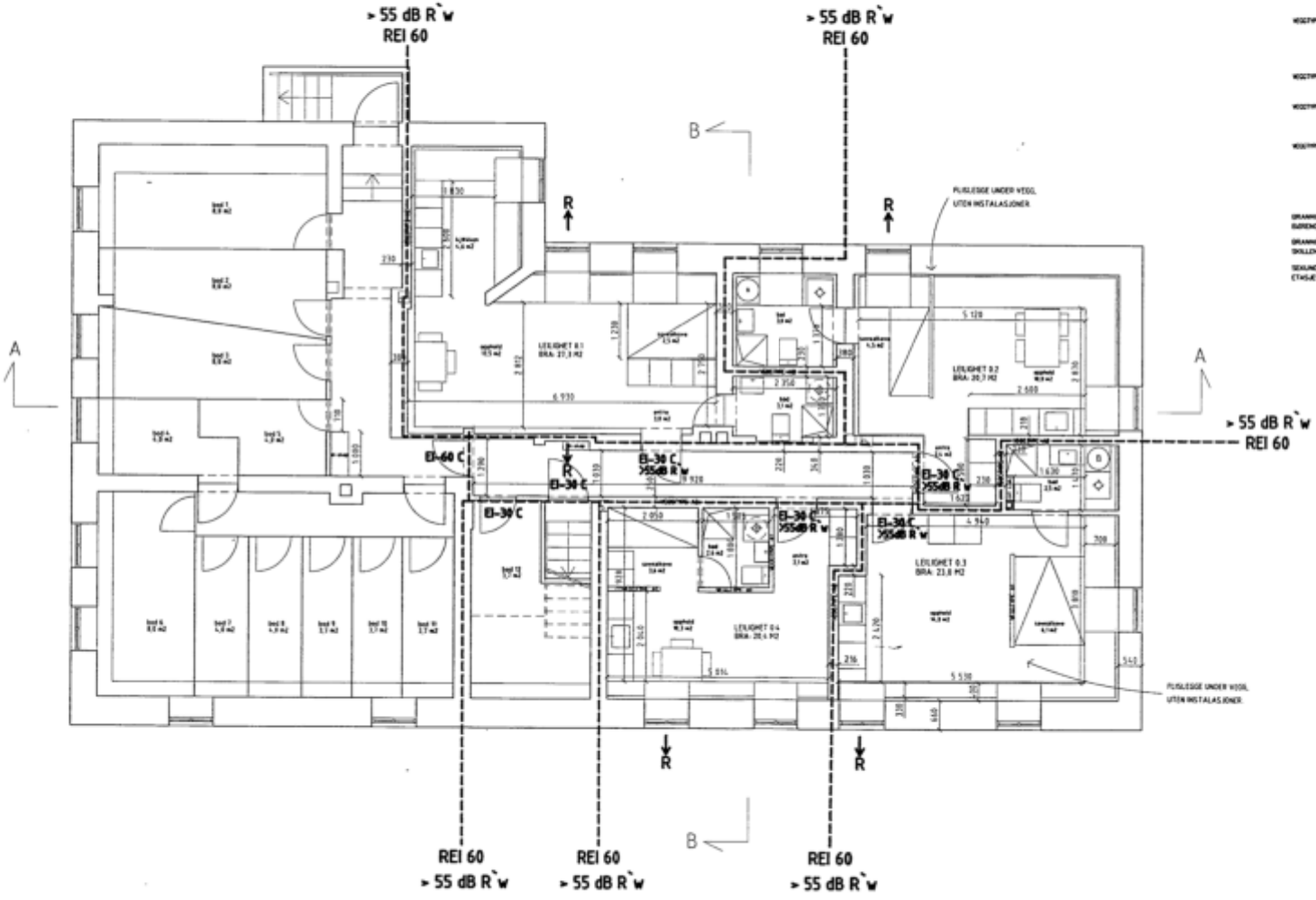
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

NB: -ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

-ALLE DETALJER UTFØRES I HENHOLD TIL RELEVANTE NBI-BLADER.



22

01	BYGDER		XH	27/10	HEN
REV.	TITTEL		TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

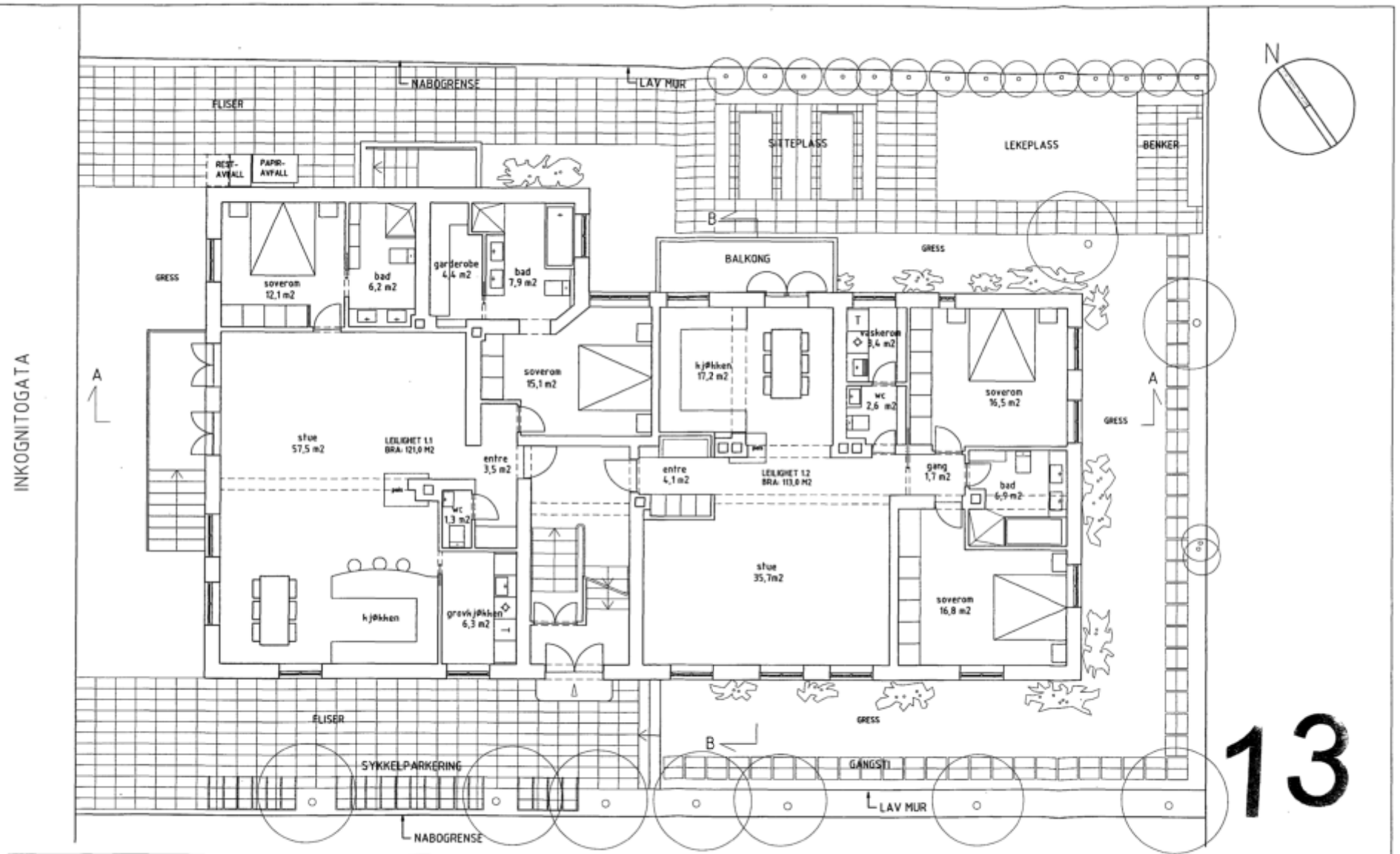
PROSJEKT	INKOGNITOGT. 6		GNR.211 / BNR.181
REHABILITERING, FREMTIDIG SITUASJON			
IGANGSETTELSES TILLATELSE		DATO: 25.01.2001	
TEGN. TITTEL		ANSV. TEGN.	KH	SIGN.
FREMTIDIG PLAN UNDERETASJE		ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
		TEGN. NR.	A-110	REV.: 150

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT 6 AS, BYGDØY ALLÉ 10
0262 OSLO. TLF: 22 54 71 98

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 23 20 58 90 FAX. 22 56 43 83



13

25.07	Balkong	KH.			
25.07	Videreutviklede planer	KH.			
REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

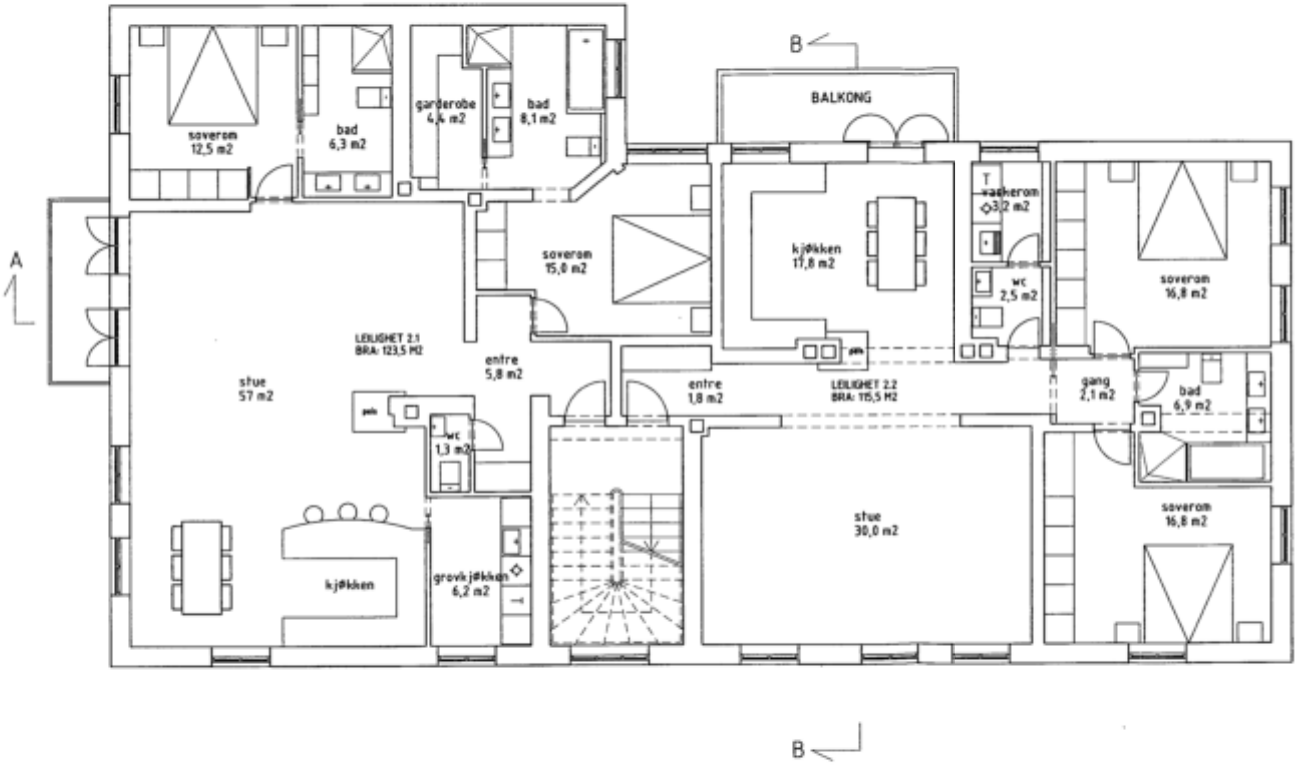
PROSJEKT: INKOGNITOGT. 6		GNR.213 / BNR.185	
REHABILITERING, FREMTIDIG SITUASJON			
IGANGSETTELSES TILLATELSE		DATO: 25.01.2001	
TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	KH	SIGN.
FREMTIDIG PLAN 1. ET. m/ UTOMHUSPLAN	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: F-111	MÅL: 1:100	

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT. 6 AS, BYGDØY ALLÉ 10
0262 OSLO. TLF: 22 54 71 90

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 23 20 58 90 FAX. 22 56 43 83



N

14

25.07	Balkong	KH.			
25.07	Videreutviklede planer	KH.			
REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: INKOGNITOGT. 6			GNR.213 / BNR.185
REHABILITERING, FREMTIDIG SITUASJON			
IGANGSETTELSES TILLATELSE		DATO: 25.01.2001	
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 2. ETASJE	ANSV. TEGN.	KH	SIGN.
	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: F-112		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT. 6 AS, BYGDØY ALLÉ 10
0262 OSLO. TLF: 22 54 71 90

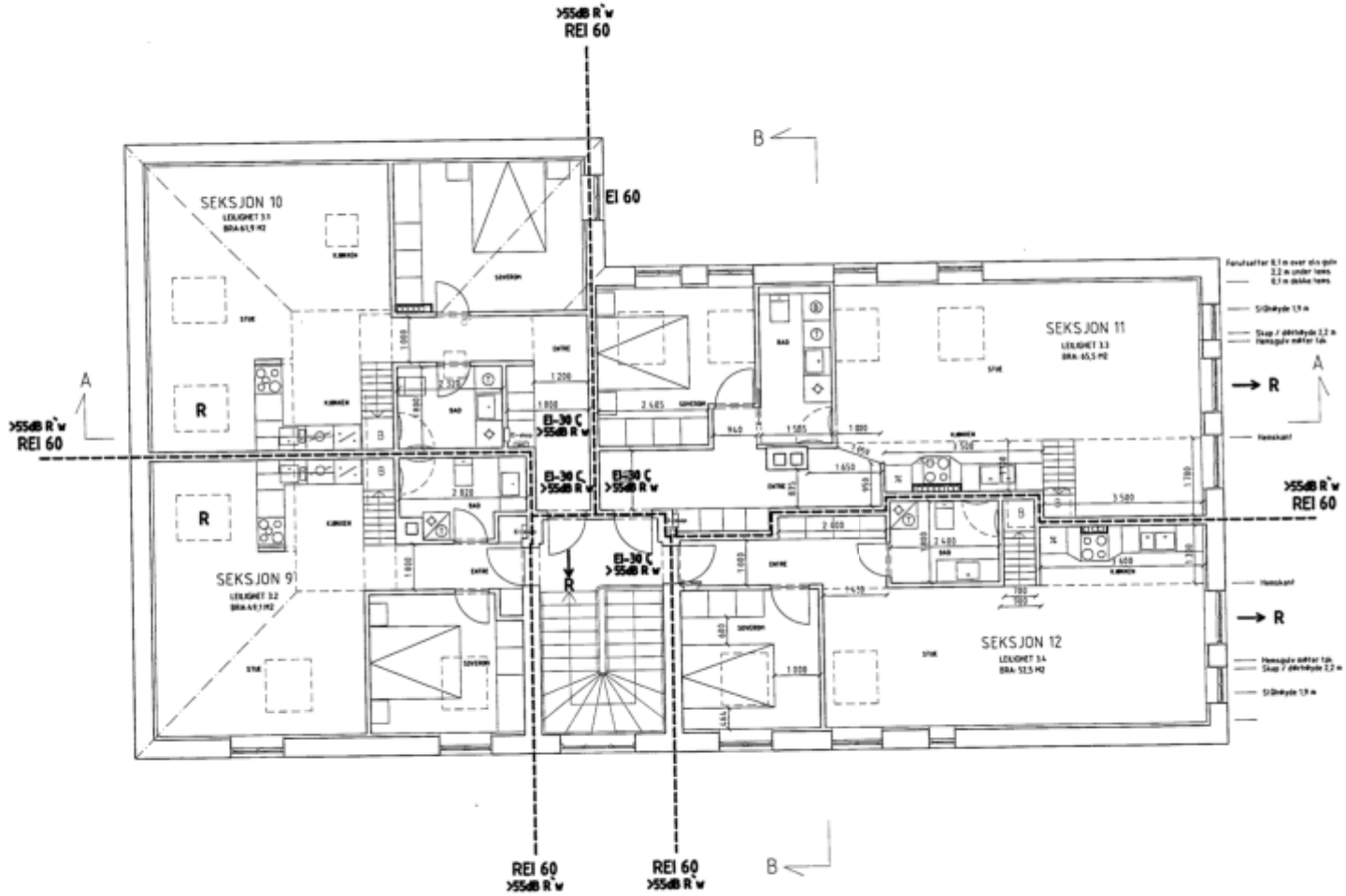
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 23 20 58 90 FAX. 22 56 43 83

NB: -ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

-ALLE DETALJER UTFØRES I HENHOLD TIL RELEVANTE NBI-BLADER.



23

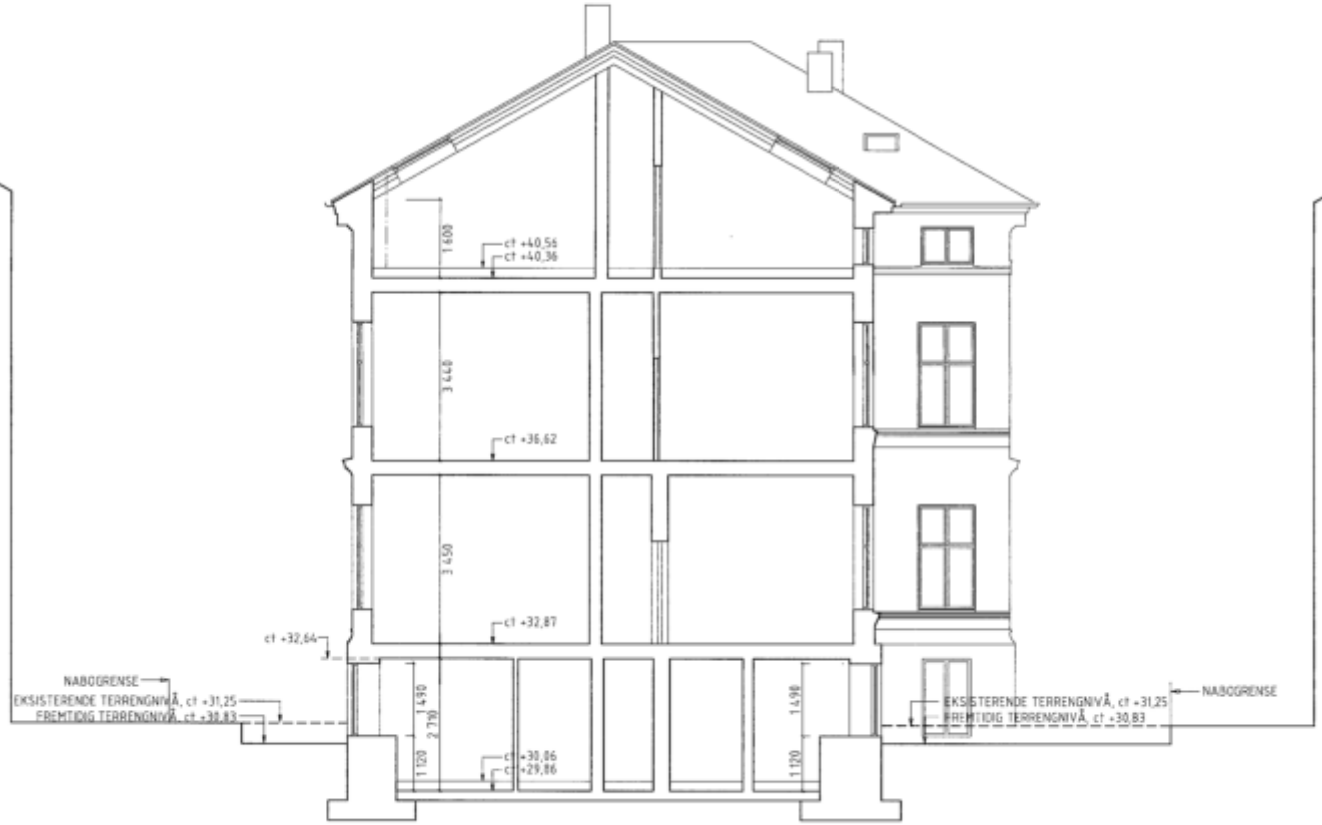
N

01	NY PLAN MED 4 LEIL PÅ LOFT	KH	29/08	HEN	
REV	TITTEL	TEGN	SIGN	KONTR	SIGN

PROSJEKT: INKOGNITOGT. 6			GNR 210 / BNR 185
REHABILITERING, FREMTIDIG SITUASJON			
IGANGSETTELSES TILLATELSE			DATO: 25.01.2001
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 3 ETASJE	ANSV. TEGN	KH	SIGN
	ANSV. KONTR	HEN	SIGN
	TEGN. NR.: A-103		MÅL: 1:50

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT 6 AS, BYGDØY ALLÉ 10 0262 OSLO TLF: 22 54 71 90
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 23 20 58 90 FAX. 22 56 43 83



11

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: INKOGNITOGATEN 6 GNR.213 / BNR.185

REHABILITERING FREMTIDIG SITUASJON

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK — DATO: 23.09.99

TEGN. TITTEL: SNITT B-B

ANSV. TEGN	TG	SIGN	
ANSV. KONTR.	HEN	SIGN	
TEGN. NR.: D-211		MÅL: 1:100	

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT. 6 AS, BYGDØY ALLE 10, 0262 OSLO. TLF. 22 54 71 90

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 22 56 86 85 FAX. 22 56 43 83

VEDLEGG D-20



13 670

9

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: INKOGNITOGATEN 6 GNR 213 / BNR 185

REHABILITERING FREMTIDIG SITUASJON

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK — DATO: 23.09.99

TEGN. TITTEL:	ANSV. TEGN.	TG	SIGN.
FASADE MOT NORD-VEST	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: D-311		MÅL 1:100

TILTAKSHAVER INKOGNITOGT. 6 AS, BYGDØY ALLE 10, 0262 OSLO. TLF. 22 54 71 90

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 22 56 86 85 FAX. 22 56 43 83

VEDLEGG D-22



7

REV.	TITTEL	TEGN.	SIGN.	KONTR.	SIGN.

PROSJEKT: INKOGNITOGATEN 6 GNR.213 / BNR.185			
REHABILITERING FREMTIDIG SITUASJON			
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK		DATO: 23.09.99	
TEGN. TITTEL: FASADE MOT SYD-ØST	ANSV. TEGN.	TG	SIGN.
	ANSV. KONTR.	HEN	SIGN.
	TEGN. NR.: D-313		MÅL: 1:100

TILTAKSHAVER: INKOGNITOGT. 6 AS, BYGDØY ALLE 10, 0262 OSLO. TLF. 22 54 71 90

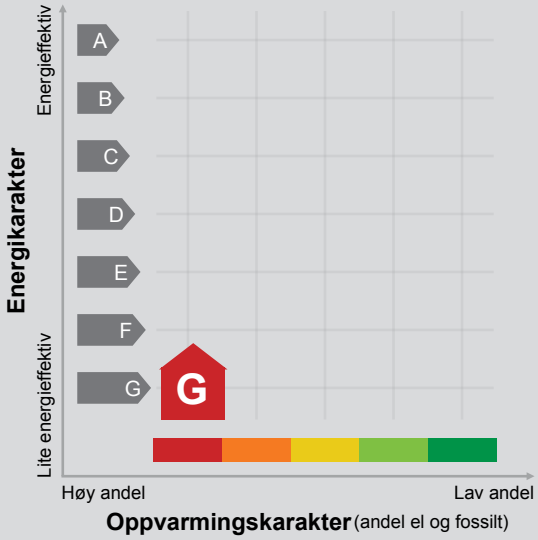
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
ULLEVÅLSVEIEN 61B 0171 OSLO
TLF. 22 56 86 85 FAX. 22 56 43 83

ENERGIATTEST

Adresse	Inkognitogata 6
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80510187
Bruksenhetsnummer	K0103
Merkenummer	45822c3c-50c0-4e76-b25a-9ad8d30d9252
Dato	16.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1889
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	23
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inkognitogata 6
Postnummer: 0258
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: K0103
Dato: 16.04.2024 7:30:54
Energimerkenummer: 45822c3c-50c0-4e76-b25a-9ad8d30d9252

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 185
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80510187

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inkognitogata 6
Gnr. 213 Bnr. 185 Snr. 3 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-24-0042

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Eirik Jarlseth

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 48 09 27 01

E-post: eirik.jarlseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater