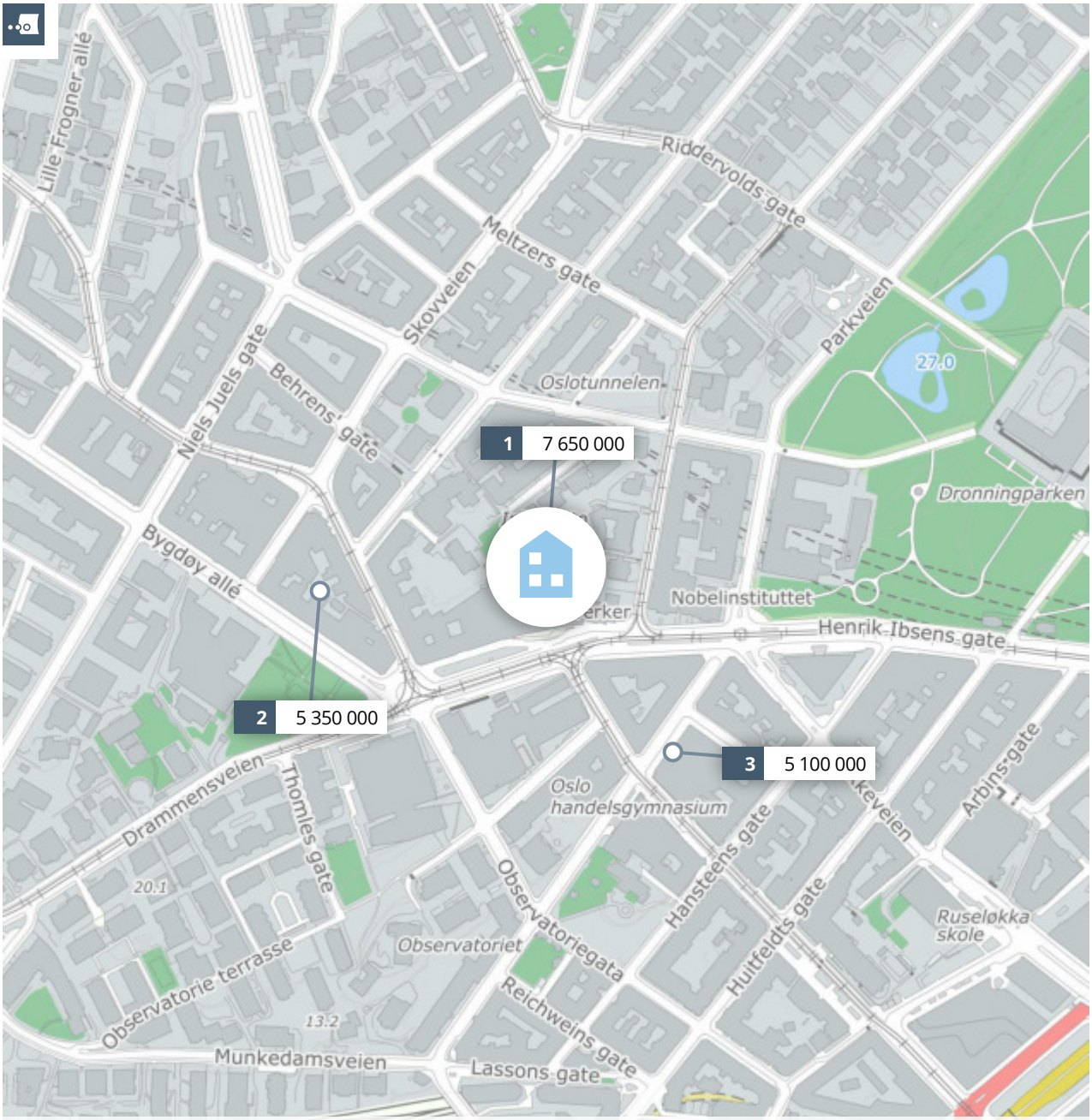
INKOGNITOGATA 45

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Opplysninger fra forretningsfører
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-5008
Områdeanalyse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INKOGNITOGATA 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 08.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Inkognitogata 45, 0255 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 213 BNR 457 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 9

Verdivurdert til

7 950 000

0	7 950 000	176 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	3 910
Formue	12 754
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Inkognitogata 45 40 m² 2022	4. etg	1 sov	13.08.2024	7 690 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**191 250**
2	Bygdøy allé 7 D 46 m² 1891	1. etg	1 sov	10.07.2024	5 200 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**116 304**
3	Parkveien 64 44 m² 1935	1. etg	1 sov	31.05.2024	5 290 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**115 909**

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst og har flotte kvaliteter som store vindusflater, fiskebensparkett, samt en godt utnyttet planløsning. Romfordelingen er åpen stue-kjøkkenløsning, romslig soverom, flislagt bad og hyggelig entré. Utgang fra både stue og soverom til en balkong på 10 m².

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 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

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.02.2023	13.05.2023	04.09.2023	7 690 000	7 500 000	0	7 500 000
01.12.2022		01.12.2022	-	6 500 000	-	6 500 000
09.11.2022		09.11.2022	-	6 250 000	-	6 250 000

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

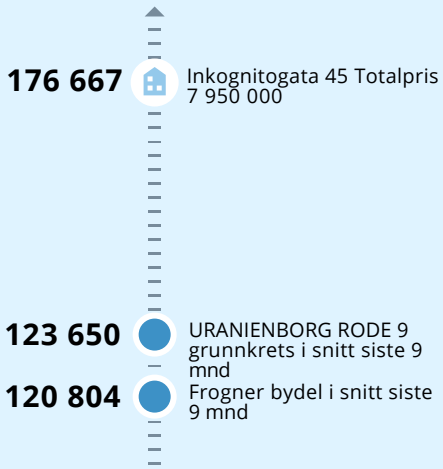


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250201

Selger 1 navn
Cecilie Wetlesen Borge

Gateadresse
Inkognitogata 45

Poststed	Postnr
Oslo	0255

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sameiets forsikring i Gjensidige

Polise/avtalenr.: SP4640138

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

Document reference: 6250201

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en utetthet fra leilighetens balkong som ble utbedret i august 2024. Det var et tilfelle av drypp fra balkongen over (leilighet 502) i september 2024, men det har ikke vært noe siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lekkasje fra balkongen ble utbedret i august 2024. Jeg har ikke dokumentasjon fra dette arbeidet, men det kan bekreftes fra sameiet/vaktmester.

Arbeid utført av: Hent AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250201

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

For sameiet pågår en utbedring av takterrassen etter vannlekkasje. For leiligheten foreligger ingen skaderapport, men det er gjort tilstandsvurdering i forbindelse med mitt forestående salg (se denne i salgsmateriellet).

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250201

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250201

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Wetlesen Borge	81ce21d6db0c1bcef7b77d7c40d6d40d4b13fc21	01.05.2025 09:49:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250201

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Inkognitogata 45, 0255 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 457, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22243-1043 **Referansenummer:** WE6661

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Unum **Vår ref:** CU

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Christian Unum
Uavhengig Takstingeniør
Cu@norges-takst.no
988 47 181

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 1 nettingbod i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det ikke registrert symptomer eller avvik fra normal tilstand. Leiligheten gir et meget godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert (EI 30/40Db) og aluminiums balkongdør.
Nord-vestvendt balkong i betong med oppforet terrassegulv og rekkverk i herdet glass.
Størrelse 10kvm

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av fiskebensparkett i eik. Vegger og tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte ett-speils dører.
Skyvedører til soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 13-17 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate av kompositt, underlimt oppvaskkum, samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøleskuffer og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med 2 stk stoppekraner.
Skap er plassert i garderobe i gang.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i garderobe i gang.
Det er installert fjernvarme.
Leiligheten oppvarmes via vannbåren gulvvarme. Egen termostat for hvert rom.
Automatsikringer med skap i gang.
Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

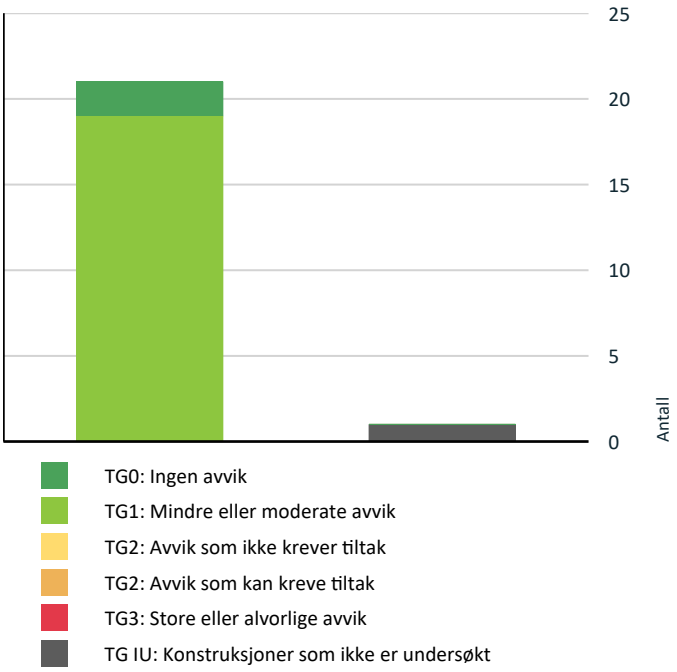
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør(brann og lydklassifisert (EI 30/40Db) og aluminiums balkongdør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Brann og lydklassifisert inngangsdør EI30/40Db

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-vestvendt balkong i betong med oppforet terrassegulv og rekkverk i herdet glass.
Størrelse 10kvm

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av fiskebensparkett i eik. Vegger og tak har malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte ett-speils dører.
Skyvedører til soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.
Det er målt ca. 13-17 mm lokalt fall i dusjsonen (målt ved ytterkant).
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell topp slukrist og topp gulv ved terskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate av kompositt, underlimt oppvaskkum, samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp-oppvaskmaskin-kjøleskuffer og fryseskap.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt er montert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap med 2 stk stoppekraner.
Skap er plassert i garderobe i gang.



Rørskap til forbruksvann, med 2 stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør.

TG 1 Ventilasjon

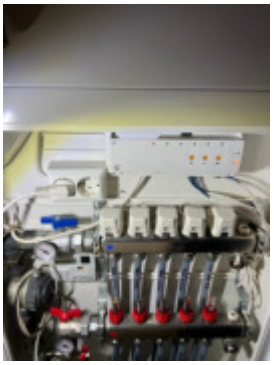
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Aggregat er plassert i garderobe i gang.

TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten oppvarmes via vannbåren gulvvarme. Egen termostat for hvert rom.



Rørskap til vannbåren varme, med 2 stk stoppekraner.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Kursfortegnelse



Automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat og røykvarsler. Ingen anmerkninger under brannforhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

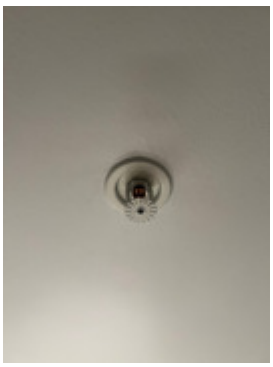
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat



Røykvarsler



Felles sprinkleranlegg

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

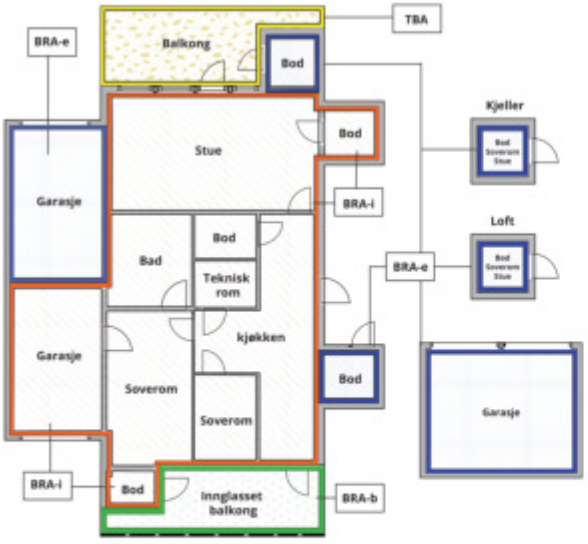
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45			45	10
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			**10**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 2,56m.
Leiligheten disponerer 1 panelt nettingbod på 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	45	0

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Christian Unum	Takstingeniør
	Cecilie Wetlesen Borge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	457		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Inkognitogata 45

Hjemmelshaver
Borge Cecilie Wetlesen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sommerrokvartalet Boligsameie	45 / 4906	OBOS Eiendomsforvaltning AS	930859605

Felles formue
Kr. 12 754 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Regulert boligområde.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 500 000	2023

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.04.2025	Lest men ikke vedlagt i rapporten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WE6661

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Emilie Eckmann
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3006186@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006186/6-25-0201 inkognitogata 45 . Vår ref.: 2052-1-004 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sommerrokvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr:	930859605
Seksjonseier:	Borge, Cecilie Wetlesen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	004
Adresse:	Inkognitogata 45, 0255 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	213
Bnr.	457

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91542358.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Techem gjør avregning for fjernvarme og kjøling(bare noen leiligheter som har kjøling). OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Parkeringseiendommen: garasje i gnr 213 bnr 458, de som eier eksklusiv/evigvarende bruksrett til garasje er tinglyst i eiendommen. Administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte/bytte iht vedlagte prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Parkeringsrettigheten kan kun overdras sammen med Seksjonen eller til annen seksjonseier i Sameiet, og Seksjonseier har således ikke adgang til å overdra Parkeringsrettigheten til tredjepersoner utover dette, jf. tinglyst bruksrett Forbruk til elbilladere faktureres direkte fra circle K til eier. Som beboer i Sommerokvartalet har eier automatisk et basismedlemsskap i Sommerro Hotell, som blant annet gir rabatt på inngang til Vestkantsbadets basseng og badstu, trenings- og velværeavdelingen, på måltider, overnatting og leie av lokaler. Man kan også gjøre avtale om leilighetsvask, vaktmestertjenester, kokk, bartender, feriepass med vanning av planter og rene, nystrøkne skjorter levert på døren, med mer. Avtalen gjelder i utgangspunktet for 2024 og kan være endret. Megler oppfordres derfor til å ta kontakt med hotellet for endelig informasjon om avtalen på følgende e-post: nabo@sommerrohouse.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 910,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi	900,00	
Felleskost likt	492,00	
Felleskost brøk	2 160,00	
TV/nett	358,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	756,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	12 754,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Josefine Mathilde Høeg Sørensen, e-post: sommerrokvartalet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2052

Sommerrokvartalet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Sommerrokvartalet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2052

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sommerrokvartalet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Josefine M. Høeg Sørensener valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cecilie Wetlesen Borge og Agnes Bergo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2052 Sommerrokvartalet Årsrapport 2023 .pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret velges frem til ordinært årsmøte 2025.

Innstilling

Sittende styre som ble valgt under ekstraordinært årsmøte 2023 stiller igjen til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Josefine Mathilde Høeg Sørensen
  Nåværende styreleder er villig til å fortsette i vervet i ett år til etter henstilling fra øvrige styremedlemmer.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole-Martin Rognerud
- Tomm Fjellberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Helen Hagh

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Josefine M Høeg Sørensen	Inkognitogata 43
Styremedlem	Tomm Fjellberg	Inkognitogata 45
Styremedlem	Ole-Martin Rognerud	Varteigveien 1601
Varamedlem	Ann-Helen Hagh	Inkognitogata 45

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes via innlogging på vibbo.no.
Styrets e-postadresse er sommerrokvartalet@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sommerrokvartalet Boligsameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sommerrokvartalet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930859605, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 457

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sommerrokvartalet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid styreåret 2023/2024

I styreåret 2023/2024 har styret i Sommerrokvartalet Boligsameie avholdt 9 møter inkludert oppstartsmøte 25. April 2023 og arbeidsmøte for forberedelse til årsmøte. Styret tar sikte på å avholde et møte hver 5-6 uke også for 2024, da dette har gitt oss mulighet til å behandle og følge opp saker som er viktige for driften av sameiet. I tillegg har vi hyppig kommunikasjon og godt samarbeid over e-post og telefon. Administrative oppgaver slik som godkjennelse av faktura, dialog med leverandører og oppdatering til eiere via Vibbo gjøres fortløpende.

Drift av sameiet og inngåtte avtaler

Det første styreåret i Sommerrokvartalet har vi jobbet med å sikre en god og effektiv drift av sameiet. Styret har på vegne av sameiet inngått ulike service avtaler slik som Serviceavtale for VVS-tekniske forhold med NTI, serviceavtale for ventilasjon med Bjerke Ventilasjon, renholdsavtale med Rene Trapper og vedlikeholdsavtale av heis med OTIS. Agaia tar vare på beplantning på alle fellesområder, og vi har installert OBOS-nøkkel på inngangsdører.

Boligsameiets eiendom holdes vedlike gjennom service- og vaktmestertjenester fra Aspelin Ramm drift. Driftsselskapets tjenester leveres av Tron Nordhaug, som tjener som vaktmester for Boligsameiets eiendom. Tron har vært tilgjengelig for styret og beboere ved behov.

Styret har også fremforhandlet oppdaterte nabo/beboerfordeler hos Sommerro House (hotellet). Vi ønsker å opprettholde en god kontakt med hotellet og ser frem til videre dialog gjennom 2024/25.

Styret har fra oppstart henstilt at heisene trengte en siste finish for at de skulle stå i stil med resten av Sommerrokvartalet. Vi er nå veldig fornøyd med den flotte folieringen og speil, levert av utbygger, som gir en behagelig heistur. Styret har også henstilt forespørsel til arkitekt for å utarbeide forslag til markiser som står i stil til resten av bygget. Vi ser frem til å kunne presentere dette når forslag er ferdig utarbeidet.

Alle fellesarealer gjennomgås av styret med jevne mellomrom i tillegg til vaktmesters ukentlige og daglige befaringer.

I løpet av våren 2024 har ettårsbefaring av leiligheter og fellesarealer blitt gjennomført.

Styret har hatt kontakt med ny gårdeier av Inkognitogata 35,Sommerrogaten Utvikling AS/Sommerro Works AS, som innhentet samtykke fra boligsameiet i forbindelse med etablering av heis og fasadeendring. Vi mottok varsel i starten av mars om at arbeidet startet 11. mars og de forventer å være ferdig med alt arbeid innen 1. Oktober 2024.

Våren 2023 hadde vi en utfordring med en aggressiv måke på felles takterrasse i nummer 41. For å unngå at måker etablerer reir på tak i år igjen har vi satt inn flere tiltak. På toppen av heissjaktene er det installert roterende armer eller plastikkslanger som skal hjelpe å hindre reirbygging, i tillegg har vi satt opp Scary Birds som skal skremme måker fra å sette seg på takene. På toppen av dette går vaktmestertjenesten daglige runder og ser til at det ikke etableres reir.

Vi har også sett etter en mer langsiktig måte å få bukt med utfordringene fugleliv bringer med seg. Målet er å unngå at beboerne opplever aggressive fugler i Sommerrokvartalet, samt å unngå dyre ekstrautgifter som følge av fugleskitt og lignende. Sammen med hotelldriften har vi inngått avtale med Anticimex om innstallering av strømførende skinner som skal monteres på alle tak i løpet av høsten 2024.

Reklamasjon- og forsikringssak

Styret vil informere om at det foreligger utfordringer med lekkasjer fra taket i nummer 41. I løpet av 2023 og våren 2024 har det foregått arbeider for å finne kilden til lekkasjen og ansvarsforhold. Dessverre har dette dratt seg ut i tid, noe som er belastende for de seksjoner det direkte påvirker. Per i dag er deler av gangen i 7. Etasje stengt for arbeider med lekkasjesøk.

Gjensidige er både Sommerrokvartalet Boligsameie og Sommerrogaten Utvikling as sitt forsikringsselskap. Skaden som omhandler sameiets felles takterrasse og følgeskadene i hhv leilighet 621, 622 og 516 ble meldt inn i juli 2023 av styret via boligsameiets forsikring. Samtidig har sameiet og utbygger reklamert på forholdet til entreprenør.

Entreprenør vil i dialog med utbygger, styret i sameiet og berørte seksjonseiere planlegge videre lekkasjesøk og utbedringsarbeid av lekkasjen, med fokus på snarlig utbedring av årsak og følgeskader. Begrenset og ingen tilgang på sameiets felles takterrasse må dessverre måtte forventes når arbeidet utføres. Nærmere informasjon vil bli distribuert via Vibbo.

Fremtidige planer

Våren 2024 jobber styret med å få utarbeidet forslag til utforming av markiser til boligbalkonger og terrasser. Vi har per dags dato fått tegninger med forslag til plassering av markiser. Styret ser frem til å ferdigstille dette prosjektet og forhåpentligvis kan markiser installeres hos dem som ønsker for sommersesongen 2025.

Å bo i Sommerrokvartalet

Styret ønsker å bidra til å skape et godt bomiljø for alle beboere i Sommerrokvartalet. Vi hører gjerne fra deg via Vibbo, telefon, e-post eller i heisen. Forslag og innspill tas imot med takk.

I august 2023 arrangerte styret en sosial samling for alle beboere på felles takterrasse i nummer 41. Værgudene hadde regn å by på den kvelden og Styremedlem Tomm med kone åpnet dørene til sin leilighet og terrasse i nummer 45. En hyggelig kveld med gode samtaler mellom naboer i alle tre oppganger. Styret håper vi kan gjenta suksessen på felles takterrasse i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 4 814 622.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 3 455 388.

Inntekter og kostnader for energi fyring for perioden 01.01 -31.05. er lagt inn i resultatregnskapet for 2023.

Inntekter som gjelder akonto energi og kostnader som gjelder energi for perioden 01.06 – 31.12.23 er lagt inn i energiregnskapet i balansen, da perioden skal avregnes iht. forbruk i løpet av våren 2024.

Resultat
Årets resultat på kr 1 376 603 og vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 376 603,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024 med forbehold om nødvendige endringer.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det satt av midler til ordinær drift og vedlikehold.

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

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Inntekter og kostnader som gjelder akonto energi er tatt ut av budsjettet for 2024, da forbruk av varme og varmtvann skal avregnes og føres i balanseregnskapet for 2024.

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

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: HPH1Q-6T6NW-E2HW6-U3EH8-VX6A7-O76S5

Vedlegg 1 12 av 22 2092 Sommerrokvartalet Årsrapport 2023 .pdf

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HPH1Q-6T6NW-E2HW6-U3EH8-VX6A7-O76S5

SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 859 605, KUNDENR. 2052

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 27.10.22 til 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	4 814 622	4 901 000	3 542 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 814 622**	**4 901 000**	**3 542 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-14 000	-14 000
Styrehonorar		0	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	3	-13 991	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 434	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	4	-15 555	-140 333	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-374 237	-855 000	-920 000
Forsikringer		-155 638	-150 000	-170 000
Kommunale avgifter	6	-241 951	-820 454	-529 000
Aspelin Ramm Drift AS, f.kostn.	7	-1 093 750	0	0
Energi/fyring	8	-1 063 634	-1 908 280	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 849	-200 928	-225 000
Andre driftskostnader	9	-146 350	-597 000	-888 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 455 388**	**-4 890 995**	**-3 515 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 359 234**	**10 005**	**27 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	19 704	0	0
Finanskostnader	11	-2 335	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 369**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 376 603**	**10 005**	**27 000**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 376 603		

SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 859 605, KUNDENR. 2052

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		55 238
Forskuddsbetalte kostnader		58 619
Driftskonto OBOS-banken		1 391 079
Sparekonto OBOS-banken		2 007 312
SUM OMLØPSMIDLER		**3 512 248**
SUM EIENDELER		**3 512 248**
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		1 376 603
SUM EGENKAPITAL		**1 376 603**
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		128 692
Leverandørgjeld		1 528 394
Energiavregning	12	478 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 135 645**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 512 248**
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Sommerrokvartalet Boligsameie

Josefine M Høeg Sørensen/s/ Tomm Fjellberg/s/ Ole-martin Rognerud/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 825 856
Felleskostnader likt	330 624
Startkapital	706 464
Akonto energi 01.01-31.05.23	490 600
Kabel-TV	200 928
Garasje	184 800
Kjøling 01.01-31.05.23	75 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 814 622**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 991.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tripol AS	-10 331
Heisrådgiveren AS	-5 224
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 555**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-117 299
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 951
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 734
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 591
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-374 237**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-241 951**

NOTE: 7
ASPELIN RAMM AS, FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 2023	-1 093 750
SUM ASPELIN RAMM AS, FELLESKOSTNADER	**-1 093 750**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-794 294
Fjernvarme 01.01.23-31.05.23	-269 339
SUM ENERGI / FYRING	**-1 063 634**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-13 094
Renhold ved firmaer	-110 053
Andre fremmede tjenester	-7 375
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 625
Andre kontorkostnader	-5 472
Bank- og kortgebyr	-2 413
Velferdskostnader	-1 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-146 350**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 453
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 939
SUM FINANSINNTEKTER	**19 704**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 335
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 335**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING 01.06.23-31.12.23
INNTEKTER FJERNVARME OG KJØLING

Forskuddsinnbetalinger	-792 330
SUM INNTEKTER	**-792 330**

KOSTNADER

Fjernvarme	265 974
Strøm kjøling	47 797
SUM KOSTNADER	**313 771**

SUM ENERGIAVREGNING	**-478 559**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91542358. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.24
Selskapsnummer: 2052 **Selskapsnavn:** Sommerrokvartalet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Josefine M. Høeg Sørensener valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Cecilie Wetlesen Borge og Agnes Bergo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Josefine Mathilde Høeg Sørensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ole-Martin Rognerud

☐ Tomm Fjellberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ann-Helen Hagh

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sommerrokvartalet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930859605
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Josefine M. Høeg Sørensener valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Cecilie Wetlesen Borge og Agnes Bergo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret velges frem til ordinært årsmøte 2025.

Innstilling
Sittende styre som ble valgt under ekstraordinært årsmøte 2023 stiller igjen til valg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Josefine Mathilde Høeg Sørensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Josefine Mathilde Høeg Sørensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tomm Fjellberg (18 stemmer)
Ole-Martin Rognerud (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tomm Fjellberg
Ole-Martin Rognerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Helen Hagh (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann-Helen Hagh

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517040221

Dokument

2052 Sommerrokvartalet Boligsameie 05.05.2024 foreløpig protokoll.
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-05-08 12:22:47 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-05-08 12:56:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no
+4790665369

Underskriverne

Josefine M Høeg Sørensen (JMHS)

Signert 2024-05-08 12:24:49 CEST (+0200)

Cecilie Wetlesen Borge (CWB)

Signert 2024-05-08 12:24:38 CEST (+0200)

Agnes Bergo (AB)

Signert 2024-05-08 12:56:06 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Protokoll fra årsmøte 2023 for Sommerrokvartalet Boligsameie

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 20. januar kl. 09:00 til 28. januar kl. 09:00.

Antall deltagere: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkalling
Heldigitalt årsmøte som pågår over 8 dager. Alle kjøpere har tilgang og kan delta, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon. Dersom det avgis mer enn en stemme for seksjonen vil en vilkårlig stemme slettes.

Vedtak
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt

Antall stemmer for: 25
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

2. Valg av møteleder
Vedtak
Vibeke Farnes fra OBOS foreslås som møteleder

Antall stemmer for: 25
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Normalt (50%)

3. Valg av protokollvitne
Vedtak
Ole-Martin Rognerud foreslås som protokollvitne

Antall stemmer for: 23
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

4. Valg av revisor
Sameiet skal ha revisor. Som revisor foreslås BDO, EY (Ernst & Young) eller PWC som OBOS har avtale med. Prisen på tjenesten er omtrent lik. Den som får flest stemmer velges som revisor.

Vedtak
BDO

Antall stemmer for: 24
Antall stemmer for vedtak 1: 13
Antall stemmer for vedtak 2: 4
Antall stemmer for vedtak 3: 7
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

5. Presentasjon av styrekandidater
Vedlagt følger en presentasjon av kandidatene som stiller til valg. Selve valget foretas i neste sak.

Spørsmål til kandidatene stilles i kommentarfeltet.

Det skal velges minimum en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Vedtak
Tatt til etteretning

Antall stemmer for: 23
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Normalt (50%)

6. Valg av tillitsvalgte
Følgende ble valgt:
Styreleder: Josefine Mathilde Høeg Sørensen
Styremedlemmer: Ole-Martin Rognerud, Tomm Fjellberg
Varamedlem: Ann-Helen Hagh



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sommerrokvartalet sameie
Digitalt årsmøte avholdes 20. januar - 28. januar 2023

Digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

Velkommen til årsmøtet i Sommerrokvartalet sameie. Møtet gjennomføres digitalt og avstemningen starter 20. januar kl. 09:00 og avsluttes 28. januar kl. 09:00. Du kan se årsmøtet på:

https://app.digitalearsmoter.no/eier/564738291/arsmote/2022

Alle sakene som skal stemmes over ser du i dette dokumentet. Din deltakelse er viktig for oss, og vi i styret håper du vil bruke stemmeretten din på årsmøtet. Dersom du ikke kan stemme digitalt kan du kontakte styret.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Valg av revisor
5. Presentasjon av styrekandidater
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sommerrokvartalet sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkalling

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Normalt (50%)

Heldigitalt årsmøte som pågår over 8 dager. Alle kjøpere har tilgang og kan delta, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon. Dersom det avgis mer enn en stemme for seksjonen vil en vilkårlig stemme slettes.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt

Sak 2

Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Normalt (50%)

Forslag til vedtak
Vibeke Farnes fra OBOS foreslås som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Normalt (50%)

Forslag til vedtak
Ole-Martin Rognerud foreslås som protokollvitne

Sak 4

Valg av revisor

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Normalt (50%)

Sameiet skal ha revisor. Som revisor foreslås BDO, EY (Ernst & Young) eller PWC som OBOS har avtale med. Prisen på tjenesten er omtrent lik. Den som får flest stemmer velges som revisor.

Forslag til vedtak 1
BDO

Forslag til vedtak 2
EY

Forslag til vedtak 3
PWC

Sak 5

Presentasjon av styrekandidater

Forslag fremmet av: Styret
Krav til flertall: Normalt (50%)

Vedlagt følger en presentasjon av kandidatene som stiller til valg. Selve valget foretas i neste sak.

Spørsmål til kandidatene stilles i kommentarfeltet.

Det skal velges minimum en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Forslag til vedtak
Tatt til etteretning

Vedlegg

1. Josefine M Høeg Sørensen.pdf
2. Ole-Martin Rognerud.pdf
3. Tomm Fjellberg.pdf
4. Ann-Helen Hagh.pdf

Josefine Mathilde Høeg Sørensen, 30 år. Jeg skal bo i oppgang B med min samboer. Ønsker å melde meg som styremedlem i styret av Sommerrokvartalet Boligsameie.

Jurist, utdannet ved Univeristet i Oslo. Spesialisert i utenomrettslig konflikthåndtering med forhandlingteori som hovedemne. I dag jobber jeg for et globalt varemerke med blant annet fremforhandling av kommersielle vilkår mellom selskapet og kunden, budsjettering av kontoer, kostnadsstyring, strategisk arbeid. Jeg ønsker til å bidra til en god drift av sameiet som er effektiv og ryddig med felleskapet i fokus. Jeg ønsker at Sommerrokvartalet skal være et hyggelig sted å bo for alle.

Godt valg!



Styreverv – Sommerrokvartalet boligsameie



Jobber som prosjektleder for Aspelin Ramm Eiendom, og har vært del av prosjektadministrasjonen til Sommerrogata Utvikling as, ifbm utbyggingen av Sommerrokvartalet. Skal ikke bo i sameiet selv.

Jeg har begrenset, men noe erfaring fra styreverv i nyetablerte boligsameier. Sist når jeg var prosjektleder for Pilestredet 77-79 og første driftsår av Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie fra 2020-2021. Til gjengjeld kjenner jeg godt til Sommerrokvartalet og de bakenforliggende tankene som ligger til grunn for sameiet og de tilstøtende områdene.

Stiller til valg for å bistå og hjelpe styret i sameiet, helst som styremedlem evt som styreleder.

Med vennlig hilsen

Ole-Martin Rognerud
Prosjektleder

ASPELIN RAMM

Aspelin Ramm Eiendom AS

Mobil +47 99 25 86 50 • Telefon +47 22 40 40 00 • omr@aspelinramm.no

Hei

Jeg melder meg herved som kandidat til styremedlem.
Mitt navn er Tomm Fjellberg
Jeg er født i 1960 og sammen med min kone Tina flytter vi inn etter jul
når våre håndverkere er ferdige med siste Finish.
Av profesjon er jeg utdannet designer og jobber med dameklær til daglig.
Jeg har bred erfaring fra styrearbeid da jeg var styreleder i 15 år i ett tidligere sameie ,samt ved oppstart av
vårt nåværende på Kavringen Brygge 3/Tjuvholmen de første 6 årene, og hvor jeg fortsatt er styremedlem.

Hvorfor jeg har lyst å bidra?
Jeg har mye energi og synes det er morsomt å kunne gjøre mitt til at alle i sameiet får en positiv hverdag

Vi ser frem til å flytte inn og håper dette blir ett flott felleskap for oss alle

Med vennlig hilsen

Tomm Fjellberg



Ann-Helen Hagh
Jeg er 59 år og samboer med Kristian Adolfsen, vi har 3 barn til sammen, den yngste på 20 år er vårt felles barn og de to eldste på 27 og 30 er mine bonusbarn.
Jeg jobber som facilitymanager hos Sisa Invest AS.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Informasjon om valget

Styret velges frem til ordinært årsmøte 2024.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Josefine Mathilde Høeg Sørensen

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Ole-Martin Rognerud
- Tomm Fjellberg

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Helen Hagh



Digitale Årsmøter

En gratis løsning fra OBOS for alle lag og foreninger.

digitalearsmoter.no

VEDTEKTER
FOR
SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

Eierseksjonssameiets navn er Sommerrokvartalet Boligsameie (**Sameiet**). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

> gnr. 213, bnr. 457 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art
> (**Eiendommen**).

Eiendommen er en del av prosjektet Sommerrokvartalet. Sommerrokvartalet består i tillegg til Sameiets boligdel av en næringsdel på gnr. 213, bnr. 71, som inkluderer hotell, caféer/restauranter og øvrige næringsarealer (**Næringseiendommen**), og av en underjordisk parkeringskjeller som er fradelt Næringseiendommen med gnr. 213, bnr. 458 (**Parkeringseiendommen**).

Sameiet består av 56 boligseksjoner (snr. 1 – snr. 56) (**Boligseksjonene**) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøken er fastsatt ut fra gulvareal i seksjonenes hoveddel, eksklusiv balkonger/terrasser.

En liste over Boligseksjonene med eierbrøker, samt en skisse som viser bygningsmassen og hhv. Eiendommen, Næringseiendommen og Parkeringseiendommen, vedlegges vedtektene som **bilag 1**.

Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av Boligseksjonene med tilleggsdeler, er fellesarealer.

Eiendommen er fradelt Næringseiendommen, og er etablert som en egen anleggseiendom.

2. RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Det fremgår av avtalene mellom den enkelte eier av Boligseksjonene og eier av Parkeringseiendommen om bruksrett til biloppstillingsplass, at biloppstillingsplassene ikke kan overdras til andre enn ny(e) eier(e) av Boligseksjonen eller eiere av andre Boligseksjoner i Sameiet, se også vedtektenes punkt 12.

3. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

Hver seksjonseier har eksklusiv rett til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell(e) tilleggsdel(er) i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjonen, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier/bruker plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, og de generelle ordensregler (se **bilag 2** til vedtektene) som til enhver tid måtte være fastsatt for Eiendommen. Ordensreglene skal anses som en integrert del av vedtektene. Brudd på ordensreglene anses som et brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av Boligseksjonene i samsvar med vedtektene så lenge bruken ligger innenfor det som samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Mindre bygningsmessige endringer i Boligseksjonene krever forutgående godkjenning av styret der dette er bestemt i vedtektenes punkt 10 eller i eierseksjonsloven. Vesentlige endringer som har betydning for seksjonseiernes felles bygning eller felles bruk av Eiendommen krever forutgående vedtak av årsmøtet i medhold av vedtektene punkt 7.

Seksjonseieren plikter å gi Sameiet eller den Sameiet utpeker adkomst gjennom bruksenheten til eksisterende tekniske anlegg, installasjoner o.l. (eksempelvis kjøleanlegg, ventilasjon mv.) for å utføre ettersyn, drift og vedlikehold i henhold til vedtektene.

Nye ledninger, rør samt andre innvendige og utvendige installasjoner kan føres gjennom eller etableres i bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.
Seksjonseieren skal på samme måte gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, drift og vedlikehold av slike installasjoner.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader anses også kostnader til drift og vedlikehold av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende som samtlige av seksjonseierne eventuelt er rettighetshavere til på annen eiendom, for eksempel på basis av tinglyste bruksrettigheter. I de tilfeller hvor bare enkelte av seksjonseierne, og ikke alle, er rettighetshavere til slike anlegg mv., skal kostnadene til drift og vedlikehold dekkes av den enkelte av rettighetshaverne, og være øvrige seksjonseiere uvedkommende.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punkt 4. Fordelingen er dels basert på nytte, dels på forbruk, dels på likedeling og dels på sameierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i disse vedtektene fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøk.

Felleskostnadene skal bl.a. omfatte følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer.
- Vedlikehold, renhold og drift av inngangspartier, oppganger, adkomstarealer/fellesarealer/uteomhusarealer.

- Kommunale avgifter.
- Håndtering av avfall.
- Forsikring.
- Vaktmestertjenester.
- Vekter- og alarmtjenester.
- Kostnader til oppvarming og belysning.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg.
- Utomhusarealer hvor Boligseksjonene har bruksrett på andres eiendom.
- Egenandel fjernvarme/energi.
- Sameiets eiendom, gnr. 213, bnr. 457.

De her nevnte kostnader skal dekkes forholdsmessig mellom Boligseksjonene etter sameiebrøk.

Forretningsførsel, honorar til tillitsvalgte, revisjon og andre administrasjonskostnader som gjelder samtlige seksjoner fordeles likt på Boligseksjonene uavhengig av sameierbrøk.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning i Parkeringseiendommen dekkes forholdsmessig mellom eier av Parkeringseiendommen og de av Boligseksjonene som har bruksrett til biloppstillingsplass etter avtale mellom disse. Dette omfatter bla andel kostnader til:

- Vask og vedlikehold av nedkjøring til Parkeringseiendommen.
- Vask og vedlikehold av kjørebane i Parkeringseiendommen.
- Vaktmestertjenester knyttet til Parkeringseiendommen.
- Vekter- og alarmtjenester som bare betjener Parkeringseiendommen.
- Vedlikehold/drift av port/bom til Parkeringseiendommen.

Disse kostnadene skal imidlertid faktureres sammen med felleskostnadene i Sameiet, jf. også vedtektenes punkt 12.

Sameiet skal på vegne av seksjonseierne inngå nødvendig(e) avtale(r) for felles kommunikasjonsplattform (TV, bredbånd mv.). Dersom ikke annet blir bestemt i forbindelse med inngåelse av avtalen, skal kostnadene som Sameiet i avtalen(e) forplikter seg til å dekke, fordeles likt på Boligseksjonene uavhengig av sameiebrøk.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver Boligseksjon som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel(er), og også inklusive tilvist bod mv. utenfor Eiendommen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For private balkonger og takterrasser regnes innvendig vedlikehold fra og med konstruksjonen, hvilket vil si at overflaten/dekket på gulvet fullt og helt påhviler den enkelte seksjonseier, mens sameiet har seksjonseierne i fellesskap har ansvaret for membran, avløpsrør ol. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til

seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar.

Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på eventuelle terrasser/balkonger, uansett om terrassene/balkongene er tilleggsdeler til seksjonene, del av seksjonenes hoveddel eller felles terrasser, se også vedtektene punkt 11. De enkelte seksjonseierne er likevel forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene/Boligseksjonene, til å holde sine terrasser/balkongene, herunder slukene, fri for snø, is, blader og annet rusk.

For Boligseksjoner med terrasser/balkonger etablert på taket tilhørende Næringseiendommen, følger seksjonseierens ansvar for vedlikehold og utskiftninger av den tinglyste bruksrettigheten.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

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 årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

7. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (kun på det første årsmøtet).
2. Styrets årsberetning.
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskap.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver av Boligseksjonene én stemme.

8. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

9. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Første forretningsføreravtale kan inngås for inntil 5 år.

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntaken til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk samt andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Eiendommen.

Det kreves forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

11. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE TERRASSER SAMT FELLESAREALER

De enkelte seksjonseierne er forpliktet til å sørge for at terrasser/balkonger/utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med retningslinjer for beplantning og andre generelle retningslinjer som gjelder for Eiendommen. Det er ikke tillatt med markiser, etablering av takkonstruksjoner, pergola eller vindseil på balkongene/terrassene/utearealet uten forutgående samtykke fra Sameiet. Det er heller ikke tillatt med bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer til sjenanse eller ulempe for andre beboere. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde og beplante blomsterkasser som er plassert i/ved grensen til egen seksjon. Hvor seksjoner deler blomsterkasser vedlikeholder seksjonseierne hver sin naturlige del. Sameiet har ansvaret for beplantning i grense mot Næringseiendommen (hotellet) på takterrasse i 4. og 7. etasje.

Den enkelte seksjonseier kan ikke flytte eller endre på etablerte blomsterkasser på fellesareal uten forutgående samtykke fra Sameiet.

Blomsterkasser/beplantning skal fremstå som ordentlig og vedlikeholdes slik at det ikke virker skjemmende eller er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ved valg av beplantning skal følges retningslinjer for beplantning, se ordensreglene inntatt som **bilag 2** til vedtektene.

På balkonger/terrasser/uteområder er det kun tillatt med elektrisk grill. Seksjonseieren må påse at installasjoner og bruk av terrassen/balkongen ikke påfører taket/membran/rør/fasaden skader, og er forpliktet til å gi representanter fra styret/Sameiet tilgang for inspeksjon og vedlikehold iht. vedtektene punkt 5.

Installering av boblebad på balkong/takterrasse/terrasse er ikke tillatt.

Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking igangsettes og forplikte til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

12. SÆRLIG OM RETT TIL BRUK AV SYKKELPARKERING OG BILOPPSTILLINGSPLASSER I PARKERINGSEIENDOMMEN

Parkeringseiendommen er etablert som en underjordisk parkeringskjeller bestående av biloppstillingsplasser, sykkelparkering og tekniske rom.

Samtlige Boligseksjoner har evigvarende rett til bruk av sykkelparkering i Parkeringseiendommen. De evigvarende bruksrettighetene, som også regulerer ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning mv., er regulert i separate avtaler med eier av Parkeringseiendommen og den enkelte Boligseksjon. Boligseksjonenes bruksrettigheter til

sykkelparkering er tinglyst på Parkeringseiendommen.

For Boligseksjoner som er solgt med tilhørende biloppstillingsplass(er), er eksklusive og evigvarende bruksrettighet(er), som også regulerer ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning mv., regulert i separate avtaler med eier av Parkeringseiendommen. Boligseksjonenes bruksretter er tinglyst på Parkeringseiendommen.

Biloppstillingsplassene kan leies ut, men eierne av Boligseksjonene skal ha fortrinnsrett til leie på markedsmessige vilkår. Utleie av biloppstillingsplass(er) til en tredjepart som ikke er eier av en Boligseksjon i Eiendommen, må meldes skriftlig til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Ved utleie av biloppstillingsplassen(e) plikter Seksjonseier å påse at leietaker er kjent med og overholder Seksjonseiers forpliktelser overfor eier av Parkeringseiendommen, så vel som Sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret i den grad de gjelder biloppstillingsplassen(e).

Boligseksjonene plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger i Parkeringseiendommen. Kostnadene fastsettes årlig av eier av Parkeringseiendommen basert på selvkostprinsippet, og kreves inn sammen med felleskostnadene i Sameiet, jf. også vedtektenes punkt 4.

Tilrettelagte parkeringsplasser, markert med HC-symbol på **bilag 3** til vedtektene, er forbeholdt Sameiets beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare der seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Parkeringseiendommen. Retten gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

13. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

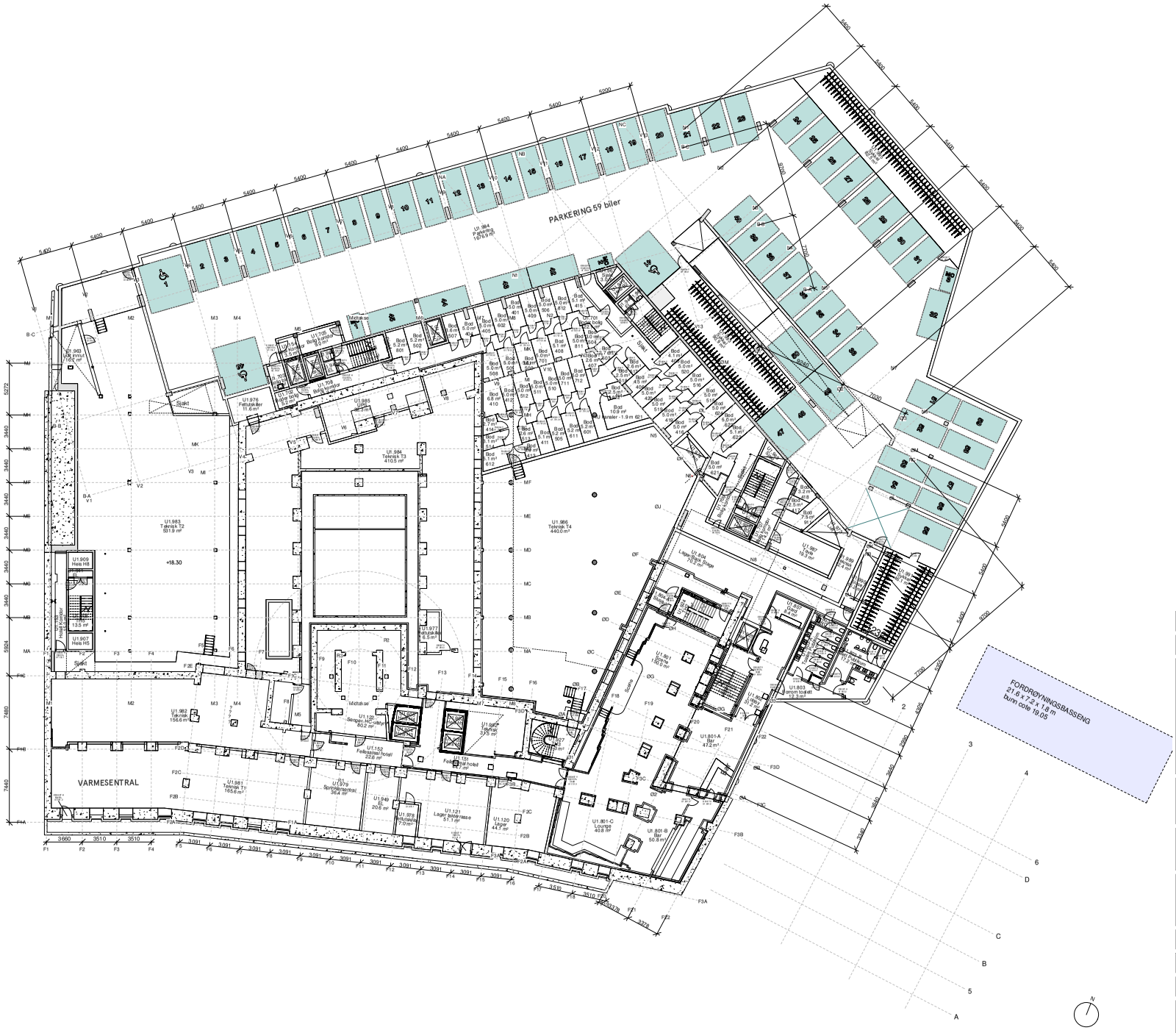
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig 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.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 3



Prosjekt: Sommerrogata 1			Prosjektnr.: 160430
Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-PL-SG1-200-U10		Rev.:

TILTAKSHAVER:
Sommerogaten Utvikling AS
c/o Aspelin Ramm Eiendom AS

ENTREPRENØR:
HENT

ARKITEKT:
lpo ARKITEKTER
PB 7033 Majorstuen
Rosenkrantzgata 1 B/C
0306 Oslo
T: +47 23 32 71 00
E: lpo@lpo.no

Oppdragsgiver:
Sommerrogaten utvikling AS

Prosjekt: Sommerrogata 1	Prosjektnr.: 160430

Tegningsstatus:
SOM BYGGET

Tegningsnavn:
Plan U1

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Rev. dato:
03.12.2018	RAA	GH	A1	12.12.2022

Målestokk: 1 : 200	Tegningsnr.: A-PL-SG1-200-U10	Rev.:

HUSORDENSREGLER FOR SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

(Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet)

1. INNLEDNING

1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og eventuelle leietakere.

1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.

1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

2.2. Sykler og el-sykler skal plasseres i område i kjelleren avsatt til sykkelparkering eller i egen bod. El-sykler kan ikke lades andre steder enn på anvist plass innenfor område avsatt til sykkelparkering i kjeller.

2.3. Aktiviteter som kan føre til tilgrising av fellesareal er ikke tillatt.

2.4. Alle postkasser skal ha enhetlige postkasseskilt.

2.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene/balkongene. Blomsterkasser må plasseres på innsiden av terrassene/balkongene.

3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers/balkongers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.

3.3. Det er kun lov til å grille med elektrisk grill på uteområde seksjonseieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.

3.4. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra terrassen. Hvis dette ikke utføres, kan seksjonseier bli ansvarlig for eventuell skade.

4. RO OG ORDEN

4.1. Det skal være ro i boligseksjonene fra kl. 23.00. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.

4.2. Dersom det skal arrangeres selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.

4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden mellom kl. 08.00 —21.00 på hverdager, og på lørdager og helligdager i tiden mellom kl. 10.00 – 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.

4.4 Det skal være ro på uteområdene fra kl. 21.00.

5. HUSDYR

5.1. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr, da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

6.1. **Husholdningsavfall**: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i søppelcontainer/sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet/søppelcontaineren uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene/containerne. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.

6.2. **Papiravfall**: Papiravfall skal kastes i sjakt/søppelcontainer merket med "Papir". Større papiresker og kartonger må deles slik at de ikke sitter fast i søppelsjakten/containeråpningen.

6.3. **Øvrig avfall**: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

7.3. Tap av nøkler til hoveddører skal meldes til styret omgående.

8. BRUK AV FELLESAREAL PÅ TAKTERRASSEN

8.1. Ved bruk av fellesareal på takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Det er ikke tillatt å lagre/etterlate private møbler eller andre ting på takterrassens fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel. Felles solstoler, puter mv. skal plasseres på anvist sted etter bruk.

8.2. Beboerne kan bruke sameiets fellesareal på takterrassen til mindre private arrangementer. Søknad om dette må sendes til styret i rimelig tid.

8.3. Ved bruk av takterrassen må det vises hensyn til andre brukere av terrassen. Det må også tas hensyn til at støy fra takterrassen kan være sjenerende for boliger i nærheten.

8.4. Små barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.

8.5. Grilling på takterrassen er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.

8.6. Det skal være ro på takterrassen fra kl. 23.00.

8.7. Skal man ha selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.

8.8. Alt søppel skal medbringes når man forlater taket.

8.9. Vedlikehold/opprustning av takterrassens fellesarealer er en felles forpliktelse, jf. dog begrensninger i sameiets vedtekter, og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

8.10. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

9. BOD

9.1. Hver boligseksjon har anvist egen bod som tilleggsdel. Seksjonseiere/brukere kan ikke benytte andre boder enn det som er anvist til den aktuelle boligseksjonen, uavhengig av om andre boder står ledige.

9.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan/gass.

9.3. Det ikke er lov å stable/lagre gjenstander i en radius på 50 cm fra sprinklerhoder.

9.4. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.

9.5. Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

10. BRUK AV SEKSJONENE

10.1. Det må ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner, da dette tærer på plastrørene.

10.2. Den enkelte seksjonseier/bruker har ansvaret for at brannvernutstyret i seksjonene fungerer til enhver tid. Seksjonseierne/brukerne plikter å gjøre seg kjent med branninstrukser, rømningsveier, bruk av brannslokkingsutstyr mv.

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

11.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av seksjonseierens husstand/leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

11.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst én måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

11.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.

11.4. Dersom seksjonseierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann

Deres ref:

Dato: 24.04.2025

Bestillingsnr:
86510217

Vår ref (saksnummer):

Saksbeh:
Bente Hansen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 457

Vi viser til bestilling av 22.04.2025 for anleggseiendom gnr. 213, bnr. 457.

GNR. 213, BNR. 457

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.10.2022.

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

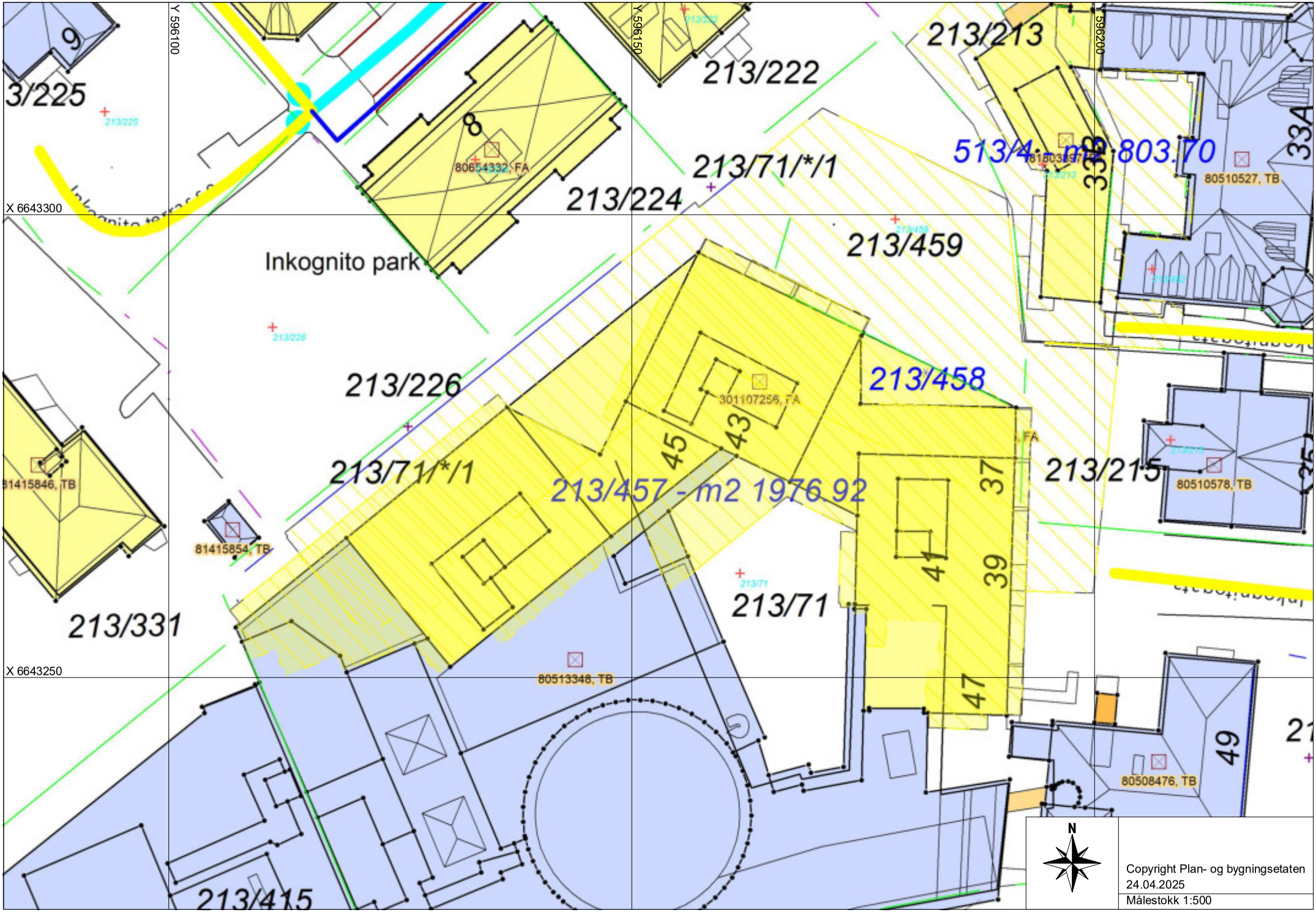
1977 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1:500

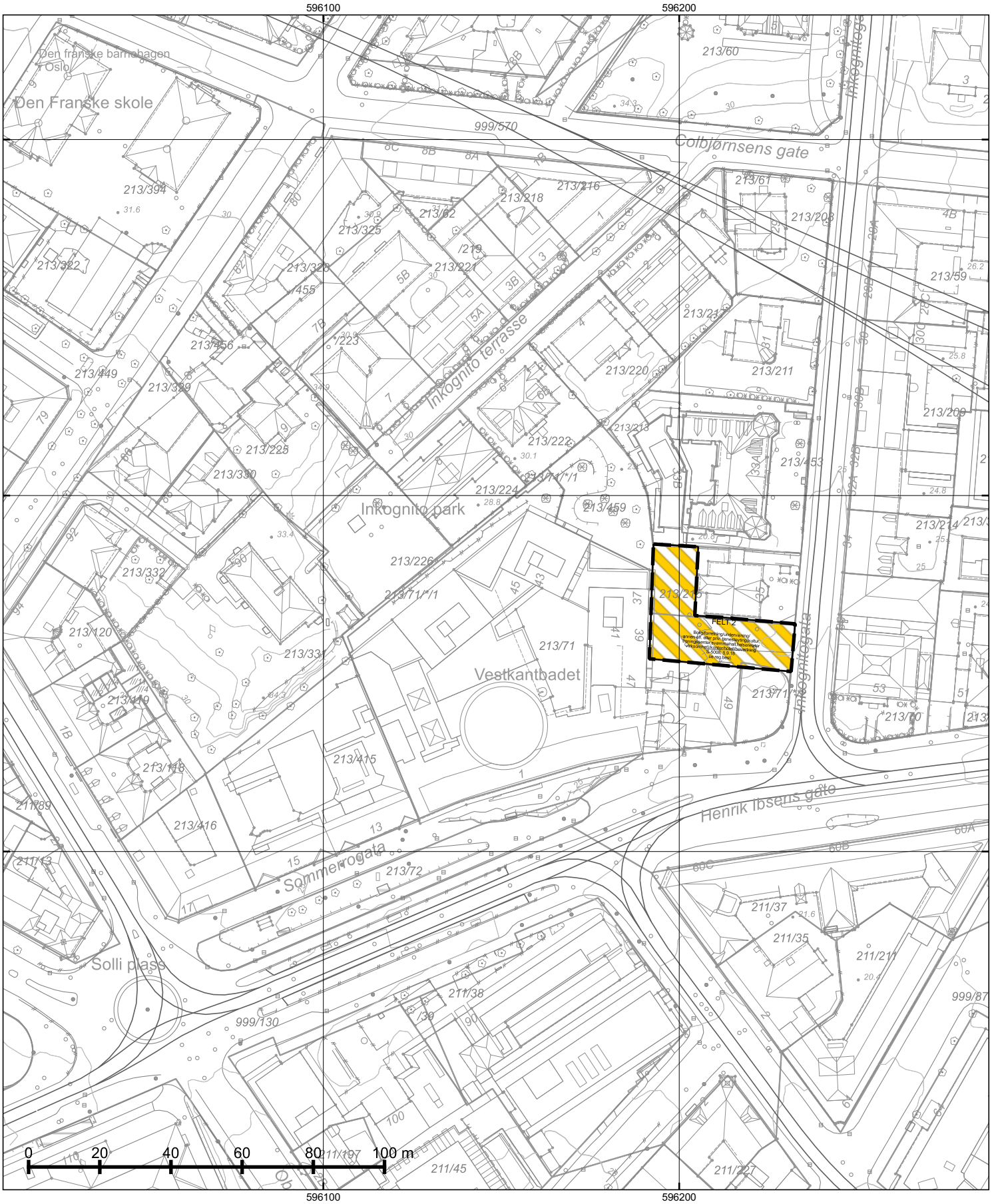
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Y 596100
Y 596150
Y 596200
X 6643300
X 6643250
213/213
213/222
213/224
213/71/*/1
213/459
213/458
213/457 - m2 1976.92
213/226
213/71/*/1
213/215
213/331
213/71
213/415
3/225
Inkognito park
80654332, FA
80510527, TB
81415846, TB
81415854, TB
301107256, FA
80510578, TB
80513348, TB
80508476, TB
45
43
41
39
37
47
49
N
Copyright Plan- og bygningsetaten
24.04.2025
Målestokk 1:500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

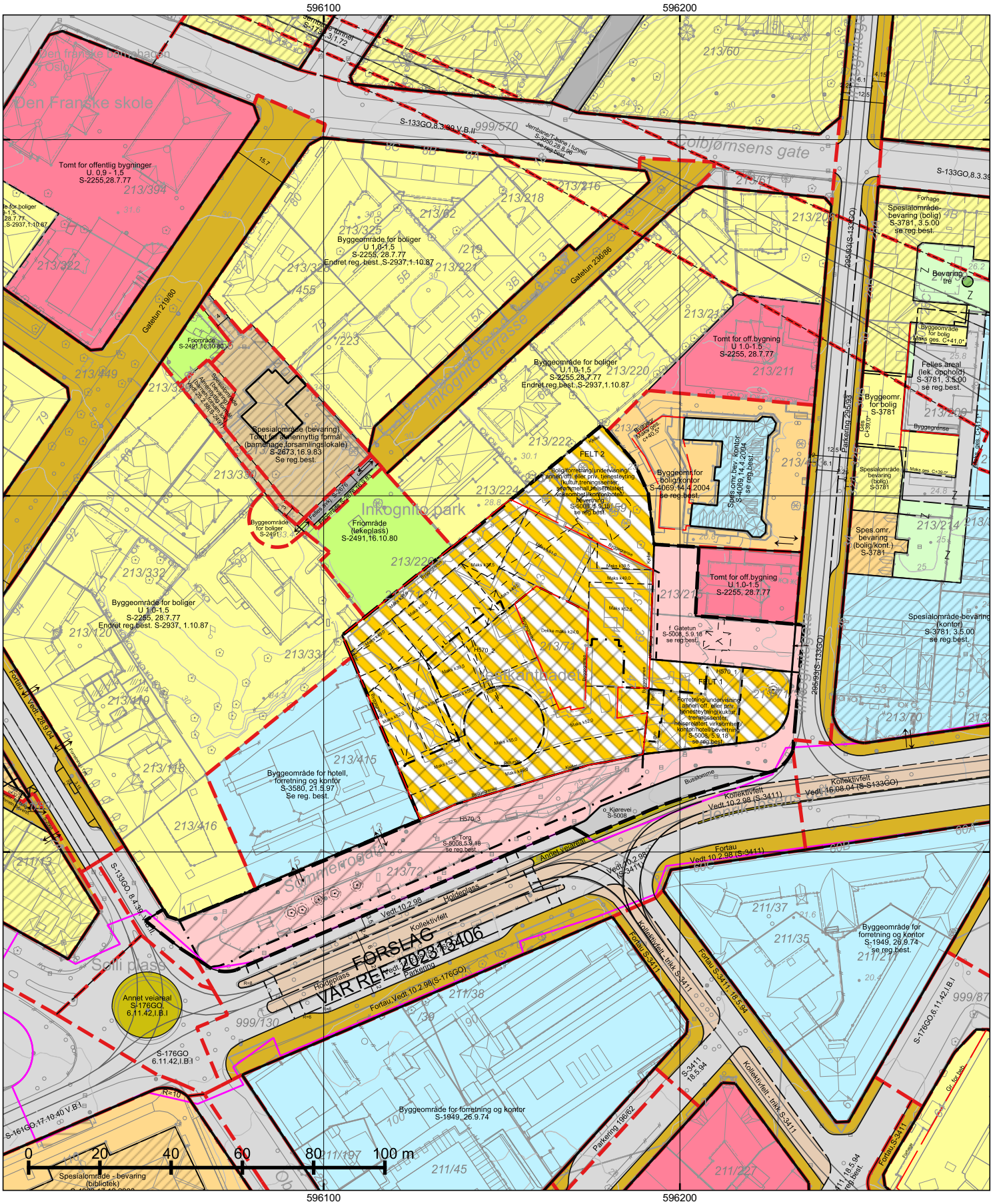
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328592/ 86510217
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: INKOGNITOGATA 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/457

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328592/ 86510217
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: INKOGNITOGATA 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/457

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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

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

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

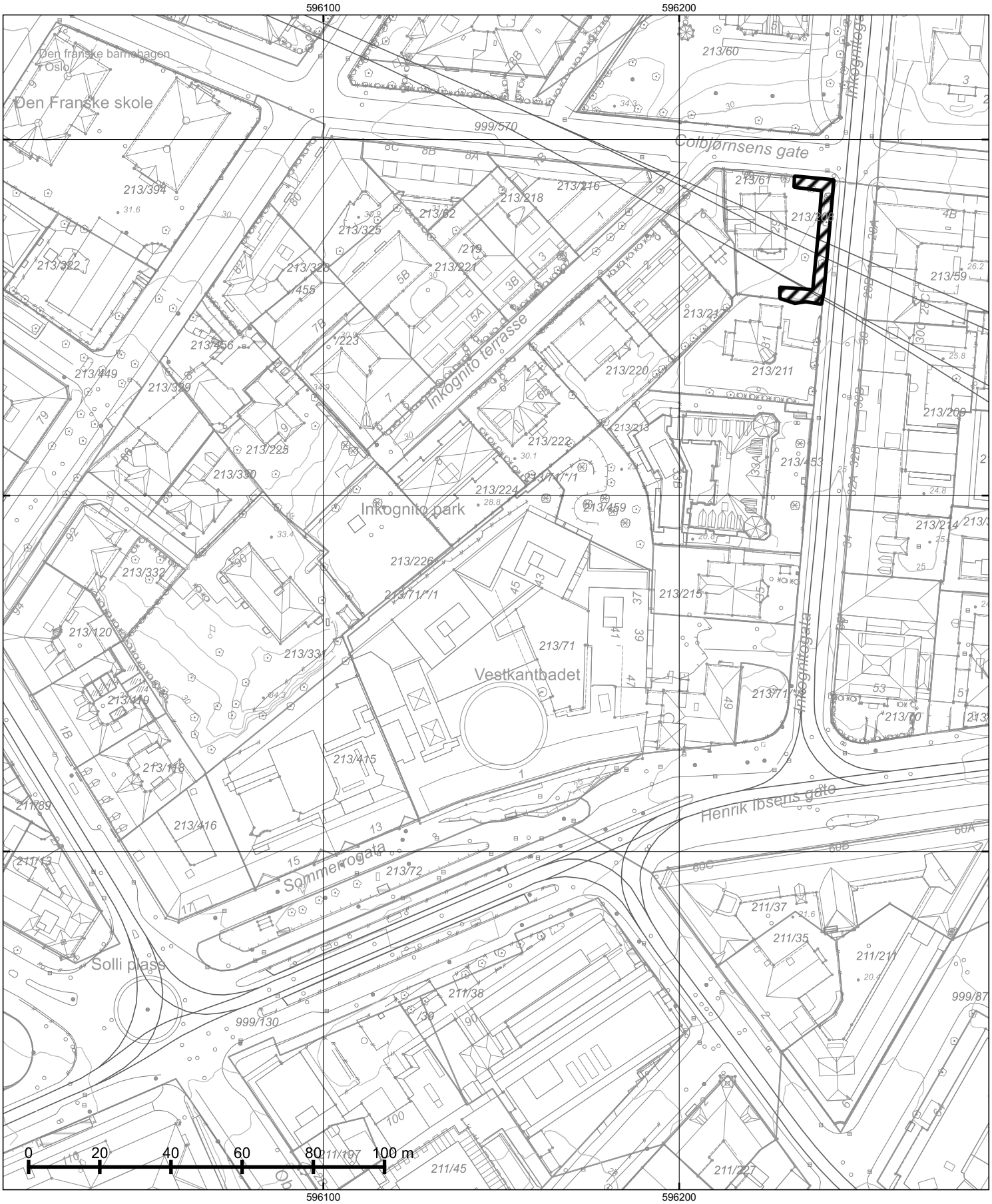
- RbBevaringGrense

- RpBestemmelseGrense

- RpAngittHensynSone

- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

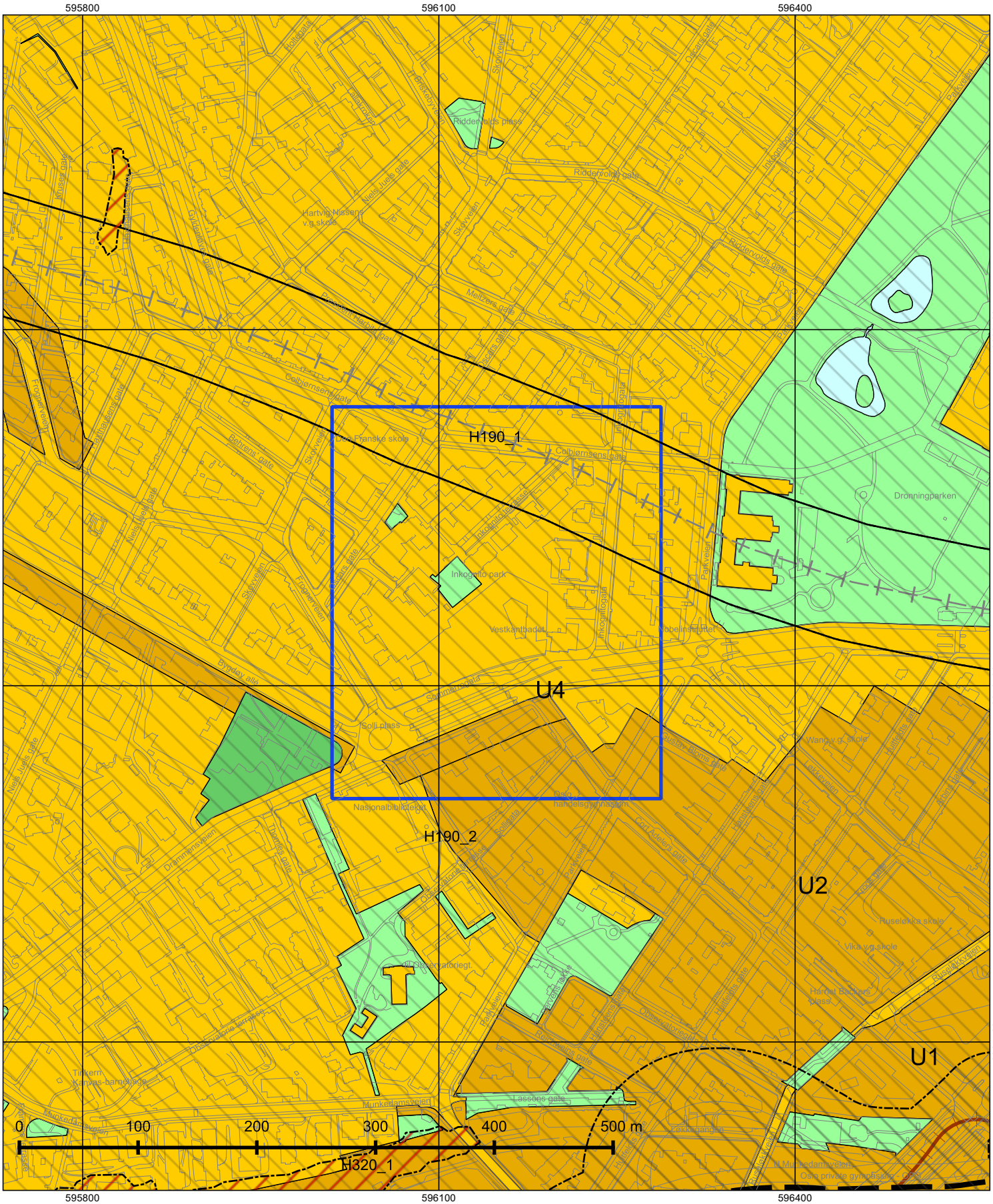
Dato: 24.04.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 328592/ 86510217
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186
Adresse: INKOGNITOGATA 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/457

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328592/86510217
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006186

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5008

Oslo

S-5008

Sommerrogata 1. Detaljregulering for gnr. 213 bnr. 71,72,215,414 m.fl.

Vedtaksdato: 05.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201603027

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: nn2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5008

Saken gjelder: Sommerrogata 1. Detaljregulering for gnr. 213 bnr. 71,72,215,414 m.fl.

Vedtaksdato: 05.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: nn2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

S-5008

05.04 2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sommerrogata 1 og Inkognitogata 37 og Sommerroparken

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr Gnr.213 bnr.414 /Gnr. 213 bnr.71/Gnr. 213. bnr.72 mfl.

Kartnummer OIB- 201603027-1, datert 06.01.2017 og revidert 04.12.2017.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for etablering av hotell, kontor, bevertning, bad, klubbscene og boliger i eksisterende og ny bebyggelse for å bidra til utviklingen av et flerfunksjonelt byområde. Formålet med planen er samtidig å sikre regulering av bevaringsverdig bebyggelse og interiør, samt åpenhet og grøntarealer mot naboeiendommer i nordøst.

Bestemmelser til arealformål

1 Bestemmelser for vertikalnivå 1

1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Området kan benyttes i tilknytning til underetasjer i tilliggende bygg/byggefelt.

Det tillates innpasset fordrøyningsbasseng for overvann.

2 Bestemmelser for vertikalnivå 2

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal innenfor felt 1 og felt 2 samlet er BRA = 27 500 m^2, inklusive bevaringsverdig bebyggelse.

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Målbare plan som har en himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets BRA. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

2.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet.

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

Innenfor bestemmelsesgrense «kjeller» kan det bygges ut til formålsgrensen. Terreng over kjeller kan ha varierende kotehøyde.

Balkonger og utvendige rømningstrapper tillates trukket ut over byggegrense, grenser for regulerte kotehøyder og innenfor bestemmelsesgrense «utkraging» med inntil 1,7 meter utenfor fasadeliv. Balkonger mot gnr/bnr 213/224 tillates likevel ikke kraget ut nærmere enn 5 meter fra eiendomsgrensen.

Innenfor bestemmelsesgrense «bro» kan det tillates broforbindelse mellom bebyggelsen i felt 1 og felt 2. Fri høyde under en evt. bro skal være 4 meter.

For områder med maksimal kotehøyde under kote 49,0 tillates kotehøyde som vist på plankartet for 100 % av arealet. Åpne rekkverk og andre installasjoner som ikke er del av målbart BRA kan vurderes plassert over kotehøyden på plankartet, men skal ikke utgjøre mer enn 10 % av tilhørende takflate.

For områder med maksimal kotehøyde over kote 49,0 skal det innenfor de øverste 3,5 meter av maks kotehøyde kun tillates heis-/trappeoppbygg, tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, rom for klimaskjerming på takterrasser og åpne rekkverk på tak. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maksimum 20 % av tilhørende takflate.

Innenfor bestemmelsesgrense «rotunde» tillates kotehøyde som vist på plankartet for 100 % av arealet.

2.1.3 Bruk

Min. 5 700 m^2 BRA skal avsettes til boligformål beregnet f.o.m plan 0. Boligenheter tillates bare etablert fra 3. etasje, med egne innganger fra plan 0.

Arealer på bakkeplan mot torg og gatetun skal for felt 2 i hovedsak ha utadrettede funksjoner med innganger.

Den enkelte forretningsenhet skal ikke overskride 300 m^2.

Det skal sikres innendørs varelevering.

2.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og gis et helhetlig uttrykk som gjenspeiler bygningens plassering og komplettering av et bevaringsverdig bygningsmiljø. Skillet mellom ny og gammel bebyggelse skal fremstå tydelig, og den nye bebyggelsens tilslutning til den bevaringsverdige bebyggelsen må tillegges særlig vekt. Materialvalg skal begrunnes ved innsendelse av rammesøknad.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Innenfor bestemmelsesgrense rotunde tillates påbygg på eksisterende bygning. Rotunden skal gis et helhetlig, gjennomskinnelig uttrykk og stram form. Nederste etasje i påbygget ut mot Sommerrogata skal trekkes tilbake min 11 meter fra eksisterende gesims.

2.1.5 Bokvalitet og uteoppholdsareal

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i:

Maks. 40 % på 35 - 50 m^2
Min. 20 % på over 80 m^2

Felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minst 16 % av boligens målbare BRA. Felles uteareal på takterrasse kan medregnes i uteoppholdsarealet. Felles utearealer skal opparbeides for lek og opphold for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå.

Uteoppholdsareal på bakken skal ha parkmessig karakter. Min. 15 % av arealet skal være grønne arealer, med et vekstlag med minimum 1 m tykkelse. I resterende arealer skal 50 % være permeable overflater. Området skal være allment tilgjengelig, og utformet med varierte leke- og oppholdsarealer.

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig gangforbindelse fra torget til gatetunet og videre til regulert friområde på gnr/bnr 213/226. På grunn av stor høydeforskjell kreves det ikke at forbindelsen har universell utforming.

Felles takterrasse
Uteoppholdsareal på felles takterrasse skal utformes som grønne takhager med variert utforming, slik at det skapes uterom med attraktive kvaliteter. Min. 20 % av felles takterrasse skal kunne beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

2.1.6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for nybygg skal det innsendes detaljert utomhusplan i 1:200 (takplan i 1:100) for areal innenfor byggeområdet og for regulert gatetun.

Utomhusplanen skal angi:
- Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse.
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasninger
- Arealer for lek og opphold, gangveier og sykkelparkering
- Eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Håndtering av overvann innenfor området.
- Allment tilgjengelig gangvei

Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Når det gis midlertidig brukstillatelse for et tiltak skal utomhusareal som tilhører tiltaket være opparbeidet.

2.1.7 Avkjørsel
Avkjørsel fra Inkognitogaten skal opprettholdes via gatetunet som vist med pil på plankartet.

2.1.8 Parkering
Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

Bil:
- Fra 0,4 til 0,8 plasser pr. 100 m2 bolig
- Fra 5,4 til 9 parkeringsplasser pr. 1000 m2 forretning
- Fra 0,6 til 1,8 parkeringsplasser pr. 10. rom for hotell

- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 m^2 kontor
- Fra 0 til 0,6 parkeringsplasser per 10 seter for bevertning
- Fra 0 til 1,2 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for undervisning
- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 m^2 offentlig eller privat tjenesteyting

Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal legges til rette for lading av elbiler i parkeringsanlegget.

Sykkel:
- Fra 3 plasser pr. 100 m^2 boligkompleks
- Fra 18 plasser pr. 1000 m^2 BRA for forretning
- Fra 8 plasser pr. 1000 m^2 for hotell
- Fra 21 plasser pr. 1000 m^2 for kontor
- Fra 30 plasser pr. 1000 m^2 for bevertning
- Fra 30 plasser pr. 1000 m^2 for undervisning
- Fra 21 plasser pr. 1000 m^2 for offentlig eller privat tjenesteyting

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

For boligene skal min. 80 % av sykkelplassene etableres under terreng.

Eventuelle tiltak knyttet til sambruk av sykkelplasser skal godkjennes ved rammesøknad.

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

Det kan etableres boliger i gul og rød sone forutsatt at boliger har minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side.

Støy på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter disse.

Overvann

Lokal og åpen overvannshåndtering skal i størst mulig grad legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Sammen med søknad om rammetillatelse for nybygg skal det redegjøres for håndtering av overvann og valg av løsning skal begrunnes. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det gis tillatelse til tiltak.
Etablering av fordrøyningsbasseng tillates innenfor felt 1, felt 2 (vertikalnivå 1 og 2), torg og gatetun.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Kvalitetsprogram for miljø- og energi
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanens § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Kjørevei
Kjørevei skal være offentlig

Det tillates bussoppstillingsplass i kjøreveien.

3.2 Fortau
Fortauet skal være offentlig.

3.3 Torg
Torget skal være offentlig.

Det skal tilrettelegges for gående, med soner til offentlig opphold på plassen. Det kan tillates uteservering langs tilstøtende fasader.

Det tillates etablert sykkelparkering på torget.

Eksisterende trær markert i plankartet skal bevares. Det skal plantes to nye trær i forlengelse av bevart trerekke. Trær som felles skal erstattes av nye trær.

Det skal etableres en sykkeltrasé gjennom området fra Henriks Ibsens gate/ Inkognitogata til Henrik Ibsens gate/ Frognerveien. Sykkeltraséen skal utformes som enveis sykkelfelt i minimum 2 meters bredde langs Henrik Ibsens gate fra Inkognitogata i øst. Foran Sommerrogata 1 skal sykkeltraséen ledes over torget, via shared-space-sone med minimum 3,5 meters bredde vestover mot Frognerveien.

Det tillates kjøring for atkomst, varelevering og renovasjon til gnr 213, bnr 415 og 416 og kjøring for beredskaps- og utrykningskjøretøyer.

Kfr. også punkt 4.4 H570_3 Sommerrogata - torg.

3.4 Byggeplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en byggeplan for offentlige samferdselsanlegg. Byggeplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

3.5 Gatetun
Gatetunet skal være felles for g.nr./b.nr. 213/414, 213/71 og 213/215. Det tillates kjøring for varelevering, renovasjon, atkomst til parkeringsanlegg og kjøring for beredskaps- og utrykningskjøretøyer.

Det tillates etablert sykkelparkering i gatetunet.

Gatetunet skal være allment tilgjengelig og utformes som et shared-space-areal. Det tillates ikke bilparkering i gatetunet.

Gatetunet skal ha høy kvalitet med innslag av grønt og vegetasjon.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Bevaring av kulturmiljø

4.1 Kulturmiljø – bebyggelse, felles for felt 1 (H570_1) og felt 2 (H570_2)

Bygningene som omfattes av hensynssonene tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget såfremt ikke annet fremgår av bestemmelsene knyttet til hensynssonen. Bygningenes eksteriør, bærekonstruksjoner og hovedstruktur, samt utvalgte interiør med veggfast inventar som angitt, skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade, bærekonstruksjoner eller hovedstruktur kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av bygningenes kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Det tillates ikke takoppbygg innenfor hensynssonen. Omfang og utforming av balkonger inn i hensynssonen skal avklares med Byantikvaren.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse tilbakeføres.

Alle søknadspliktige tiltak skal legges frem for Byantikvaren før det gis tillatelse til tiltak.

Dersom bygningene eller deler av bygningene må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering.

4.2 Felt 1: H570_1, Inkognitogata 37 med forhage

Hagen skal bevares og beholde sitt historiske preg av beplantet forhage. Det kan tillates etablert en forbindelse mellom plan 1 i bygningen og hagen. Utforming av forbindelsen skal godkjennes av Byantikvaren før rammetillatelse kan gis.

Det tillates for øvrig ikke oppføring av nye konstruksjoner, biloppstillingsplass, undergraving for etablering av kjeller e.l.

Eksisterende tre markert i plankartet skal bevares.

4.3 Felt 2: H570_2, Sommerrogata 1

4.3.1 Frontbygning

Fasade mot nord og tilhørende deler av tak tillates bearbeidet og påbygget til kote angitt på plankartet. Påbygget på nordre del av taket skal gis et renskåret og stramt arkitektonisk uttrykk som viderefører underliggende fasadeliv mot bakgård og kortveggene. Påbygget mot østre kortvegg mot Inkognitogata skal være tilbaketrukket min 2 meter fra takutstikk.

Lyssjakten over sentraltrappen skal videreføres for å gi trappen overlys. Det tillates ikke etablering av oppholdsareal på fremre del av takflaten.

Det tillates oppføring av et påbygg (rotunde) med maks. kotehøyde og radius som angitt på plankartet, kfr. punkt 2.1.4.

På ytre del av eksisterende tak og gesims regulert med kotehøyde +49,0 mot Sommerroparken tillates verken takoppbygg, rekkverk eller andre nye installasjoner.

4.3.2 Midtbygning

Midtbygningen t.o.m. plan 3 med opprinnelig kantine skal bevares iht. punkt 4.1. Bygningen tillates bygget til på plan 1-3 og bygget på fra plan 4. Det tillates forsterking av søyler og andre konstruktive elementer som må utføres uten å svekke opplevelsen av sentralhallen og badet.

Fasade på plan 0 mot gårdsrom skal bevares iht. punkt 4.1 og eksponeres mot det fri.

På plan 1 tillates et transparent tilbygg som fundamenteres på slanke søyler i gårdsrommet. Den eksisterende fasaden videreføres som konstruksjon og skal være lesbar fra gårdsrommet. Det tillates at eksisterende vindusåpninger på plan 1 utvides ned til gulvplanet.

4.3.3 Østfløyen

Fasade mot gårdsrom opp til gesims over plan 4 skal bevares iht. punkt 4.1. Bygningen tillates bygget på og til som angitt på reguleringskartet. Bærekonstruksjonen, utenom trapperom med tilhørende rom og konstruksjoner, skal bevares og inngå i ny bygningsmasse. Det tillates etablert en passasje på bakkeplan inn til gårdsrommet i søndre del av østfløyen. Det tillates at vinduer på plan 0 mot gårdsrom kan utvides ned mot terreng. Utforming av passasjen og vinduene skal godkjennes av Byantikvaren før rammetillatelse kan gis.

4.3.4 Bevaring av rom og interiør

Følgende rom og interiører i bygningsanlegget skal bevares iht. punkt 4.1:

- Hovedinngang fra Sommerrogata med tilhørende vestibyle. Himling inklusiv lampe og klokke tilbakeføres etter evt. tekniske arbeider over himling.

- Hovedtrapperom inklusiv belysning og glasstak over plan 5.

- Direktørkontor inklusiv våtrom og forværelse plan 3.

- Vestkantbadet inklusiv trapp fra plan 1, sirkelformet vestibyle, svømmehall med basseng og integrert mosaikk av Per Krogh, garderobeanlegg med skifteavlukker, romerbad med basseng og garderober, karbadavdeling med garderober. Innredning og interiørdetaljer tillates tilpasset realistisk drift innenfor bevaringsverdienes tålegrenser.

- Forgang tilknyttet hovedtrapperom f.o.m. plan 2 t.o.m. plan 5.

- Opprinnelig ekspedisjonshall plan 1. Freske av Per Krogh skal bevares og være synlig. Framtidig romforløp skal underbygge og forsterke opplevelsen av kunstverket.

- Opprinnelig kantine plan 3. Takmaleri i 16 felt av Per Krogh skal bevares og være synlig. Framtidig romforløp skal underbygge og forsterke opplevelsen av kunstverket.

Tilrettelegging for ny bruk av disse rommene er mulig innenfor bevaringsverdienes tålegrenser, men skal da skje i samråd med Byantikvaren. Avklaringen skal gjøres i forbindelse med første igangsettingssøknad som omfatter rommene.

Ved rivesøknad skal det gjøres en grundig gjennomgang/katalogisering av andre interiør- og bygningselementer med sikte på gjenbruk i fremtidig prosjekt.

4.3.5 Gårdsrom

Gårdsrom skal videreføres som et offentlig tilgjengelig areal med harde overflater. Lystårn skal bevares men tillattes flyttet i samråd med Byantikvaren.

4.4 H570_3, Sommerrogata - torg

Torget skal holdes åpent, og det tillates ikke bygningsmessige tiltak innen området eller andre tiltak som kan bidra til å redusere virkningen av den bevaringsverdige bygningen i miljøet. Sommerrogata skal fortsatt oppleves som et historisk gateløp.

Deler av torget skal ha et grønt preg, og eksisterende trær markert i plankartet skal bevares.

Statuen, «Mannen med nøklene» av August Rodin, skal tilbakeføres til området.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal legges frem for Byantikvaren før det fattes vedtak. Plassering av skulpturen «Mannen med nøklene» skal gjøres i samråd med Kulturetaten, Oslo kommune.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før rammetillatelse

Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det etableres et målesystem for å overvåke og dokumentere endringer i grunnvannstanden og grunnsetninger i løsmassene mellom planområdet og Oslo-tunnelen.

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det dokumenteres at det blir gjennomført tiltak for å sikre at byggegropa blir tett både i anleggsfase og permanent.

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettelsestillatelse til nybygg, hovedombygging eller bruksendring for bebyggelse i felt 1 og/eller felt 2 skal sykkelløsning i Henrik Ibsens gate fra Drammensveien til Stortingsgata være sikret opparbeidet i tråd med byggeplan som er utarbeidet av Bymiljøetaten.

7 Før bebyggelse tas i bruk

7.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg, hovedombygging eller bruksendring for bebyggelse i felt 1 og/ eller felt 2, skal offentlig torg være opparbeidet. Opparbeidelse skal skje i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

7.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal følgende være opparbeidet:

- Gatetun
- Fortau langs Inkognitogata innenfor planområdet

7.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal regulert offentlig friområde inntil planområdet, gnr./bnr 213/226 være oppgradert. Oppgradering skal skje i samråd med Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.09.2018 sak 261. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2018

Kjersti Simonnæs, bem.

OMRÅDEANALYSE

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-213/457/0/4, Inkognitogata 45, 0255 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.8 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	67.7 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.42 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.42 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	14.04.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.04.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inkognitogata 45
Gnr. 213 Bnr. 457 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0201

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 10 93 89

E-post: trond.nordahl.amundsen@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