PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

INKOGNITOGATA 4 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Inkognitogata 4 C, 0258 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 183, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2467 **Referansenummer:** UE1611

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate.
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten/plater, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har vinduer fra byggeår og vinduer med 2 lags glass fra 2011.

Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra byggeår. Ytterdøren ble i 2024 brannsikret og pusset opp i regi av sameiet.
B 30 branndør til baktrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik heltre parkettgulv, eik parkettgulv og bambus parkettgulv.
Veggflater: brystningspanel, glatte malte flater, tapet
Innvendig himling: malte flater, rosett og stukatur
Takhøyde i stue- 3,40 meter.
Downlights på kjøkken.

Boligen har mursteinspipe.
Peis i stue.
Svenskeovn på tv stue.
Innsats peis på kjøkken.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.
Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
Peiser/ildsteder.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2010/2011 i følge eier.
Det er flislagte veggflater til høy brystning ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, underlimt servant på travertin sten benkeplate med skap under, dusj i hjørne med innad slående dører, elektrisk håndkletørker samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Hovedbad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2010/2011 i følge eier.
Det er flislagte veggflater til høy brystning ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med vegghengt wc, underlimt servant på travertin sten benkeplate med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, innmurt badekar. og elektrisk hånkletørker.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

JKE kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, kompositt benkeplate, sten benkeplate på kjøkkenøy fliser over benk, kullfilter vifte, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryser.

Waterguard montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter er bygget inn i kasse mellom garderobe og bad. Denne er ikke besiktiget, opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Varmtvannbereder plassert bak luke på kjøkken ca 28 liter, waterguard montert.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn 2025.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

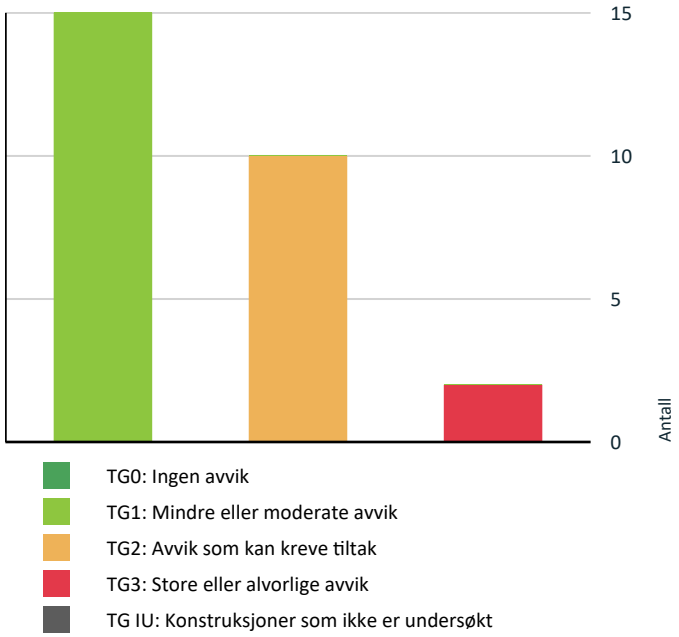
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige ombygninger er foretatt.

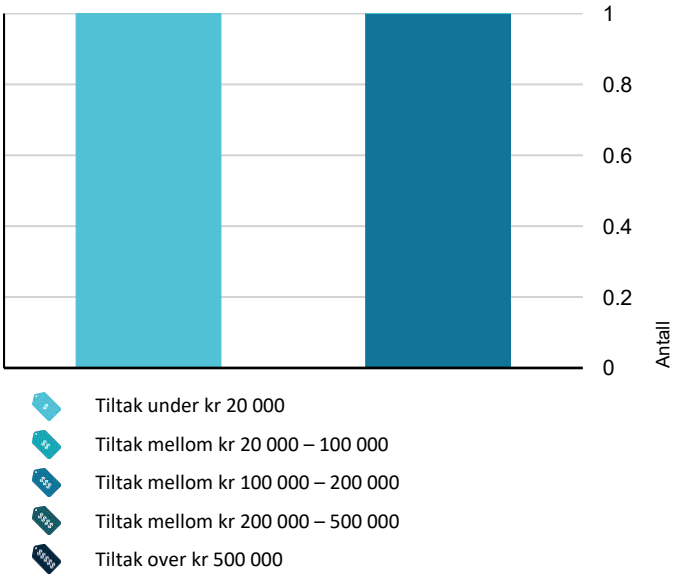
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Hovedbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing og mulig utskifting av vinduer bør påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når vinduer blir eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker helt tett til karm/subber i karm, da vil trekk kunne forekomme.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 2 lags glass fra 2011.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt 2 fløyet hovedytterdør fra byggeår. Ytterdøren ble i 2024 brannsikret og pusset opp i regi av sameiet.
B 30 branndør til baktrapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: eik heltre parkettgulv, eik parkettgulv og bambus parkettgulv.
Veggflater: brystningspanel, glatte malte flater, tapet
Innvendig himling: malte flater, rosett og stukatur
Takhøyde i stue- 3,40 meter.
Downlights på kjøkken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.
Peis i stue.
Svenskeovn på tv stue.
Innsats peis på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører fungerer fremdeles, men lukker ikke tett til karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/rehabilitering av dører må påregnes hvis tetthetsfunksjon mot karm skal oppnås.
Når innerdører er eldre fungerer lukkemekanismen dårligere og lukker ikke helt tett til karm, da vil lyd/luft lekkasje oppstå.

TG 1 Innvendige dører - 2

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede innerdører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på begge bad.
Peiser/ildsteder.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2010/2011 i følge eier.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater til høy brystning ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



PVC sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, underlimt servant på travertin sten benkeplate med skap under, dusj i hjørne med innad slående dører, elektrisk håndkletørker samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

3 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra ca 2010/2011 i følge eier.

3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater til høy brystning ellers glatte malte flater og malt innvendig himling med downlights.

3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



Fall til sluk målt med laser.

3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



PVC sluk.

3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, underlimt servant på travertin sten benkeplate med skuffer under, dusj i hjørne med innad slående dører, innmurt badekar. og elektrisk hånkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Dreneringsløsning må anlegges.

3 ETASJE > HOVEDBAD

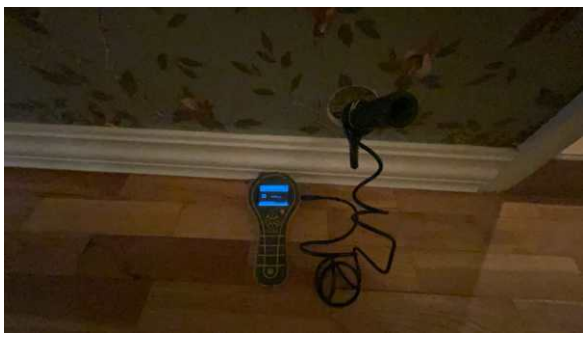
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3 ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

JKE kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, kompositt benkeplate, sten benkeplate på kjøkkenøy fliser over benk, kullfilter vifte, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryser.

Waterguard montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Når tettemuffer ikke er montert kan lekkasjevann komme inn i konstruksjonen.
Stenge prosessen ved en eventuell lekkasje vil være betydelig enklere hvis rørføringer er merket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Mekanisk ventilasjon vil bedre luft gjennomstrømning.
Det kan være at sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Når det er for dårlig luftskifting/lufting vil det kunne resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader som konsekvens.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter er bygget inn i kasse mellom garderobe og bad. Denne er ikke besiktiget, opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave.
Varmtvannbereder plassert bak luke på kjøkken ca 28 liter, waterguard montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

Tilstanden 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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
EL tilsyn 2025.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

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

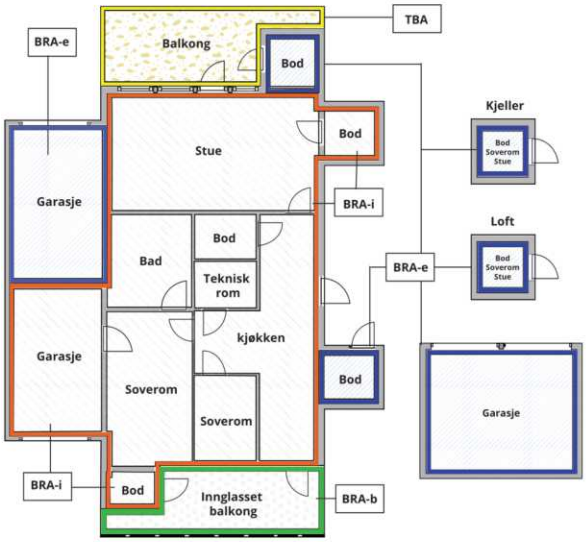
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	187	2		189	
Kjeller		17		17	
SUM	**187**	**19**			
SUM BRA	**206**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré/gang, bad, hovedbad, soverom, stue, tv stue, kjøkken, soverom 2, soverom 3, garderobe	Bod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

- BRA-e omfatter en kjellerbod på ca. 17 m² og bod i baktrapp på ca 2 m².
Arealet i boder er ihht. takstmannens måling, fremvist av eier. Hjemmel/bruksrett for bodareal er ikke kontrollert.
Det er "vinkjeller" på ca 4 m² med adkomst via luke i kjøkkengulv. Takhøyden er ca 1,25 meter (ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige ombygninger er foretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Anita Bøgh ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	183		7	1078 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Inkognitogata 4 C

Hjemmelshaver
Anita Bøgh og Jan Christian Bøgh

Eierandel
58 / 530

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Uranienborg.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1894 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i tredje etasje med lys fra tre sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	24.02.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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/UE1611

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260023

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Christian Bøgh	Anita Bøgh

Gateadresse
Inkognitogata 4 c

Poststed	Postnr
OSLO	0258

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.: 8826417

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: 18260023

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

Beskrivelse: Noe fuktinnsig i fellesområder i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i fasaden utvendig.

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

Beskrivelse: Gård fra 1894. Noe skjevheter i gulv i mellomstuen/tv-stuen

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

Beskrivelse: Firesafe - oppgradering av brannalarm-anlegg

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: Nei

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: 18260023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Branntekniske oppgraderinger, handlingsplan 2020-25, etter pålegg fra brann og redningsetaten, Oslo Kommune. Mye av påleggene er utført (kjellerdør, tak i kjeller, hoveddør, alle inngangsdører, brann-anlegg, mm). Noe gjenstår. I prosess.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Branntekniske oppgraderinger, handlingsplan 2020-25, etter pålegg fra brann og redningsetaten, Oslo Kommune. Mye av påleggene er utført (kjellerdør, tak i kjeller, hoveddør, alle inngangsdører, brann-anlegg, mm). Noe gjenstår. I prosess.

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: 18260023

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: 18260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Christian Bøgh	40dc198eac85ef6ba84b9 67c0cca05efad69c111	01.03.2026 22:03:36 UTC	Signer authenticated by One time code

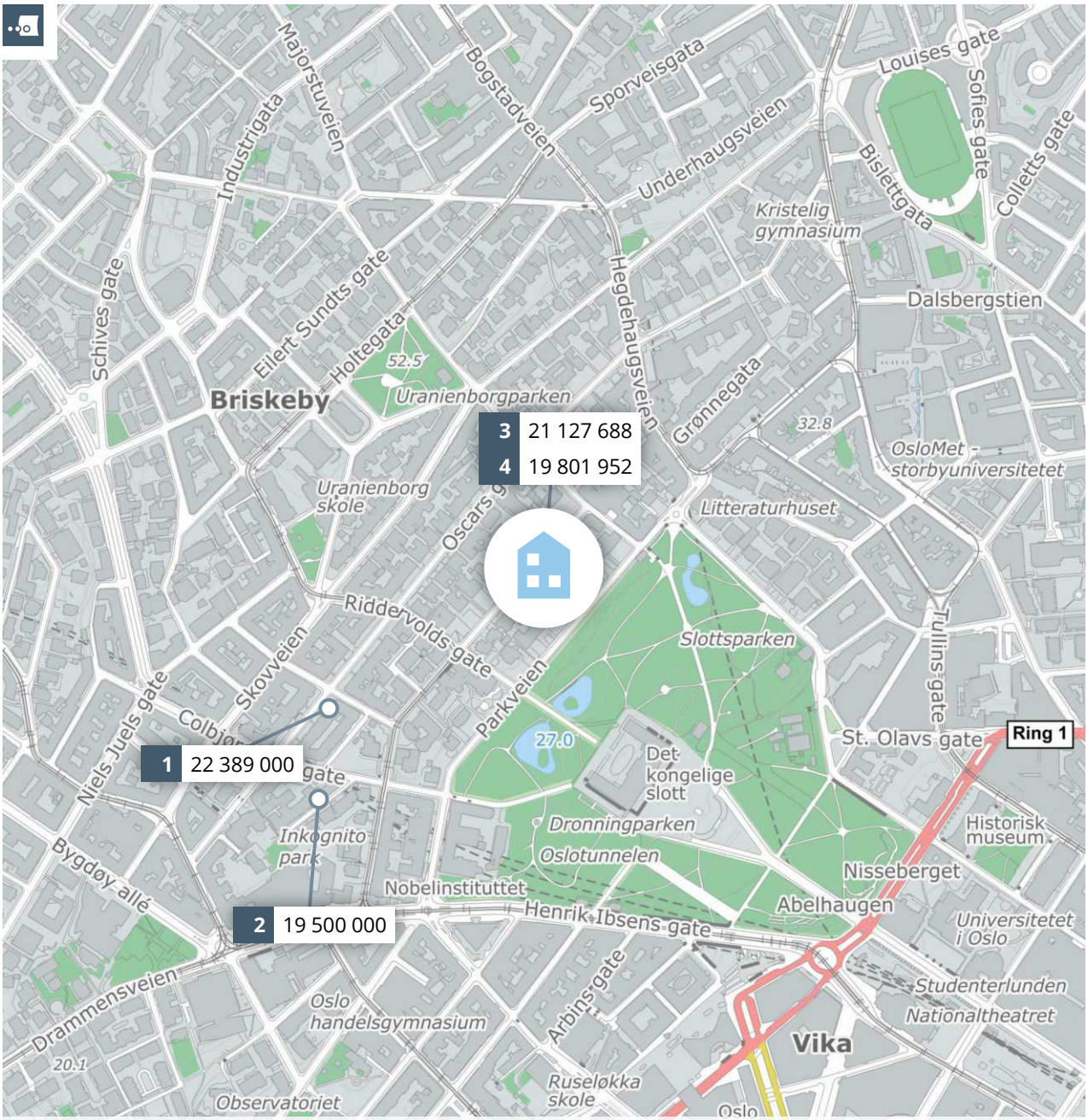
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Bøgh	c33dfba731b47e30c02bb 13f1c8392d051cbab4e	01.03.2026 22:04:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering
INKOGNITOGATA 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 26.02.2026

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: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Inkognitogata 4 C, 0258 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1894

GNR 213 BNR 183 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 7

Verdivurdert til

19 740 000

59 635	19 799 635	105 882
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1894

Fellesutgifter	7 292
Formue	17 210
Soverom	3
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oscars gate 74 187 m² 1901 2. etg 2 sov			16.10.2025	25 000 000	**22 250 000**	139 000	22 389 000	**119 727**
2	Inkognito terrasse 3 168 m² 1892 3. etg 4 sov			03.12.2025	21 850 000	**19 500 000**	0	19 500 000	**116 071**
3	Inkognitogata 4 250 m² 1894 3. etg 4 sov			09.11.2022	21 800 000	**20 800 000**	327 688	21 127 688	**84 511**
4	Inkognitogata 4 208 m² 1894 1. etg 5 sov			28.03.2023	21 000 000	**19 800 000**	1 952	19 801 952	**95 202**

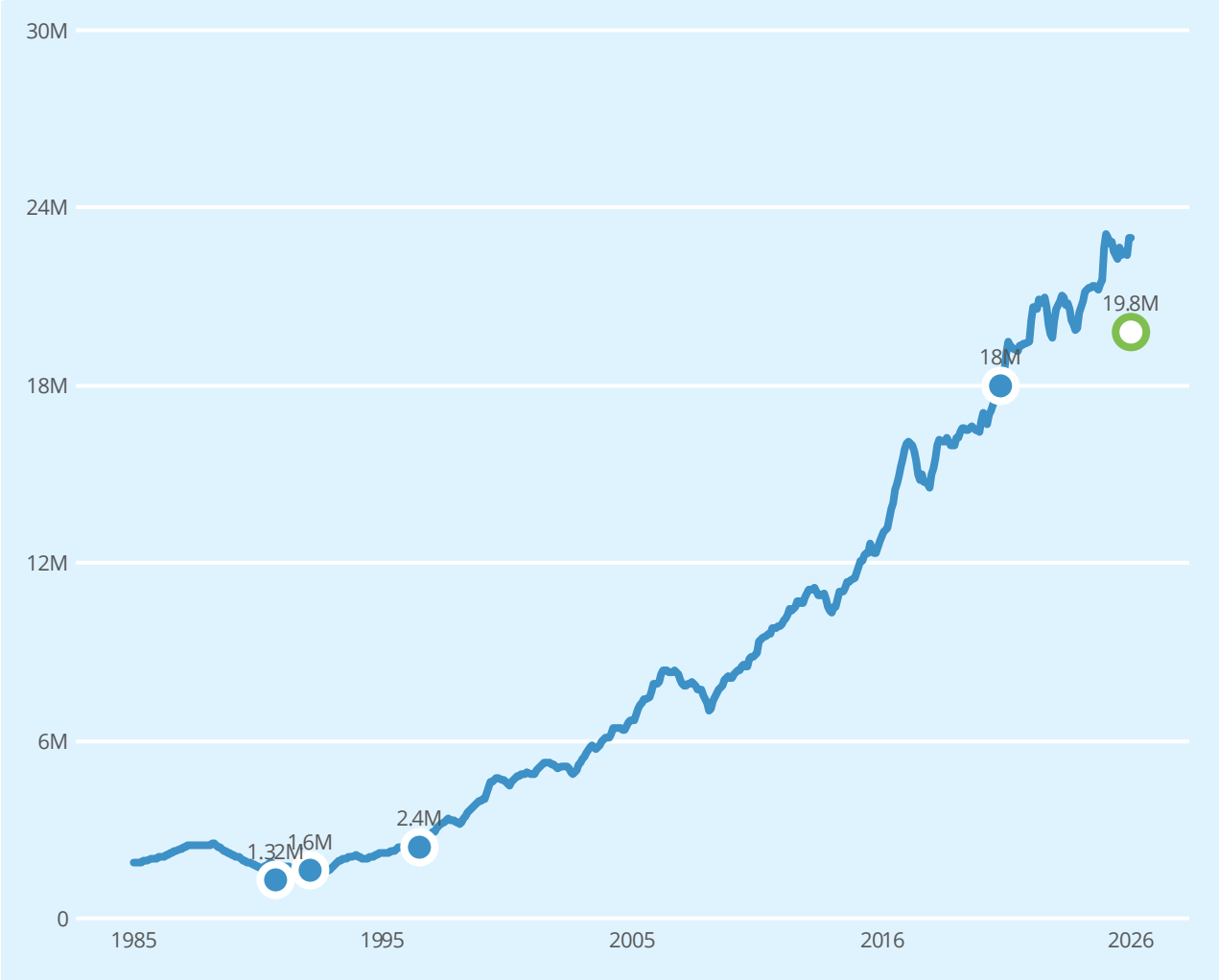
Homansbyen/Frogner - Lys og tiltalende 5-roms selveier i klassisk gård. Sentral og tilbaketrukket beliggenhet. Gjennomgående hjørneleilighet i 3. etasje. Flott planløsning. Tre ildsteder

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.09.2020	12.10.2020	02.02.2021	18 000 000	18 000 000	0	18 000 000	1
08.06.2018		08.06.2018	-	8 375 000	-	8 375 000	2
03.03.1997		03.03.1997	-	2 400 000	-	2 400 000	
26.10.1992		26.10.1992	-	1 600 000	-	1 600 000	
21.05.1991		21.05.1991	-	1 320 000	-	1 320 000	
11.06.1986		11.06.1986	-	1 600 000	-	1 600 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg av sammenlignbare objekter i området peker på at dette er riktig prisleie.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

23.2M
22.6M
21 802 000 Prisantydning i snitt
21.4M
20.8M
20.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 7 grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

13.7M
13.4M
13.1M
12 747 000 Prisantydning i snitt
12 473 000 Salgspris i snitt
12.2M
11.9M

Solgt i snitt i løpet av
57
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

128 142 URANIENBORG RODE 7 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
123 745 Frogner bydel i snitt siste 9 mnd

105 882 Inkognitogata 4 C Totalpris 19 800 000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Dato: 26.07.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201706957-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Hølmebakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 4	Eiendom:	213/183/0/0
Tiltakshaver:	HÅKON GUDDING	Adresse:	NIELS JUELS GATE 44, 0257 OSLO
Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS	Adresse:	Postboks 4814 Nydalen, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Inkognitogata 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for inngrep i bærende kontsturksjoner, mottatt 3. juli 2017.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.07.2017 av:

Hildegunn Hølmebakk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: Håkon Gudding, Niels Juels gate 44, 0257 OSLO

1469
1916

Expeditions-Dokument

angaaende [illegible]

paa Matr.-No. [illegible]

Indleveret 18de juli 1916. Afsendt 4de august 1920

Oversendes Kristiania Sundhedskommission til Erklæring.

Kristiania 20de juli 1916, for Inspektøren
G. Dahl.

Klosetrummene "B" har helt utilstrækkelig lys og kan ikke approberes.

Kristiania Sundhedskommission den 21de juli 1916.

[illegible]

Sundhedskommissionen
J. No. 1067.
1916.
Ingenior

Tilbakesendes Kr.a Sundhedskommission med sin til foranstaaende Behandling modtagne Henvendelse hvilket herved bekræftes.

Kristiania 23/8-1916
For Inspektøren
Th. Thorkildsen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Henrik Poppe
Inkognitogata 4
0258 OSLO

KOPI

Dato: 09 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200308257-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 4	Eiendom:	213/183
Tiltakshaver:	Henrik Poppe	Adresse:	Inkognitogata 4, 0258 OSLO
Søker:	Poppe, Henrik	Adresse:	Inkognitogata.4, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

(GJENOPPTAGELSE AV HENLAGT SAK-GAMMELT SAKSNR. 890103829)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler

Arild R. Johannessen
Sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

P2. BYGNINGSSKRIVERIET
B.J.-No 2047
31
OSLO

Innmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående fasadeforandring

på matr.nr. 4 Innerynkebogaten

Innlevert 4 desember 1931. Attestert 29/12-31

Vil lis innstilling
Oslo den 5/1 desember 1931
A. Skilland

Innstilles tilgodekjennelse
7/12-31
Arbeidskommunen

Godkjennes.
Oslo 8/12 31
A. Skilland

Meddelt 12/12 31

J.-No.

V. D. J.-No. 2349/93
Bilag

2003/13

1200-93

Bygningsanmeldelse

til Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 4

skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Meter i 3 Etager } tilsammen: 1[illegible] □M.
Meter i do. }

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 158,30 □M.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) [illegible]

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Høide 9,50 Bredde 8,65

Etagernes Antal 3 tre Etager

Etagernes Høide (§ 44) 3,50 Meter

Fundamentering (§ 26) Granitlinnemur paa Klaaden

Grundbeskaffenhed

Isolation (§ 25) Grunden isoleres overalt under Gulvbjælkelag med Isoleringspap

Drainering Grunden draineres rundt alle Gjennvægge med 2de Drainrør som føres til Klaakken

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Norges Bondelag v/ Steinar Jensen
Schweigaardsgate 34C

0135 OSLO

Roberts, Peter
Oppsalveien 7 C

0686 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960005904	97/48859

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	20. august 1997

Arbeidssted : 213/0183 Inkognitogata 4
Byggherre : Norges Bondelag v/ Steinar Jensen,
Schweigaardsgate 34C, 0135 OSLO
Arbeidets art: DELING AV LEILIGHET

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Haraldsgate 10[28] 71 50 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innvendige forandringsarbeider og innredning bad, v.c. i 3.etg.

Arbeidets adresse	Matr. nr.	Løpenr.
Tåkegnitsgaten 4		76/2972

Byggherre	Ansvarshavende
Nils Hide, Sjøloxvaien 5 C, 1410 Kolbotn.	Hurer Kjøli Tjernsli, Vestre Haugen 16, Oslo 10.

Dato: KR/TL
24.august 1977

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SK. 013 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Deling og ominnredning av en leilighet til 2 leiligheter.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Inkognitogata 4		71/423

Byggherre
Norges Kondelag,
Inkognitogata 16,
Oslo 2.

Ansvarshavende
Snorre Kjell Tjernsli,
Ammerudveien 66,
Oslo 9.

HG/SF

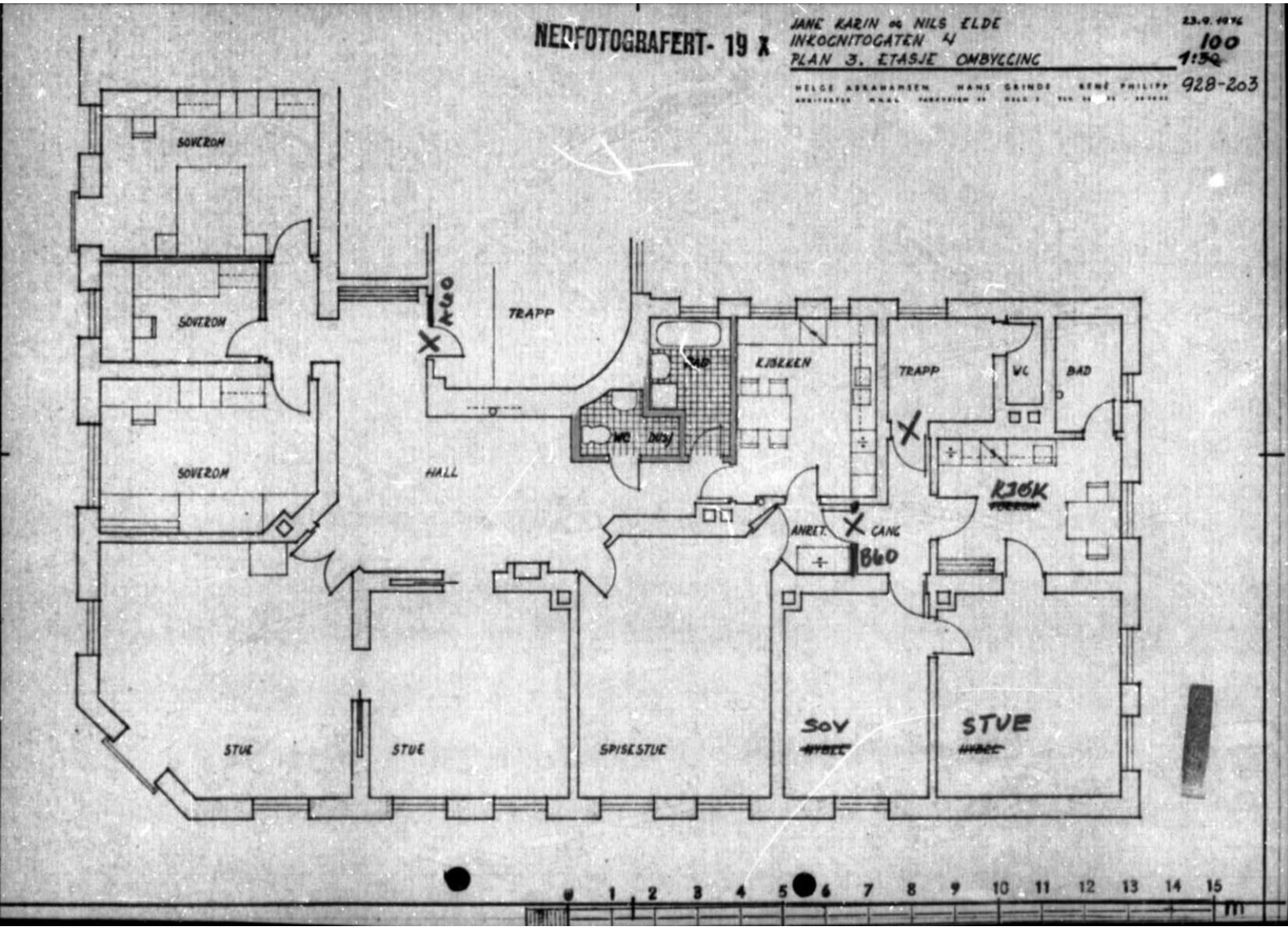
Dato
5.november 1971

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

Bygningsinspektør
H.Greftegreff

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

SH. C-16. 10 000. ANDVORD. 2384/71. –


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
JANE KARIN OG NILS ELDE
INKOGNITOGATEN 4
PLAN 3. ETASJE OMBYGGING
23.9.19 YG
100
1:50
928-203
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
HALL
TRAPP
WC
BAD
KJØKKEN
TRAPP
WC
BAD
R36K
ANRET.
GANG
860
STUE
STUE
SPISESTUE
SOV
STUE
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 30.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201616651-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 4	Eiendom:	213/183/0/0
Tiltakshaver:	DONATELLA MARIA DE PAOLI	Adresse:	INKOGNITOGATA 4, 0258 OSLO
Søker:	4B ARKITEKTER AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Inkognitogata 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendig ombygging av leilighet i 3.etasje med bolignummer H 0302, mottatt 25.01.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616651			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje	A20-401	02.12.2016	5/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2017 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
DONATELLA MARIA DE PAOLI, INKOGNITOGATA 4, 0258 OSLO,
donatella.d.paoli@bi.no

Solli & Partnere AS
Askerveien 49
1384ASKER

Deres ref.: 18260023
Vår ref.: 580-1-07/9484
Dato: 02.02.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Inkognitogata 4.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Inkognitogata 4**
Organisasjonsnummer:	997099648
Gårds- og bruksnummer:	213 / 183
Seksjons-/andelsnummer:	07
Adresse:	Inkognitogata 4, 0258 OSLO
Eier/medeier:	Bøgh, Jan Christian Bøgh, Anita

FELLESKOSTNADER

Internett	489.00
Felleskostnader	6 803.08
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 7 292.08**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 59 635**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 17 210

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1213.63.29349
Rest lånebeløp:	529 774.86
Innfrielsedato:	01.03.2033
Rente type:	7.80%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1213.63.29349
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7.80%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 0.00**
Innfrielseslån:	01.03.2033

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	If Skadeforsikring NUF Polisenummer SP756879.2.1
Dyrehold:	Søknad til styret.
Parkering:	Biloppstillingsplasser i bakgård. Forretningsfører er ikke kjent med antall. Praktiseres etter prinsippet "førstemann til mølla".
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om Tv/internett med Global Connect. Kostnad til TV/Int er fordelt flatt mellom seksjonseierne, i tråd med årsmøtevedtak fra ordinært årsmøte 2023.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	Kontakt styret for ytterligere informasjon. - 2021: Div. arbeider ifb. brannsikkerheten i bygningen. - 2021: Brannisolering av fire sikringsskap i loftsleiligheter. - 2016-2018: Soppsannering med onfattende mur- og tømrerarbeider. Kostnad 26,8 mill.kr. - 2016-2017: Nytt tak. Kostnad kr. 3,6 mill.kr.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 02.02.2026:	kr. 7 292.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Synne B. Hustad Wold
Epost:	

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Sameiet Inkognitogata 4
2024

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Årsregnskap for Sameiet Inkognitogata 4

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 083 612	733 253	779 300	863 134
Andre inntekter		0	9 547	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 083 613**	**742 800**	**779 300**	**863 134**
Renhold		40 223	35 753	35 400	40 000
Kabel-TV/Bredbånd		69 681	59 820	72 800	64 584
Kommunale avgifter		262 788	221 346	258 900	300 200
Strøm og nettleie		19 636	21 688	20 300	20 400
Andre driftskostnader	2	548	2 300	2 400	2 500
Reparasjon og vedlikehold	2	36 708	409 994	30 000	30 000
Eksterne tjenester	2	60 077	47 903	49 500	53 700
Serviceavtaler	2	5 933	0	9 100	9 700
Forsikringer		191 099	174 411	188 400	208 200
Andre kostnader	2	14 493	12 251	15 000	15 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**701 186**	**985 466**	**681 800**	**744 384**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**382 427**	**-242 666**	**97 500**	**118 750**
Innbetaling av IN-lån		0	376 845	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**382 427**	**134 178**	**97 500**	**118 750**
Finanskostnader		50 806	52 932	49 500	44 488
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-50 806**	**-52 932**	**-49 500**	**-44 488**
ÅRSRESULTAT		**331 620**	**81 246**	**48 000**	**74 262**
Resultat		**331 620**	**81 246**	**48 000**	**74 262**
Overført annen egenkapital		**331 620**	**81 246**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**331 620**	**81 246**	**0**	**0**

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Balanse

Sameiet Inkognitogata 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		0	124
Forskuddsbetalte kostnader		3 238	18 558
Sum fordringer		**3 238**	**18 682**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	72 718	184 586
SUM OMLØPSMIDLER		**75 956**	**203 268**
SUM EIENDELER		**75 956**	**203 268**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-514 814	-846 435
Sum opptjent egenkapital		**-514 814**	**-846 435**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**-514 814**	**-846 435**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	581 235	628 441
Sum annen langsiktig gjeld		**581 235**	**628 441**
Leverandørgjeld		5 379	93 960
Annen kortsiktig gjeld		4 156	327 302
Sum kortsiktig gjeld		**9 535**	**421 261**
SUM GJELD		**590 770**	**1 049 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 956**	**203 268**

OSLO, /
Sameiet Inkognitogata 4

Synne Benedicte Hustad Wold
Styrets leder

Alf-Henning Heimstøl
Styremedlem

Jan Christian Bøgh
Styremedlem

Samuel Andreas Macdonald
Styremedlem

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	628 042
Fakturert renter og avdrag	98 012
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	53 790
Fakturert ekstrainnbetalinger	303 769
Sum driftsinntekter	**1 083 613**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	548
Sum andre driftskostnader	**548**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Brannteknisk rapport - Myhre Lås- Og Mek Verksted AS	23 100
Brannvarsling og skallsikring annet	3 608
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**36 708**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	13 332
Forretningsførsel og regnskap	44 495
Annen fremmed tjeneste	2 250
Sum eksterne tjenester	**60 077**

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale − årskontroll Firesafe AS	5 933
Sum serviceavtaler	**5 933**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	4 630
Kontingent	2 130
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 595
Tap på fordringer	138
Sum andre kostnader	**14 493**

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	72 718
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**72 718**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Note 4 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-846 435
Årsresultat	331 621
Saldo 31.12	**-514 814**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 5 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	1 828 831
Restlån per 01.01.	628 441
Nedbetalt i år	47 206
Restsaldo per 31.12.	**581 235**

Låntype: annuitetslån
Innfrielse: 01.03.2033
Renter: 8,05 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 581 235,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 276 851,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-04-17 07:55:00 UTC+00:00

Alf-Henning Heimstøl

bankID

NO BankID - 5d7bf57b-8d98-473d-8a09-c9e60728a1e3

2025-04-19 17:41:33 UTC+00:00

Jan Christian Bøgh

bankID

NO BankID - 8631f076-1361-4953-970c-3d411da9ddc7

2025-04-22 03:25:17 UTC+00:00

Synne B Hustad Wold

bankID

NO BankID - 4371d626-d2db-4224-aa23-6e58de308097

2025-04-29 14:57:23 UTC+00:00

Samuel Andreas Macdonald

bankID

NO BankID - e318fe50-6f9a-4866-9627-f67e44db0818

Document ID: bbaf87c1-c0bc-4509-aa7f-399a3fada1ae

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Inkognitogata 4 org.nr. 997 099 648

Møtedato:	tirsdag, 6. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	ECIT Norian AS. Stortingsgata 2, 0158 Oslo, 4. etasje.
Tilstede fra forretningsfører:	Aasmund Bredeli
Møtet ble åpnet av:	Aasmund Bredeli

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Aasmund Bredeli foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Aasmund Bredeli foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Samuel MacDonald foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 7 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 0463450c-96de-4c05-a574-a7657b18f3e6

5. Godtgjørelse til styret

Styret mottar ikke honorar for styrearbeidet.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Synne B. Hustad Wold	På valg: 2025
Styremedlem	Samuel MacDonald	På valg: 2025
Styremedlem	Jan Christian Bøgh	På valg: 2025
Styremedlem	Alf-Henning Heimstøl	På valg: 2025
Varamedlem	Bente Toril Gravningen	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Synne B. Hustad Wold.
Synne B. Hustad Wold ble valgt til styreleder for ett år ved akklamasjon.

Det ble foreslått at dagens styre- og varamedlemmer videreføres for ett år.
Samuel MacDonald ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Jan Christian Bøgh ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Alf-Henning Heimstøl ble valgt til styremedlem for ett år, ved akklamasjon.
Bente Toril Gravningen ble valgt til varamedlem for ett år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Synne B. Hustad Wold	På valg: 2026
Styremedlem:	Samuel MacDonald	På valg: 2026
Styremedlem:	Jan Christian Bøgh	På valg: 2026
Styremedlem:	Alf-Henning Heimstøl	På valg: 2026
Varamedlem:	Bente Toril Gravningen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 0463450c-96de-4c05-a574-a7657b18f3e6

7. Innkomne saker

7.1 Orienteringssak: Utbedring av brannsentral

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:
Det er nødvendig å utbedre brannsentralen grunnet end-of-life av dagens brannsentral, se styrets årsrapport for mer informasjon.

Dette er et nødvendig tiltak i bygården. Det er derfor nødvendig å gjennomføre dette snarest.

Vedtak: *Ingen vedtak. Sak tatt til orientering.*

Møtet ble avsluttet klokken 18:40. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Aasmund Bredeli	Navn: Samuel MacDonald

Document ID: 0463450c-96de-4c05-a574-a7657b18f3e6

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 0463450c-96de-4c05-a574-a7657b18f3e6

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-06 17:01:04 UTC+00:00

Aasmund Bredeli

bankID

NO BankID - ec72b907-189e-4bad-97d4-e2cecf4f94ff

2025-05-06 22:46:23 UTC+00:00

Samuel Andreas Macdonald

bankID

NO BankID - 033424d3-f7a9-48c4-875d-2cc7135fe4fb

Document ID: 0463450c-96de-4c05-a574-a7657b18f3e6

VEDTEKTER

for

SAMEIET I INKOGNITOGT. NR 4

§ 1 *Innledning*

Eiendommen - Inkognitogt. nr. 4, 0258 Oslo - er et sameie mellom eiere av de eierseksjoner eiendommen er oppdelt i. Til hver eierseksjon er det knyttet den enerett til bruk av bestemt boligenhet i bygningen som følger av oppdelingsbegjæringen.

§ 2 *Formål*

Sameiets formål er å sikre eiere felles interesser samt å administrere hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg.

§ 3 *Den enkelte sameiers rettslige råderett*

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de unntak som er fastsatt i disse vedtekter.

Erverver av seksjon og leietager av boenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes der det foreligger saklig grunn for det. Utleie av enkeltrom kan foretas uten styrets godkjennelse dersom eieren selv bor i boenheten.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til de øvrige eierseksjoner. Sameiere har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

§ 4 *Den enkelte sameiers fysiske råderett*

Såfremt ikke annet er avtalt må ikke boenhetene brukes slik at de er unødvendig eller urimelig til skade eller ulempe for brukere av andre seksjoner. Tilsvarende gjelder for fellesanleggene.

Til hver boenhet hører det rett til bruk av bestemte kjellerboder.

Vedlikehold av boenheten, herunder utskiftning av vinduer, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan sameiet foreta vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameiere må ikke foreta bygningsmessige forandringer i boenheten uten styrets skriftlige godkjennelse og de nødvendige tillatelser fra offentlig myndighet. Utvendige arrangementer på bygningen er heller ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Vedlikehold av eiendommens fasade, fellesrom, felles anlegg og utstyr påhviler sameiet.

Hver enkelt sameier kan benytte en tilgjengelig parkeringsplass for bil. Plass kan benyttes

etter prinsippet ”først til mølla”. Ingen leietakere har rett til parkeringsplass.

§ 5 *Utgifter til vedlikehold*

Alle utgifter til vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, fordeles mellom sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Sameiere er solidarisk ansvarlig for forpliktelser styret påfører sameiet overfor tredjemann.

§ 6 *Generalforsamlingen*

Generalforsamlingen er sameiets øverste organ. Medlemmer av generalforsamlingen er samtlige sameiere. Styret og regnskapsfører har plikt til å være til stede på generalforsamlingen. I tillegg bør ett medlem av hver husstand møte, jfr. § 7 tredje ledd.

§ 7 *Innkallelse og avholdelse av generalforsamling*

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

Styret innkaller skriftlig til generalforsamlingen med et varsel på minst 14 dager. Med innkallelsen skal medfølge en saksliste.

Det skal meldes fra til styret dersom en husstand er forhindret fra å møte på generalforsamlingen.

§ 8 *Ekstraordinær generalforsamling*

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret fmner det nødvendig, eller når minst en sameier skriftlig krever det. I kravet skal det fremgå hvilke saker vedkommende ønsker å behandle. Styret kan underkjenne kravet dersom det er åpenbart usakelig.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær generalforsamling med et varsel på minst 7 dager. § 7 annet ledd, 2. setning og tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 9 *Generalforsamlingens oppgaver*

Den ordinære generalforsamlingen skal;

a) velge referent,
b) godkjenne årsregnskapet,
c) behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen,
d) velge styre.

Den ekstraordinære generalforsamlingen skal behandle de saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann.

Det skrives et referat fra generalforsamlingen som sendes ut til sameiere senest 14 dager etter møtet.

§ **10** *Avstemming*

På generalforsamlingen har hver sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Med de unntak som følger av tredje og fjerde ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene ved;

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene må anses som vesentlige,
- fastsetting av vedtekter og endringer av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet.

§ 11 *Styret sammensetning og gjøremål*

Sameiet ledes av et styre som består av tre medlemmer og ett varamedlem. Styret velges av generalforsamlingen, jfr. § 9. Styremedlemmene velges for ett år av gangen.

Det innkalles til styremøte av styreformannen etter behov eller når minst ett styremedlem forlanger det. Styremøtet ledes av styreformannen.

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

Styret ansetter, gir instruks til, fastsetter lønn for og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer.

§ **12** *Habilitet*

Sameier, styremedlem eller forretningsfører må ikke tilrettelegge grunnlaget for eller treffe avgjørelse i en sak som vedkommende eller hans nærstående har en fremtredende personlig eller særinteresse i.

§ **13** *Sameiets pant i eierseksjoner*

Til sikkerhet for sin del av sameiets forpliktelser er hver eierseksjon påheftet en panterett til sameiet på til enhver tid størrelse på 1G. Forpliktelser kan være så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, erstatning for inn- og utvendige forandringer uten styrets godkjennelse m.v. Prioriteten skal stå etter eventuelle obligasjoner for inntil 90% av eierseksjonens verditakst.

Hvis en sameier misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet kan styret, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, gjøre panteretten gjeldende.

§ **14** *Mislighold*

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser pålagt etter lov, vedtekter eller vedtak i generalforsamlinge
flytte og selge seksjonen. For et slikt vedtak treffes, skal partene forsøke å komme frem til en minnelig ordning.

§ **15** *Tvist*

Tvist i forbindelse med disse vedtekter avgjøres ved voldgift etter lov av 13. august 1915 nr. 6 §§ 452 flg.

§ **16** *Ikrafttredelse*

Disse vedtektene trer i kraft fra 7. mai 2012.

Ordensregler sameiet Inkognitogt. 4

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Inkognitogt.4. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må også unngå høylydt ferdsel og tale i bakgården, på terrasser og i andre fellesarealer i dette tidsrommet.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 12.00 – 17.00.

§ 3 Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

Før husdyr/kjæledyr anskaffes, skal søknad om dyrehold sendes til styret.

§ 4 Boder

Oppbevar ikke noe direkte på gulvunderlaget og ikke mot kjellerens vegger. Dette er viktig for å hindre soppangrep.

Vedsekker kan oppbevares i kjelleren under forutsetning av at sekkene ikke ligger direkte på gulvunderlaget (settes på pall) og ikke mot kjellerens vegger. Dette for å hindre soppangrep.

§ 5 Sikkerhet og brannvern

Det er FORBUDT å røyke i felles innearealer – spesielt kjelleren.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat.

§ 6 Søppel

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel og innbo.

Husholdningsavfall legges i Sameiets søppelcontainere som står ved innkjørsel til bakgården. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

Papir og papp kastes i egne containere – kartonger skal brettes sammen. Dersom containerne er fulle, skal avfall tas med tilbake og kastes senere.

§ 7 Dører og ringeapparater

Porten og dørene til trapperommene skal **alltid holdes låste.** Det samme gjelder dører til kjelleren.

Postkasseskilt må følge sameiets standard, altså **sorte** navneskilt med hvit skrift. Det er ikke tillatt å klistre merkelapper utenpå postkasser.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv, skal meldes til styret.

§ 9 Sykler

Sykler skal bare festes til sykkelstativene, som står i bakgården. Sykler kan også plasseres i kjelleren. Sykler skal ikke hensettes i inngangspartiet/hovedtrappen.

§ 10 Parkering

Det er forbudt å parkere motorsykkel, moped og bil på sameiets fellesområder uten tillatelse. Kjøretøy som parkeres ulovlig, vil bli tauet bort for eiers regning og risiko. Parkeringsregler er omtalt i §4 i sameiets vedtekter.

§ 11 Ansvar for egen oppgang

Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene/kjeller. Lyspærer i trapperommene holdes og skiftes av beboerne i hver enkelt etasje.

§ 12 Ivaretakelse/varsling

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Har leiligheten egen balkong/terrasse, plikter beboeren å fjerne snø og is straks. Likeledes må sluk/avløpsrør fra balkong/terrasse alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn får fritt avløp og ikke samler seg på balkongen/terrassen med de følger dette kan få ved at vannet trenger inn i bygningen til naboer.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap.

Sameiere som driver utleie skal også påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post - adresse) og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene.

§ 13 Dugnader

Sameiere/seksjonseiere må delta på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta, får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene.

§ 14 Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Inkognitogt.4 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet. Nåværende ordensregler ble vedtatt på det ordinære sameiermøte 7. mai 2012.

***

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Gjefle
INKOGNITOGATA 4C

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525785
8958506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20260128 for INKOGNITOGATA 4C.

GNR. 213 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.05.1872.

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

1072 m²

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

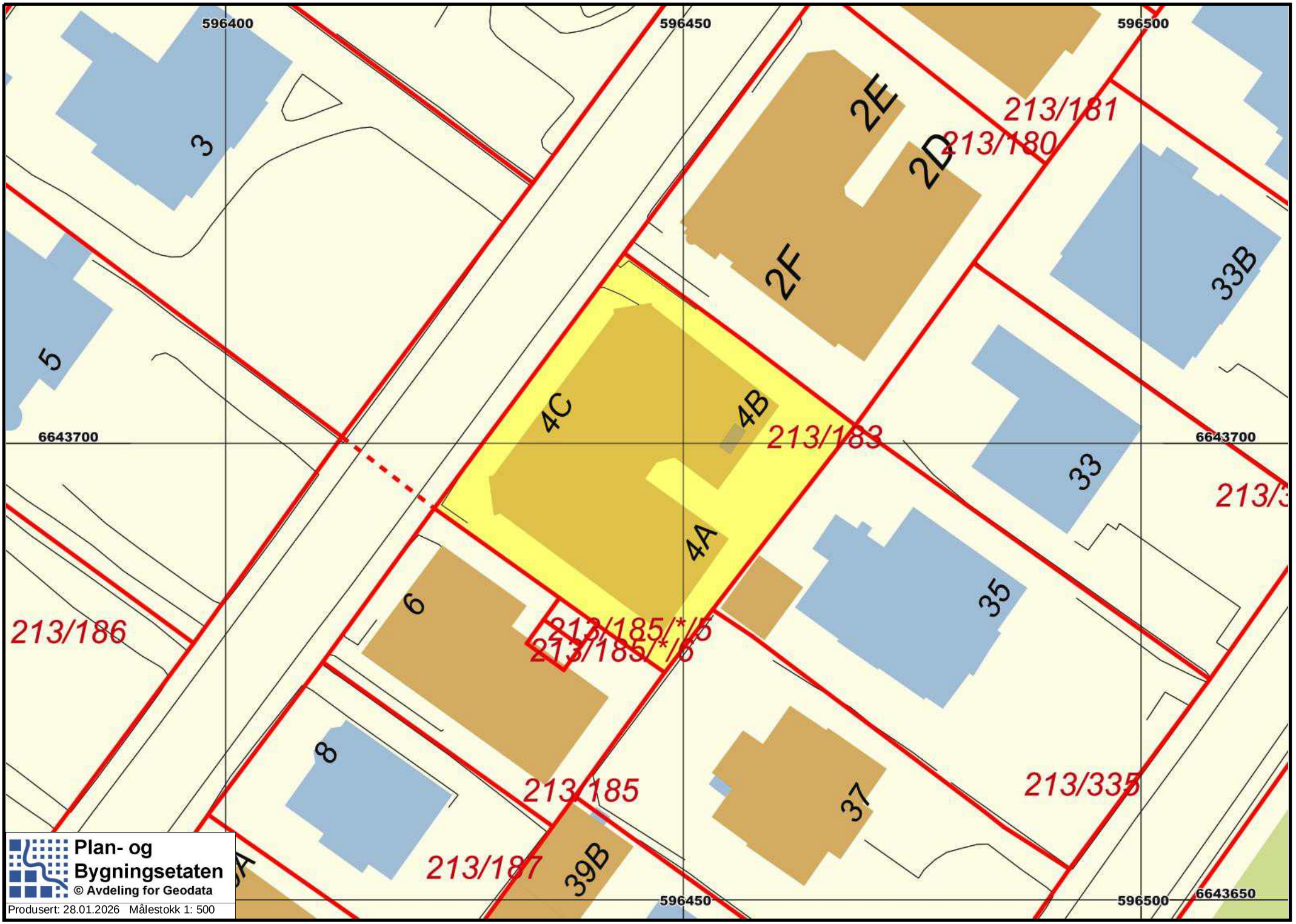
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596400
596450
596500
6643700
6643650
3
5
2E
2D
2F
213/181
213/180
33B
4C
4B
4A
213/183
33
35
6
213/186
213/185/*/5
213/185/*/6
8
213/185
37
213/335
213/187
39B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/183 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Inkognitogata 4C 0258 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Inkognitogata 4 c/o Ecit Norian As, Postboks 1095 Sentrum 0104 OSLO
Eiernavn:	Inkognitogata 4 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 270 078,42
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 270 078,42

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	52 942,98
Vann- og avløpsgebyr	212 887,44
Feie- og tilsynsgebyr	4 248,00
Totale avgifter	**270 078,42**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/183/0/7 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Inkognitogata 4C 0258 OSLO
Fakturamottaker:	Bøgh Jan Christian Inkognitogata 4c 0258 OSLO
Eiernavn:	Bøgh Jan Christian

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 14 322,00
Totalt	NOK 14 322,00

Ingen forfalte beløp

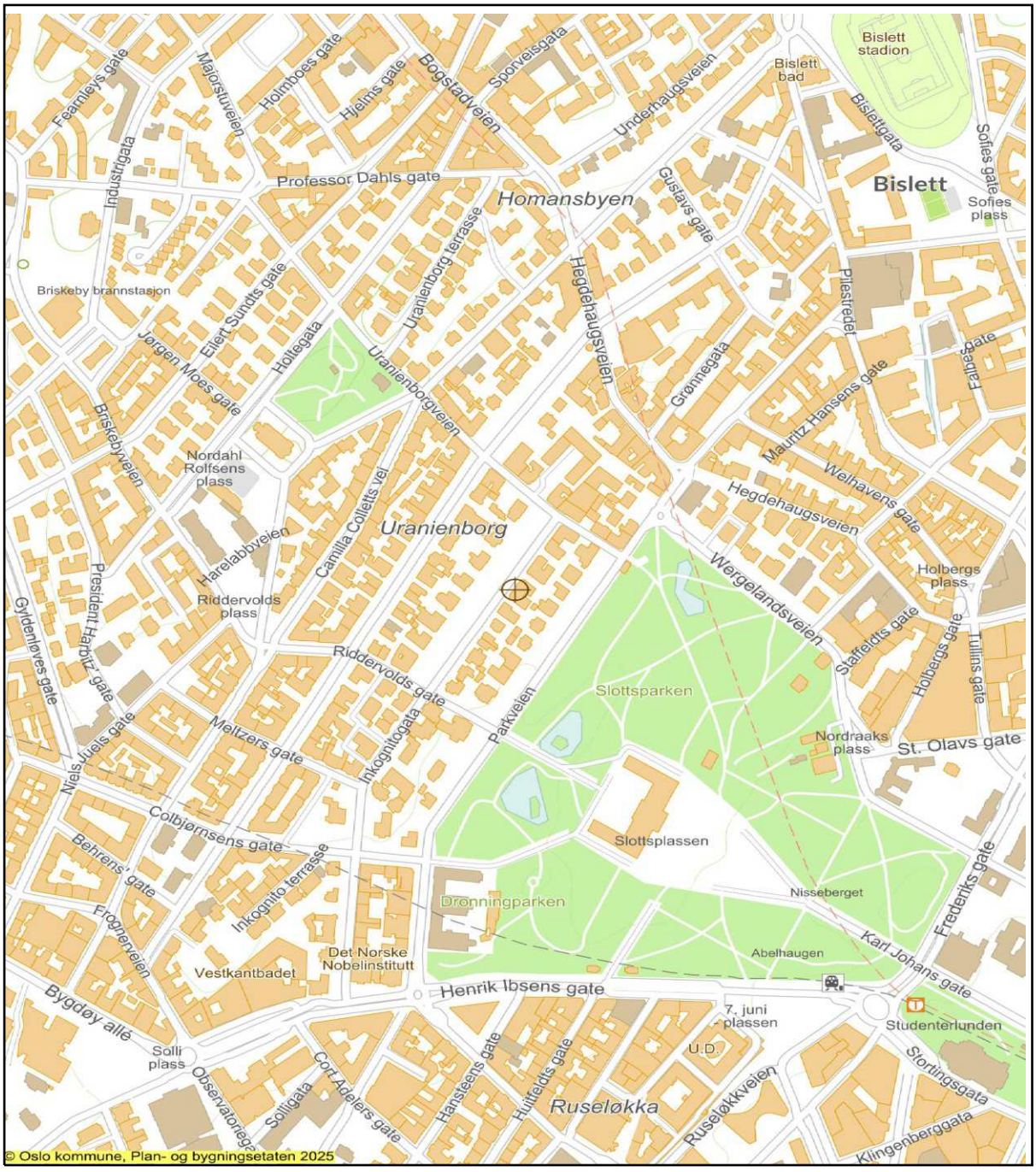
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	14 322,00
Totale avgifter	**14 322,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

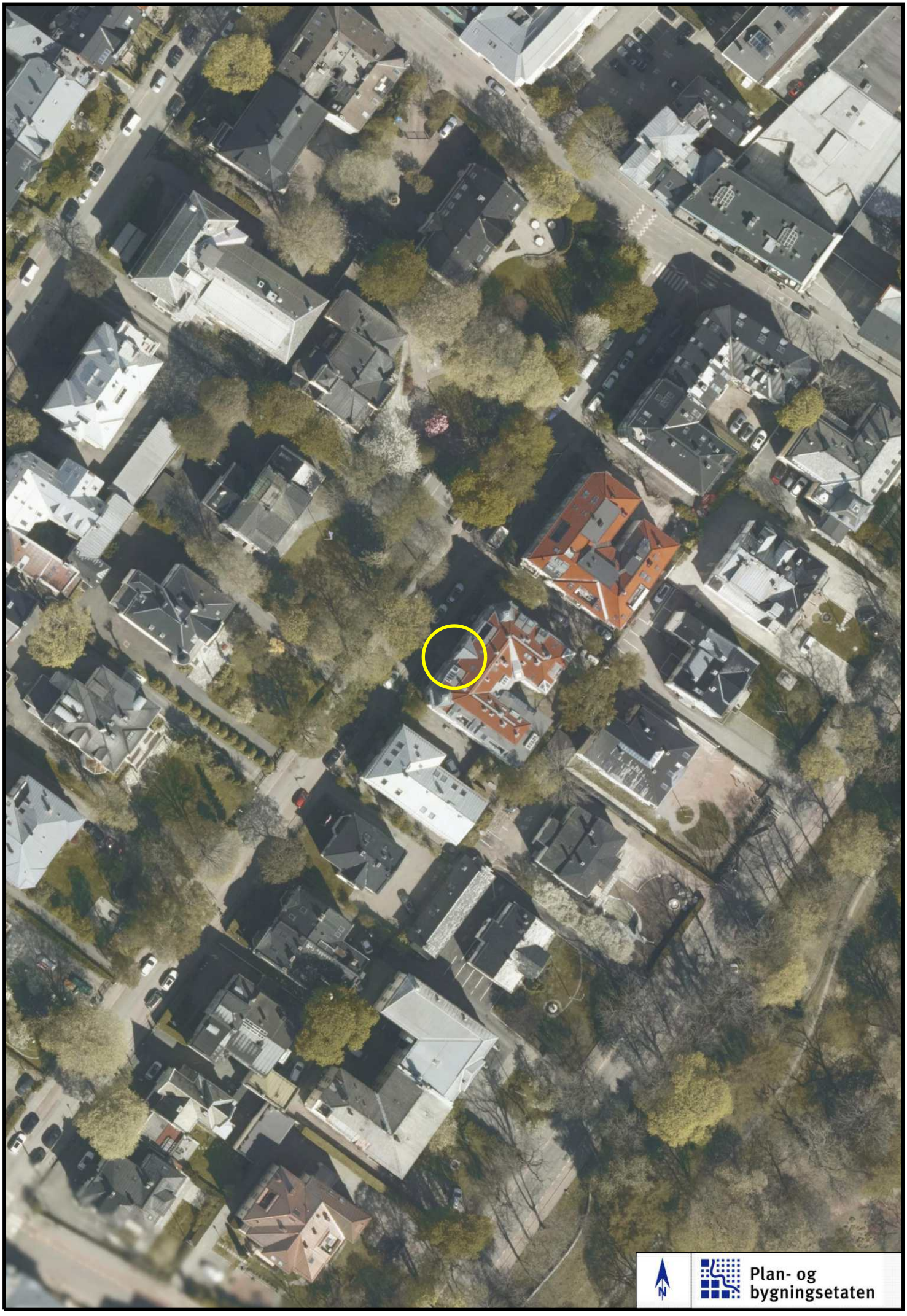
Oversiktskart

Adr.:	Inkognitogata 4 C	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	213 / 183	Skolekrets (2020/2021):	Uranienborg

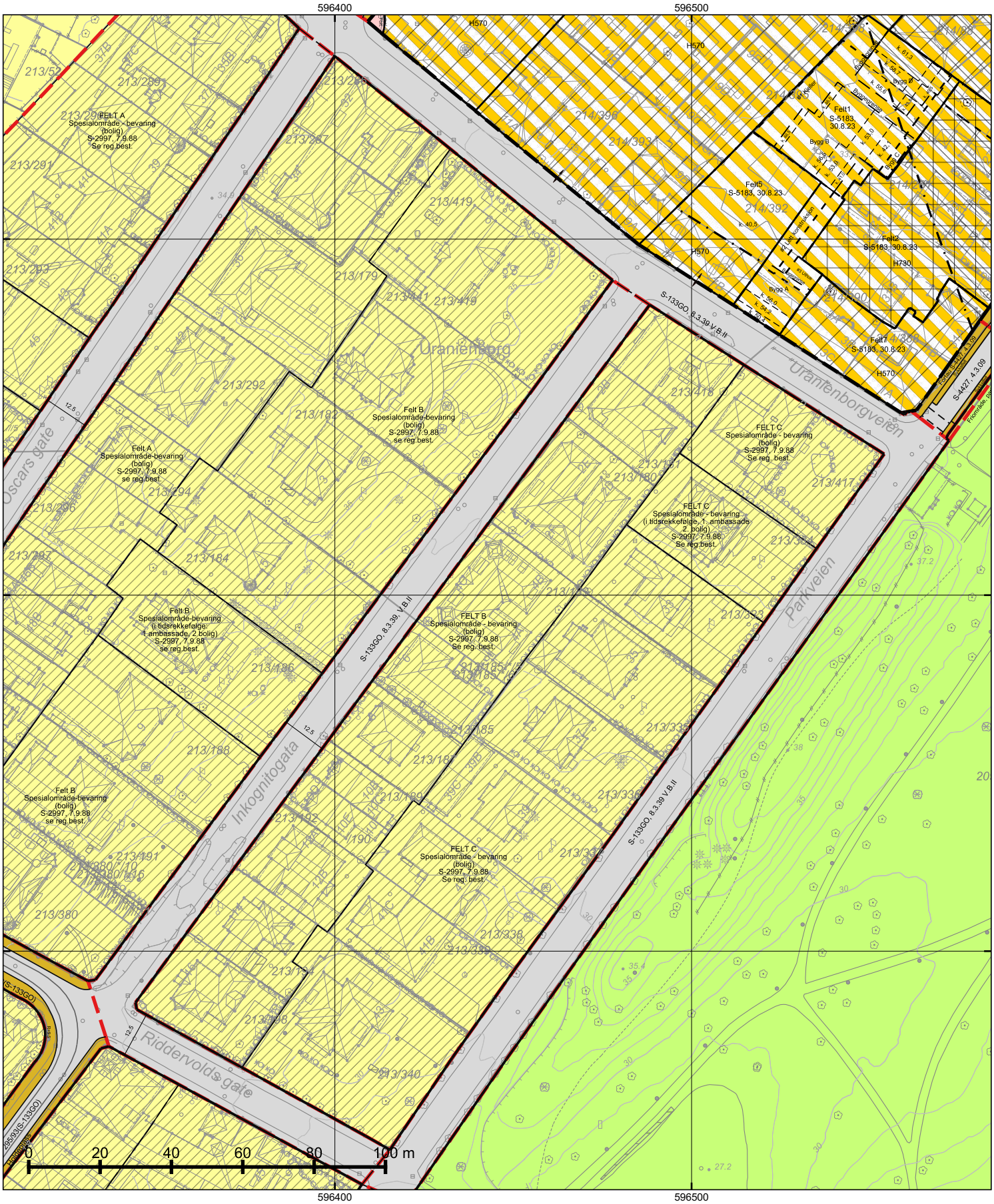


Dato: 28.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Inkognitogata 4 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.01.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

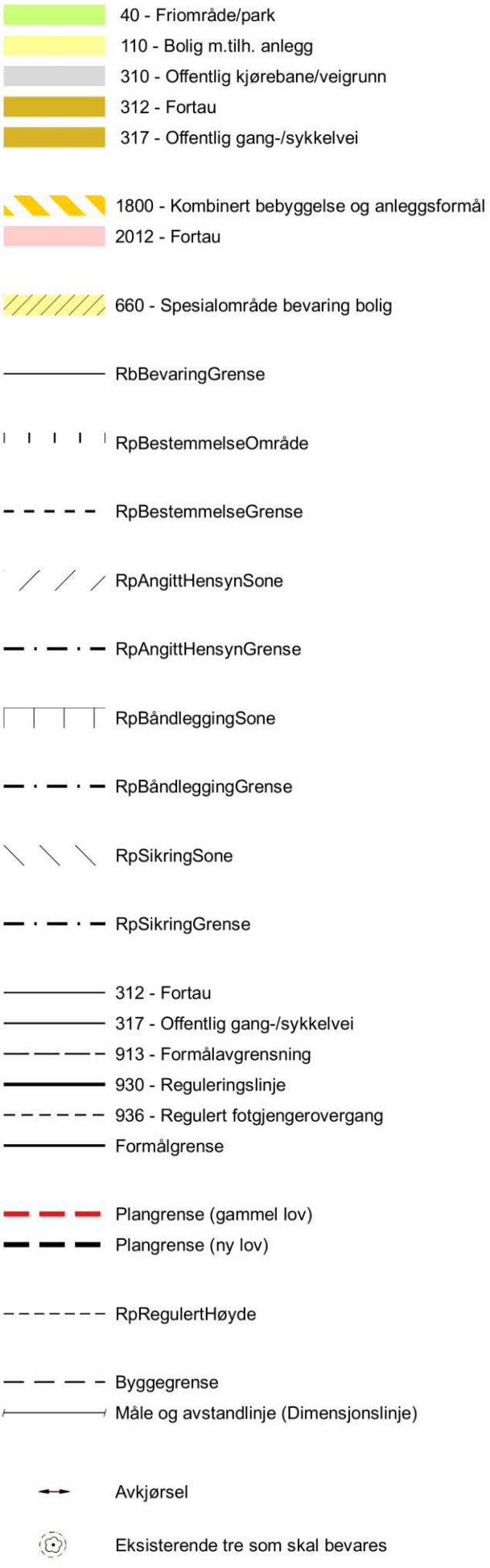
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

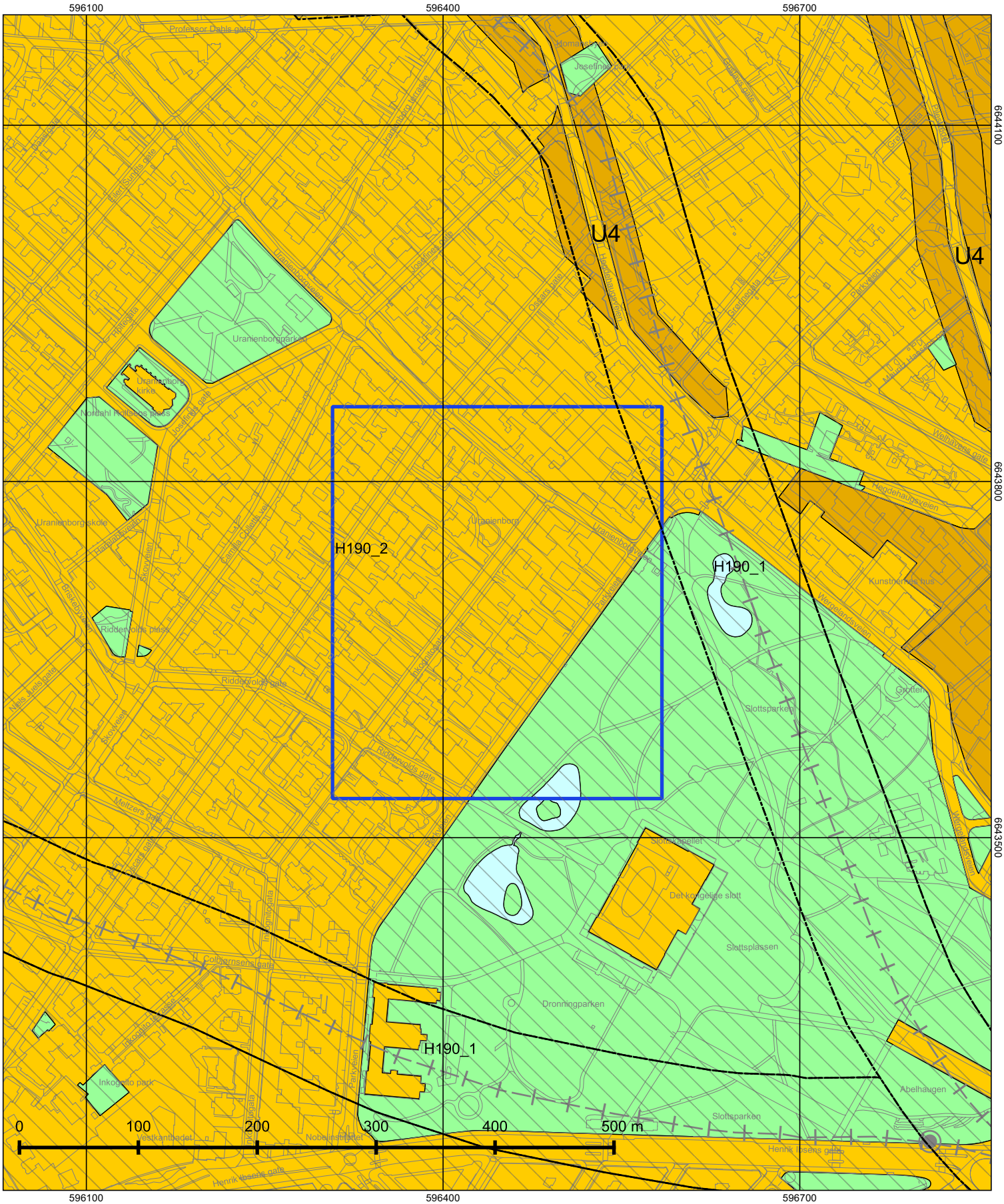
PlottID/Best.nr: 152308/ 86525785
Adresse: Inkognitogata 4
Gnr/Bnr: 213/183
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152308/86525785
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2997

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

Vedtaksdato: 07.09.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197550002

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

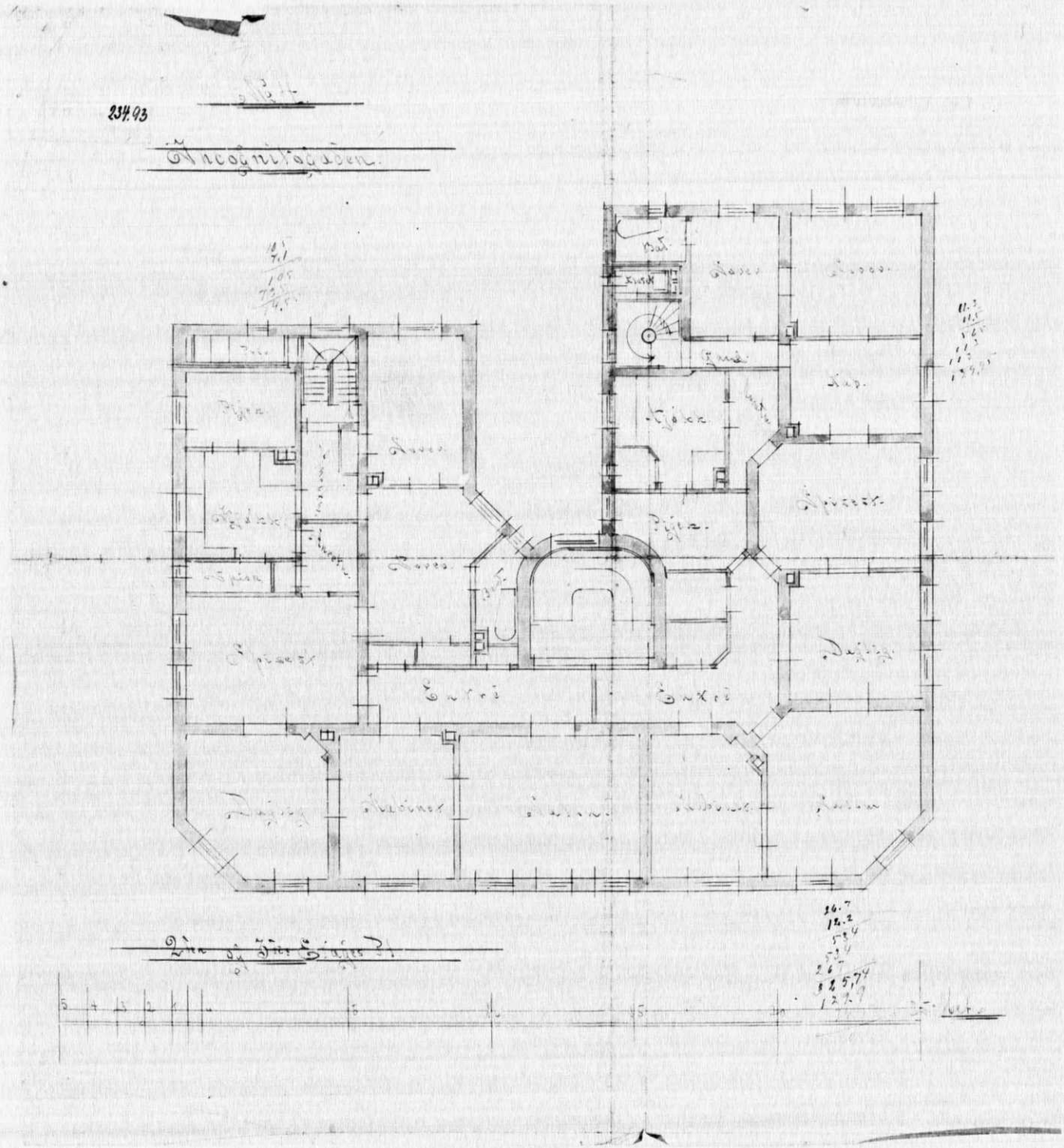
§ 4.
a) Bygningene innenfor spesialområde - bevaring tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utformning tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer,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

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

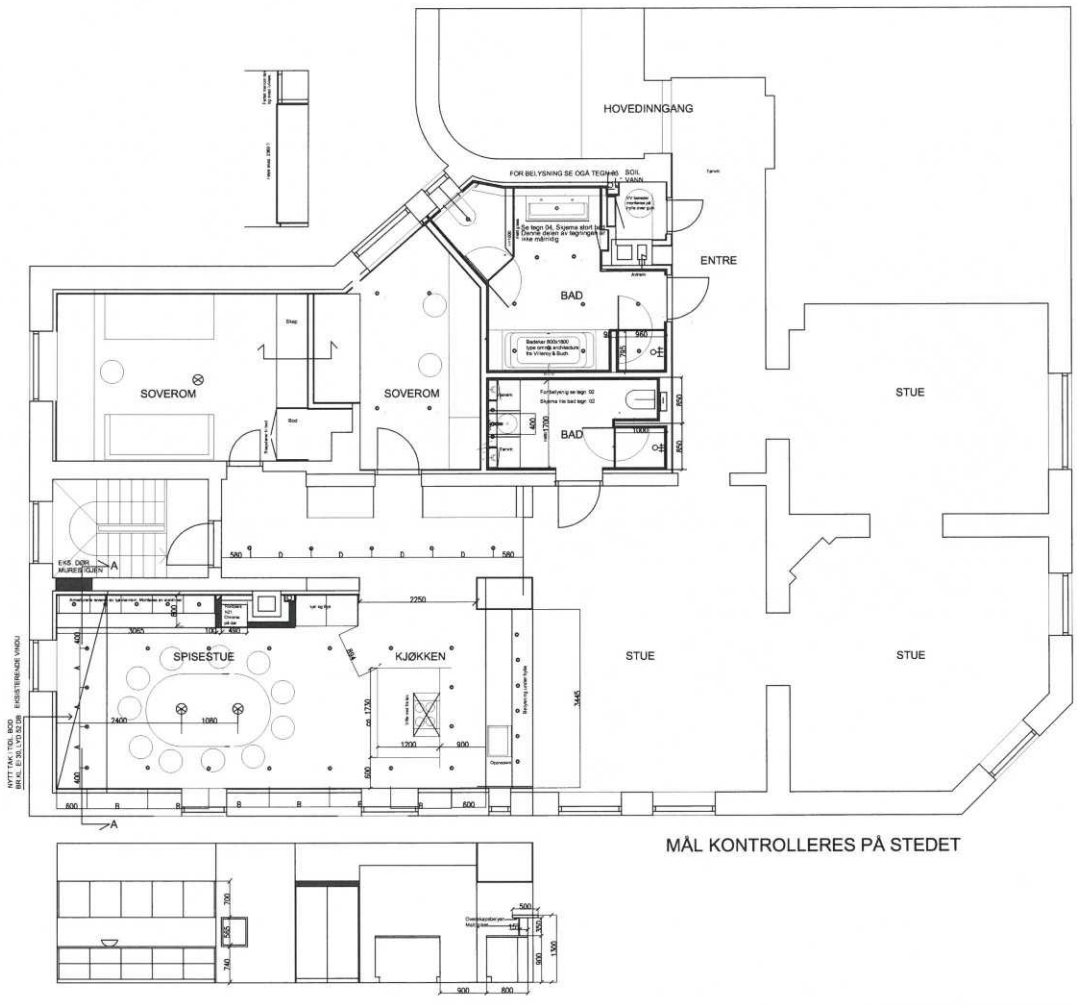
§ 6. Nybygging tillates kun på den ubebygde eiendommen Parkveien 47 og på Parkveien 51C. Byggene må da være tilfredsstillende i henhold paragraf 3 i disse bestemmelser.

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

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



VEDLEGG: E-02



TEGNJANN	TEGNNR	INDEKS
Inkognitogt. 4,	A20–401	B

B	Romtyper påført	02.12.10	ofs	ph
A	Plått utlit A–4	20.11.10	ofs	ph
Rev.	Revisjon tekst	Dato	Sign.	Kontr.

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Donatella De Paoli og Ola Krohn Fagervoll

Ominnredning av leilighet

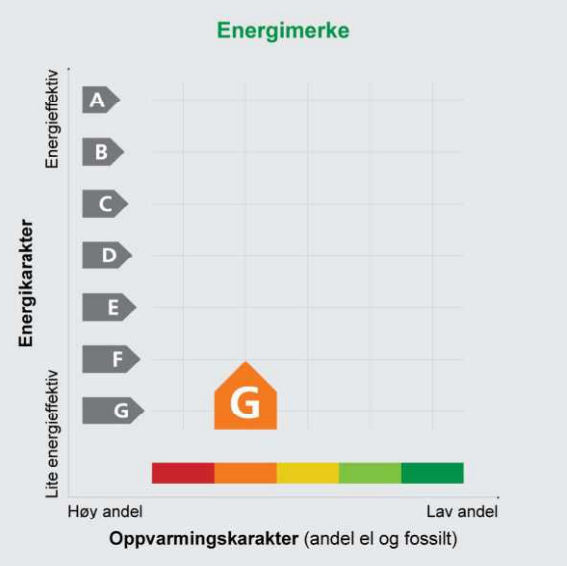
PLAN 3. ETASJE

MÅL	1:50
DATO	20.05.10
TEGN. AV	HP
KONTR.AV	HP
PROSJ.NR.	
TEGN.NR	A20–401
INDEKS	B

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Inkognitogata 4
Postnr	0258
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	183
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1183586
Dato	25.09.2020



Innmeldt av	Marte Mjelde

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 183 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

Inkognitogata 4C, 0258 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 6 732 101
Som sekundærbolig:	kr 16 045 858

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

11127 1975
avskrift
11/6

OPPDELINGSBEGJÆRING Gnr. 213 Bnr. 183

med tilhørende anmodning om notering av grunnbokshjemmel til de respektive Seksjoner til Byskriveren i Oslo.

Godkjent (de nitten) som byskr. kr. om s. festetalt) 11.6.75 F. Bråte

Oppdelingsbegjæring

Som eiere av Matrikkel nr. 4 til Inkognitogaten, Oslo, begjærer vi herved eiendommen oppdelt i 7 selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Til hver seksjon følger en ideell andel av eiendommen tilsvarende den sameiebrøk som er tillagt seksjonen på nedenstående fordelingsliste. Eierne av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til leilighet/kontor som følger seksjonene. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse.

Sameierne har ikke forkjøps- innløsnings- utløsnings- eller oppløsningsrett. Det forbeholdes herved sameiet panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon, med prioritet etter 90% av første tinglyste ervervssum.
Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster.

Spesifikasjon av seksjonene, som foruten rommene har kjøkken, bad, separat WC, er som følger :

Seksjon	Kontor	Etg.	Netto areal m^2	Antall kontor/ beboelsesrom	Sameiebrøk
1	101	1	273	8	179/700 del
2	102	1	262	7	160/700 "
	Leilighet				
3	201	2	267	8	90/700 "
4	202	2	192	4	59/700 "
5	203	2	76	2	28/700 "
6	301	3	303	9	106/700 "
7	302	3	232	6	78/700 "

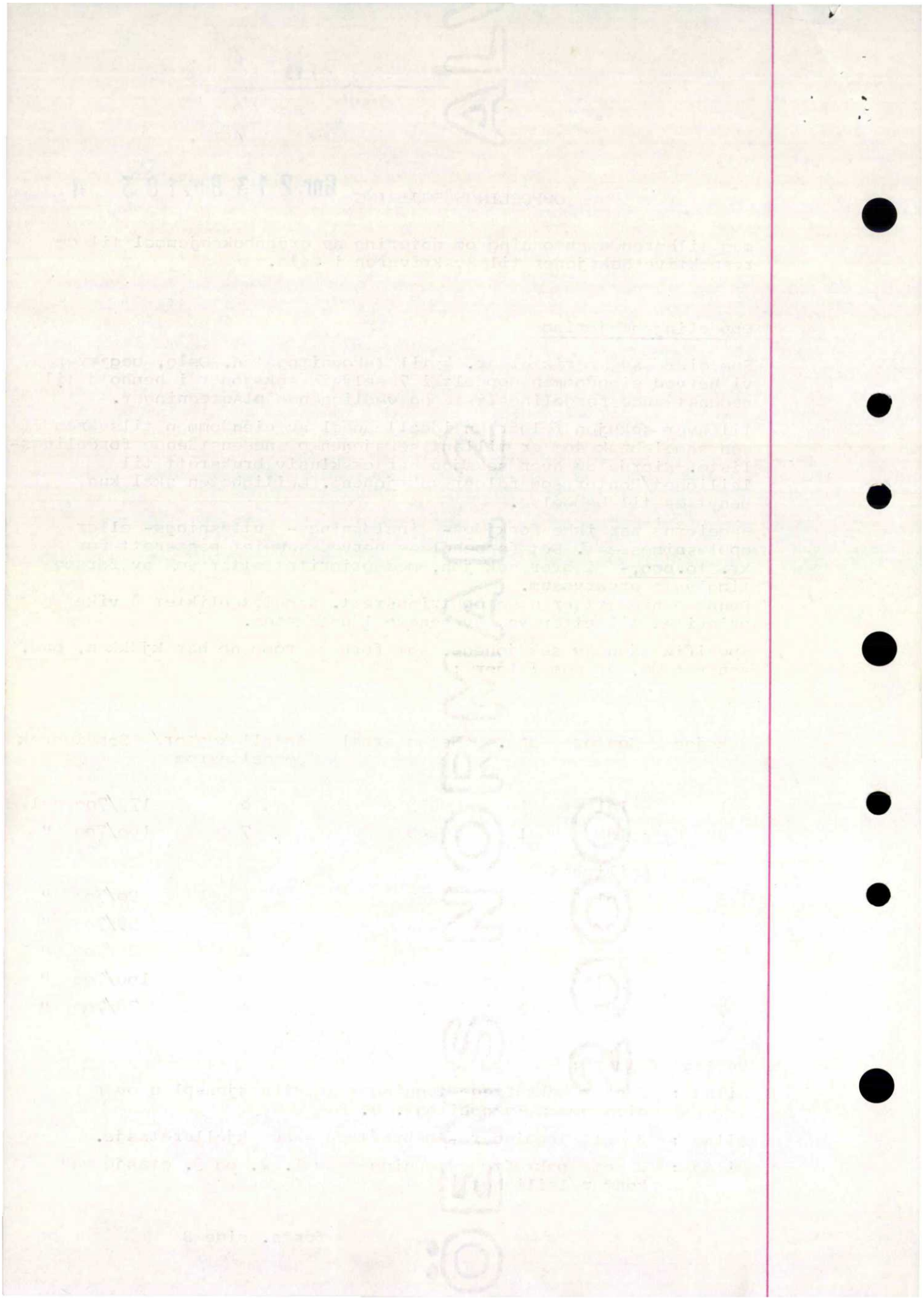
Vedlagt følger :

Bilag : 2 sett bekreftede tegninger av situasjonsplan over eiendommen Inkognitogt. 4.

Bilag : 2 sett tegninger - bekreftede - av kjelleretasje.

Bilag : 2 sett bekreftede tegninger av 1. 2. og 3. etasje med kontor/leilighet

forts. side 2



inntegnet. Disse tegninger viser de enkelte kontor/leilighet.

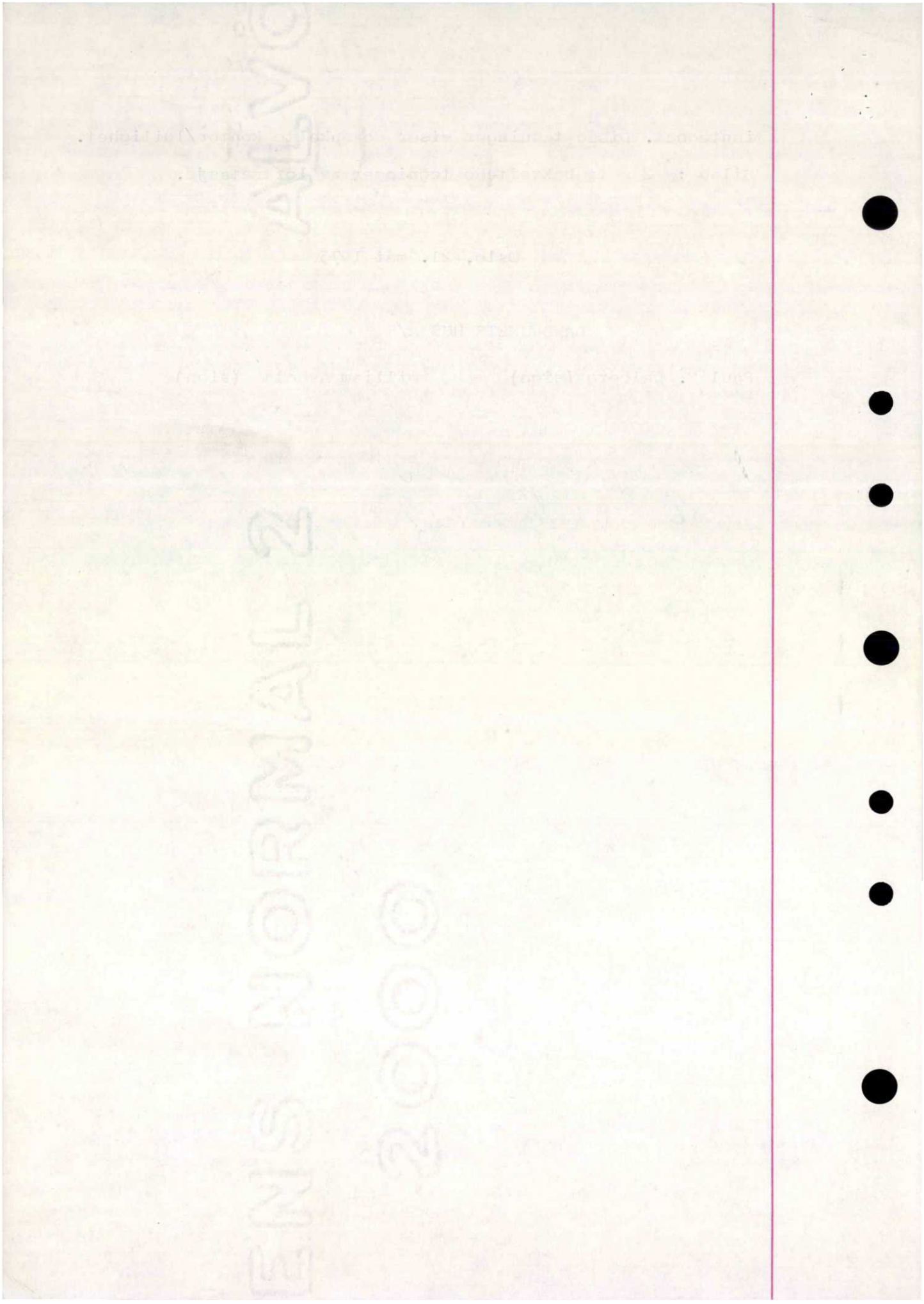
Bilag : 2 sett bekreftede tegninger av loftsetasje.

Oslo, 21. mai 1975

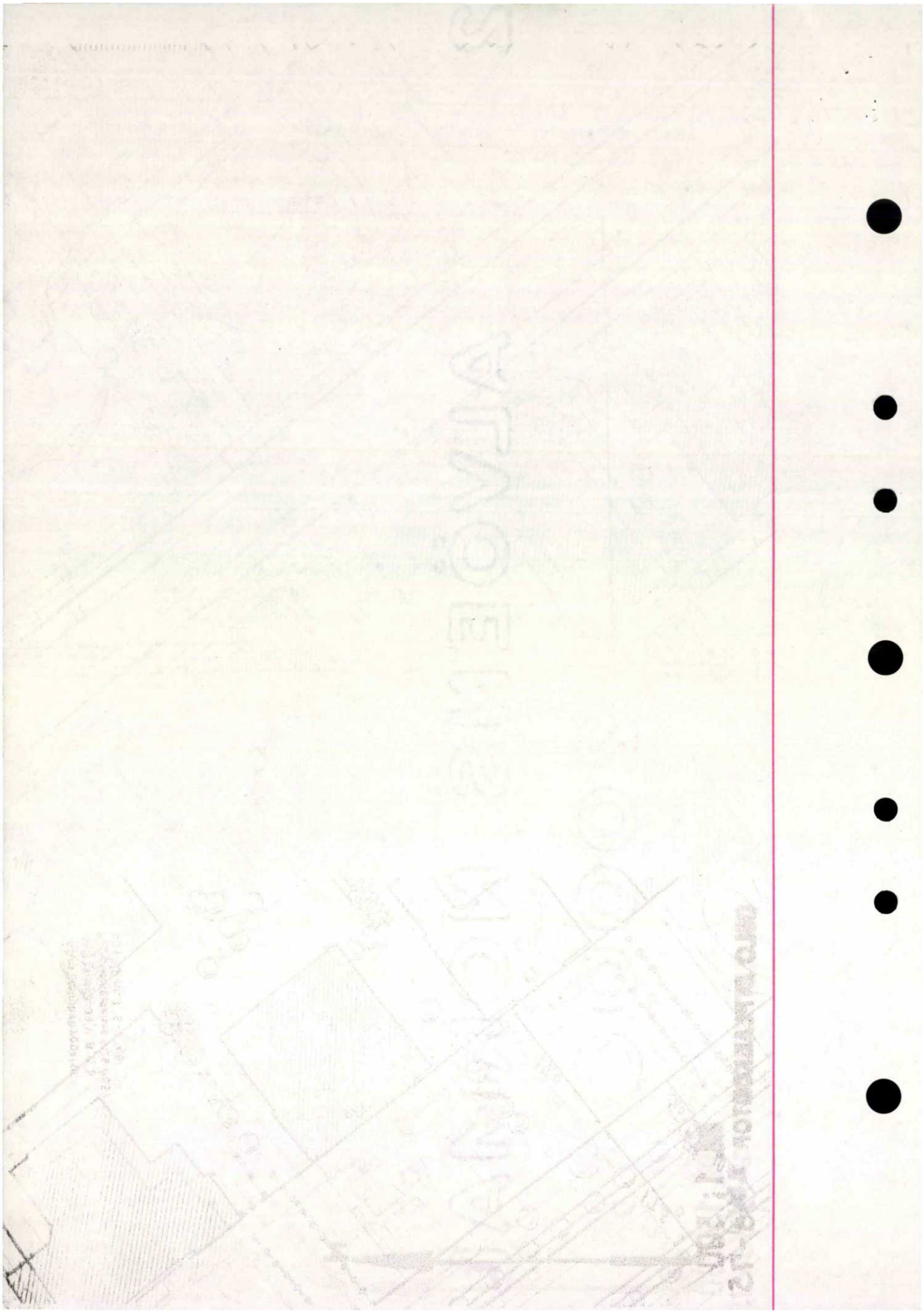
LANBRUKETS HUS A/S

Paul M. Dalberg (sign) William Åsholt (sign)

I utskrift av protokoll
vedlegges herr her



A/S LANDBRUKETS HUS

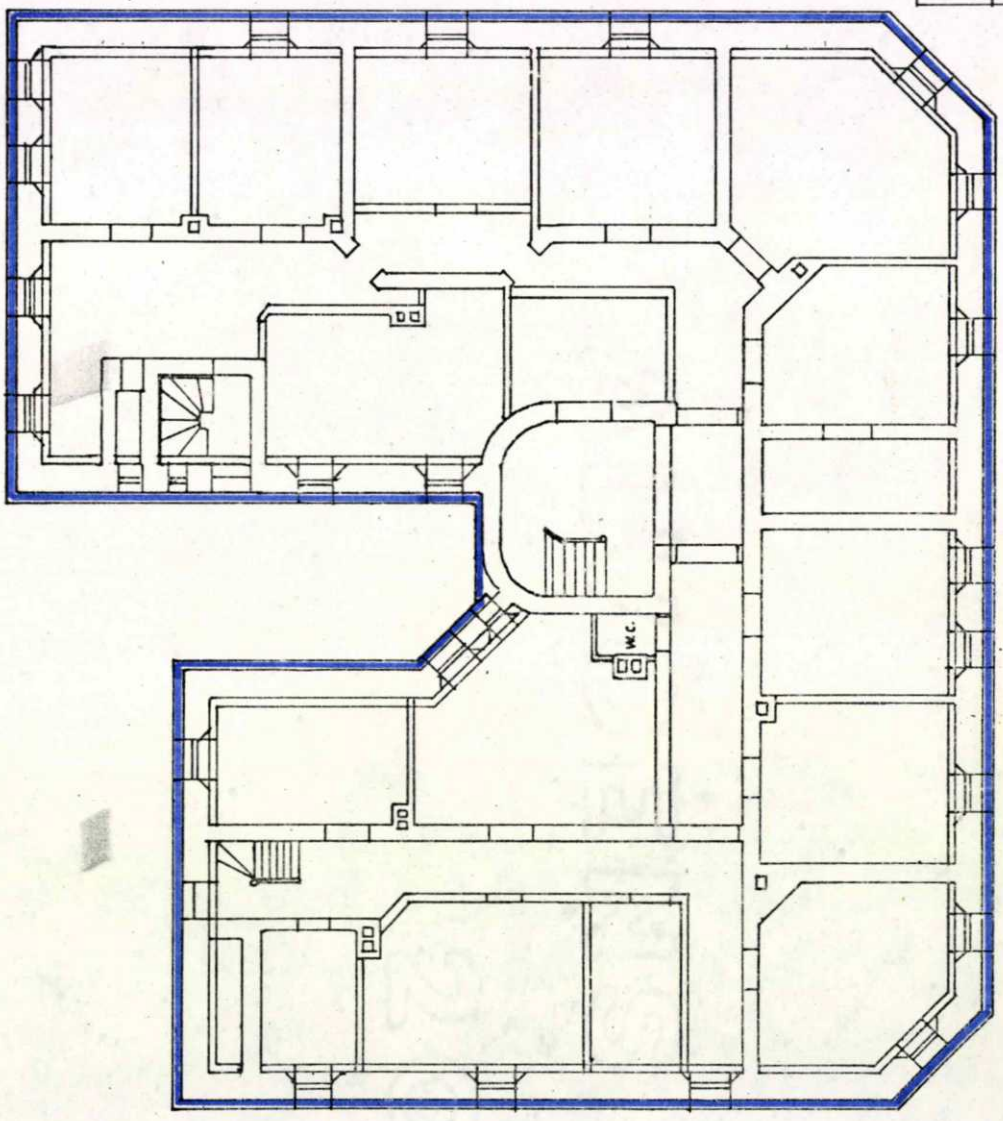


A/S LANDBRUKETS HUS

Tore H Dalberg

Wilhelm Aubert

	M/L: 1:100 TRACET	Hj.Vi.
INNGANGSTOGT. 4	PLAN KJELLER	



A/S LANDBRUKETS HUS

Tåne & Dalberg

William Aubert

BL 4

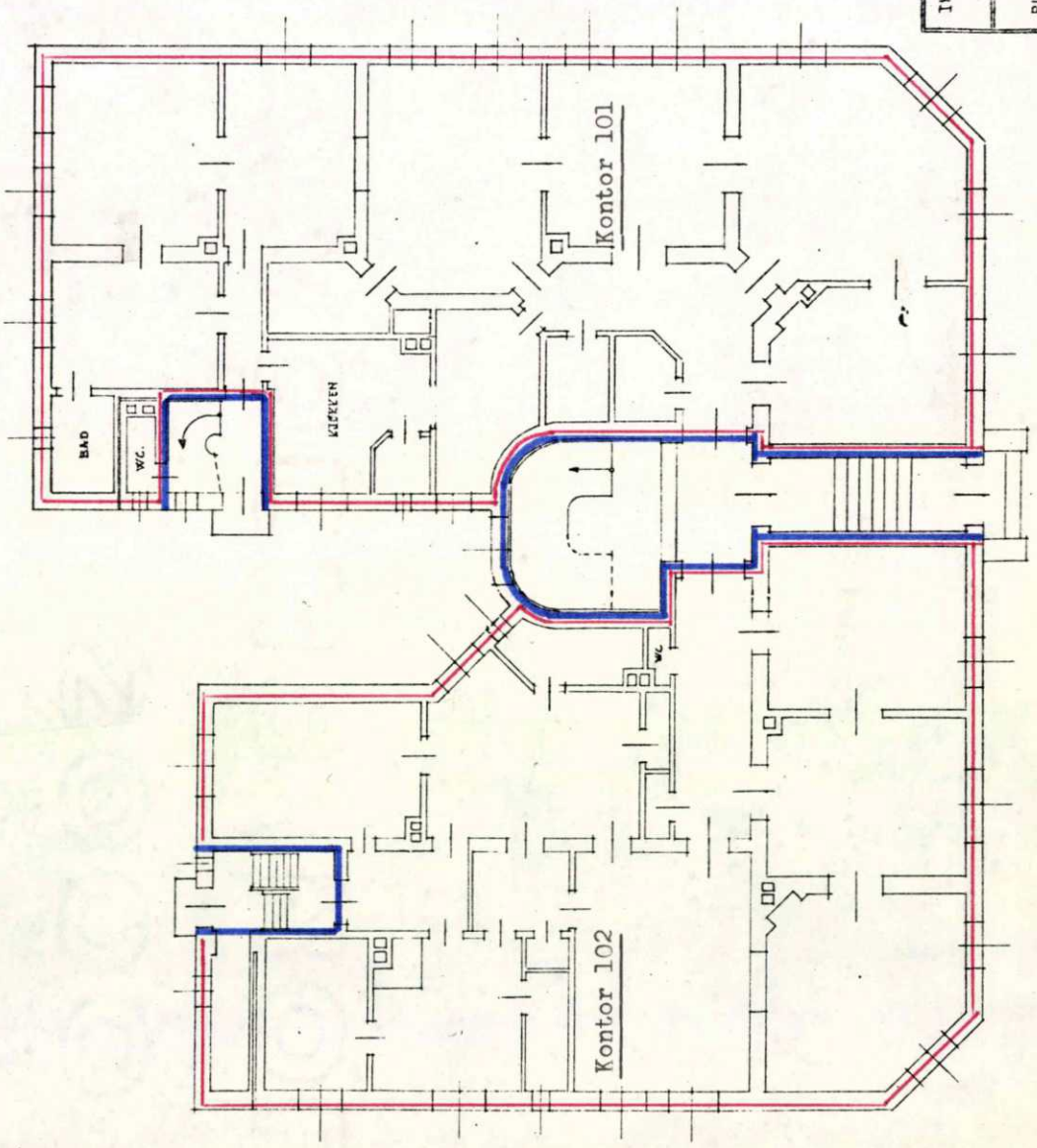
MÅL: 1:100

TRÅCET 21.5.MS

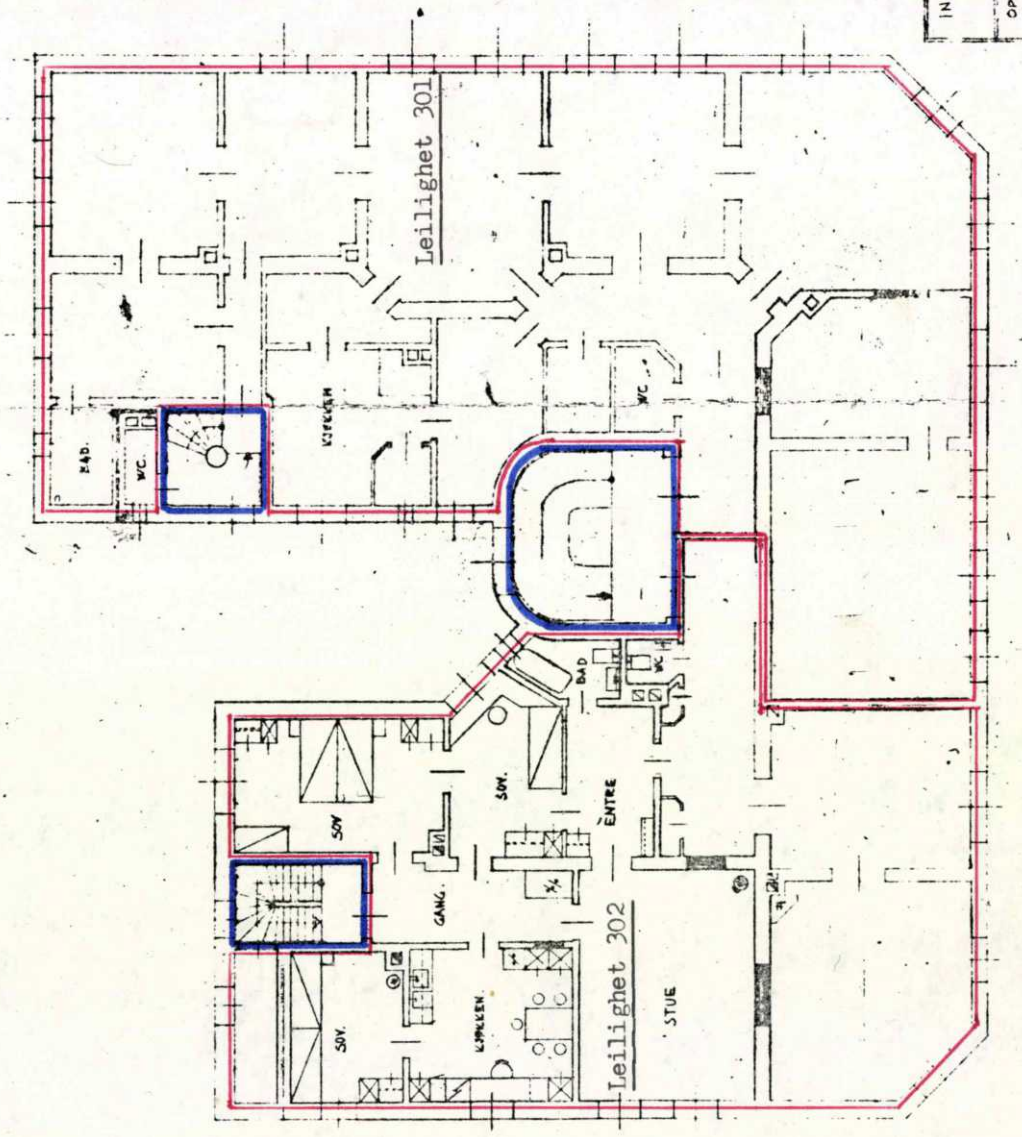
INNGANGSTORGT. 4

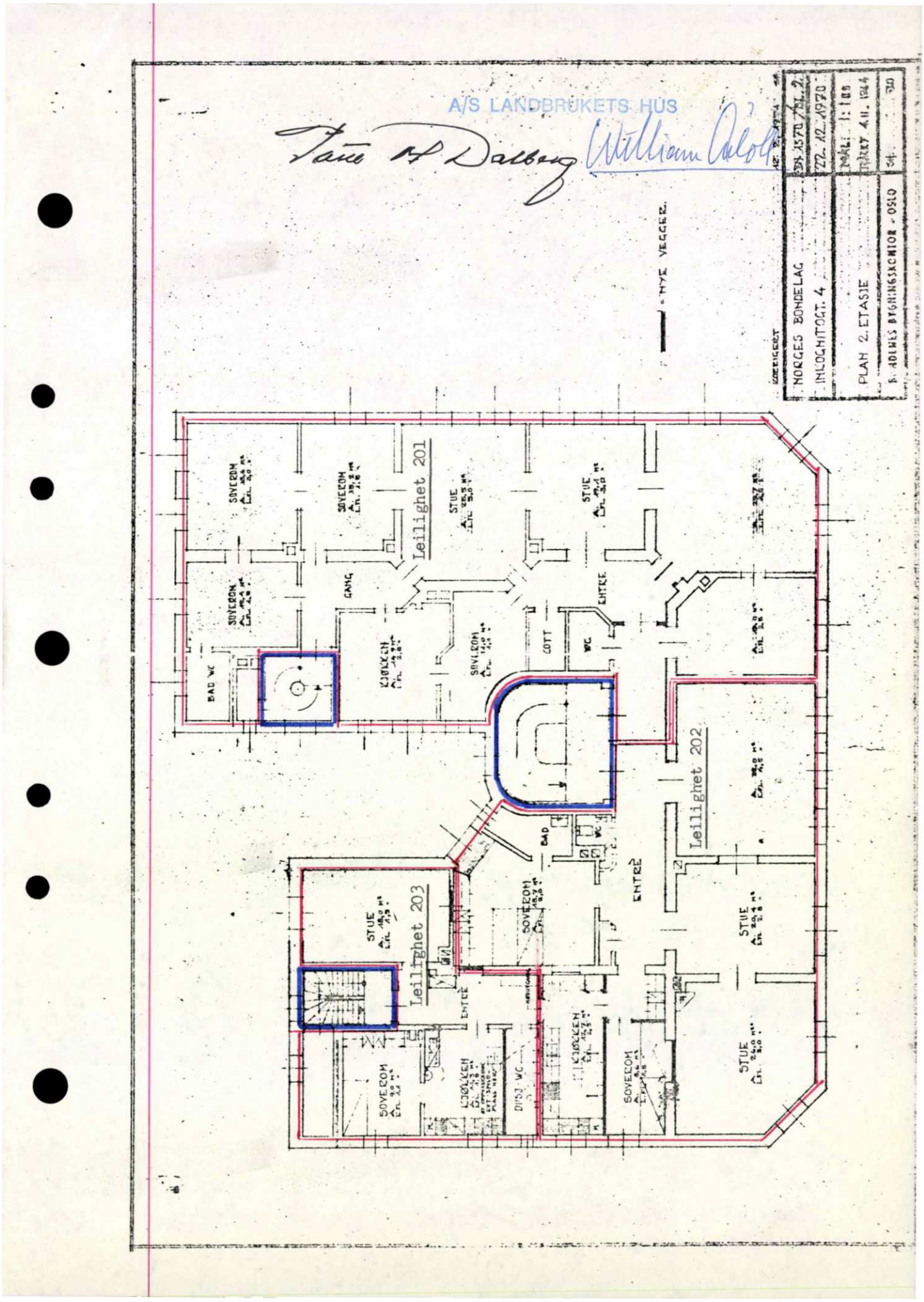
PLAN 1. ETASJE

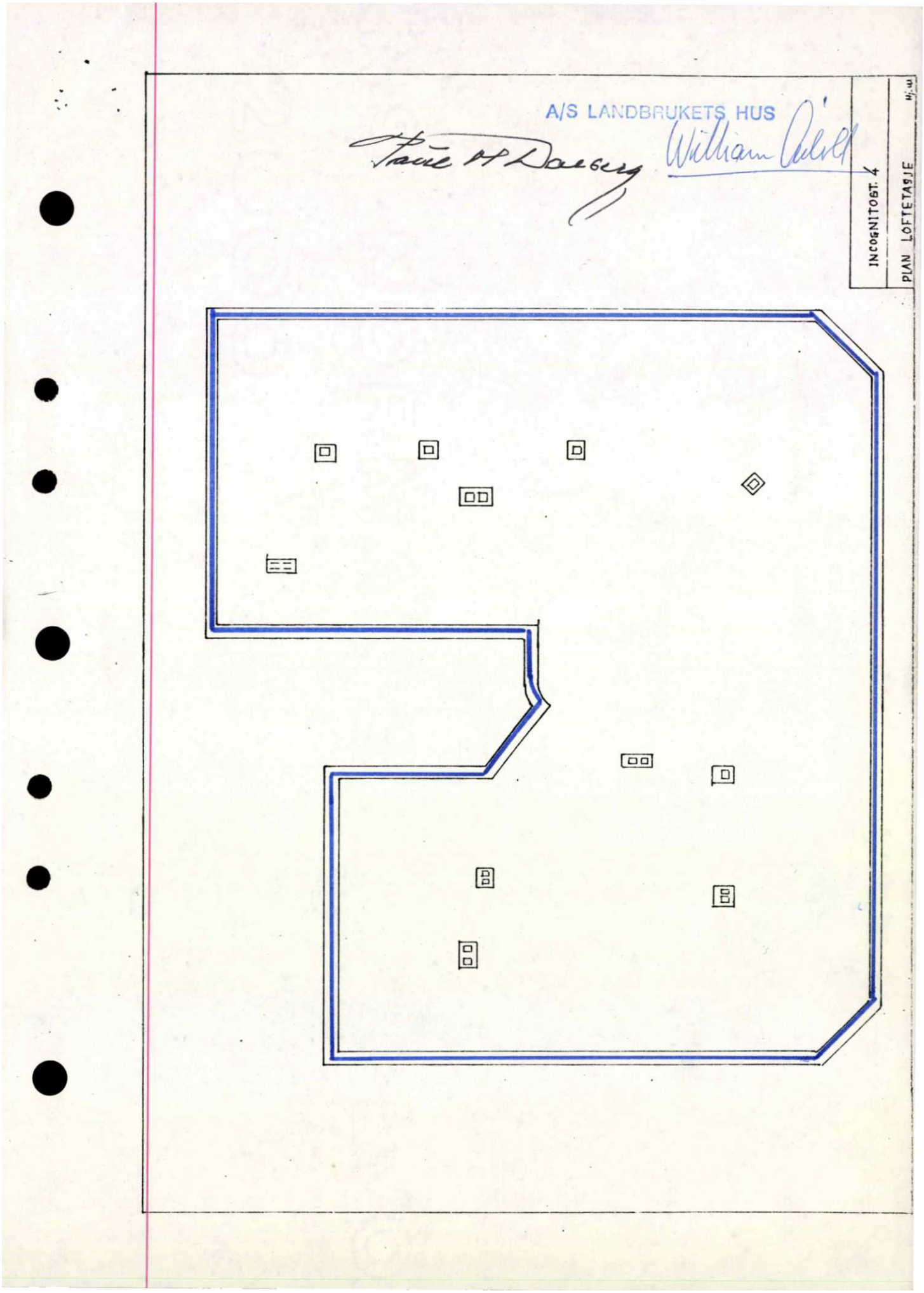
BYGNINGENES BYGNINGSKONTOR - OSLO



A/S LANDBRUKETS HUS




A/S LANDBRUKETS HUS
NORGES BONDELAG
INNGANGSTORGET 4
PLAN 2. ETASJE
= NYE VEGGER
Leilighet 201
Leilighet 202
Leilighet 203
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
GANG
ENTRE
BAD WC
BAD
WC
DUSJ WC


A/S LANDBRUKETS HUS
INCOGNITOGT. 4
PLAN LOFTETAGJE

Nr. 6242 1961
17 April 1

Erklæring

vedrørende

Gnr. 213 Bnr. 183

Incognitogt. 4-6.
Eiendom

Garasje for 2 biler. — 61/502
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 27/3-61 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 11/4 1961

NORGES BONDELAG
Byggherrens underskrift.

NORGES BONDELAG
Skjøteinnehavers underskrift.

På årsmøte i Norges Bondelag 17.juni 1960 ble Hallvard Eika gjenvalgt som formann, og etter lovene for Norges Bondelag er det han og generalsekretær Karl Bonden som forplikter Norges Bondelag.

1000 - R. A. - 9-60.

Herved bekreftes at dette er en korrekt gjenpart av det orginaldokument som tinglyses:

nr. 5734 / 19 76
avholdt 22/3

Statsaut. eiendomsmegler
Kjell Spilling
BØNDERNES BANK A/S
Eiendomsavdelingen
Grønland 24, Tlf. 19 67 20 - 33 75 70

TILLEGGSBEGJÆRING

Som eiere av Matrikkel 4 til Inkognitogaten, Oslo ber vi om at det blir gjort følgende endring/korrigering i oppdelingsbegjæring, dagbokført 11.6.75 for nevnte eiendom:

Gnr. 2 1 3 Bnr. 1 8 3

Seksjon nr.	Sameiebrøk:
1	120/700 del
2	114/700 "
3	116/700 "
4	84/700 "
5	33/700 "
6	132/700 "
7	101/700 "

og slik at den tidligere anførte sameiebrøk i oppdelingsbegjæringen, dagbokført 11.6.75 utgår.
Oppdelingsbegjæringens dataer forøvrig skal opprettholdes uforandret.

Oslo, den 10 .mars 1976

Tore Dalberg

William Aakre

Oslo Byskriverembete (gamle byområde)
Postboks 8133 Dep.
Oslo 1

DAGBOKFØRT

17.SEP.82 009445

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

BEGJÆRING OM TILLEGGSOPPDELING

Sameierne av eiendommen gnr. 213, bnr. 183, Inkognitogt. 4, begjærer herved eiendommens loft, som hittil har vært fellesareal, delt opp i 4 seksjoner.

Seksjonene skal brukes som leiligheter i samsvar med vedlagte plantegning approbert av Oslo Kommune, Bygningskontrollen, den 28. juni 1982. De nye leiligheter er funksjonsdyktige og selvforsynte bruksenheter med bl.a. eget bad og wc.

De tidligere seksjonerte etasjer forblir uendret, men oppdeling av loftet fører til øket areale og endrede brøker.

Fordelingsliste:

Seksjonsnummer	Etasje	Beboelsesrom	Areal m^2	Brøk
1	1		273	68/530
2	1		262	66/530
3	2		267	67/530
4	2		192	48/530
5	2		76	19/530
6	3		303	76/530
7	3		232	58/530

Nye seksjoner:

8	4	4	121	30/530
9	4	3	119	30/530
10	4	4	132	33/530
11	4	3	139	35/530

Med hver seksjon følger en ideell andel av eiendommen tilsvarende den samme sameiebrøk som er tillagt seksjonen på ovenstående fordelingsliste. Eierne av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til leilighetene som følger seksjonene. Leiligheten skal kun brukes til beboelse. I likhet med de øvrige sameiere har de nye sameiere ikke forkjøps-, innløsnings-, utløsnings- eller oppløsningsrett.

Det forbeholdes herved sameiet panterett for kr. 10.000.-
i hver av de fire seksjoner med prioritet etter kr. 500.000.-
Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter
å vike priortet til etter 90% av senere lånetakster.

Vedlagt følger i bilag: Bekreftede tegninger av 4. etasje,
(loftsetasje) og bekreftet
approbasjon fra Oslo kommune,
Bygningskontrollen, begge med
tinglysningsgjenpart.

Oslo, den 10. august 1982

Seksjon 1 Turid Kristensen, 280812 49751

Seksjon 2 NORGES BONDELAG
0103 36 44163 Nils Aasen Hansteen.

Seksjon 3 120626 37380 Elisabeth Kjeldsen

Seksjon 4 180139 41285 Kari Brit Holt Paulsen

Seksjon 5 Sigmund Bull 250827 38072

Seksjon 6 Nils Aalerud 141145 44540

Seksjon 7 Steinar Jensen 280456-37109

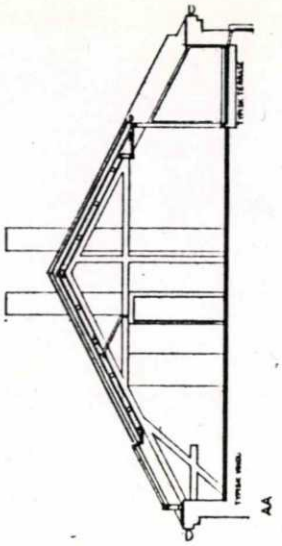
Samtykkes på vegne av Andreas Bull, f. 21/5.68.
OSLO OVERFØRINGSKONTOR den 6/9.82
Halldis von der Fehr
kst.

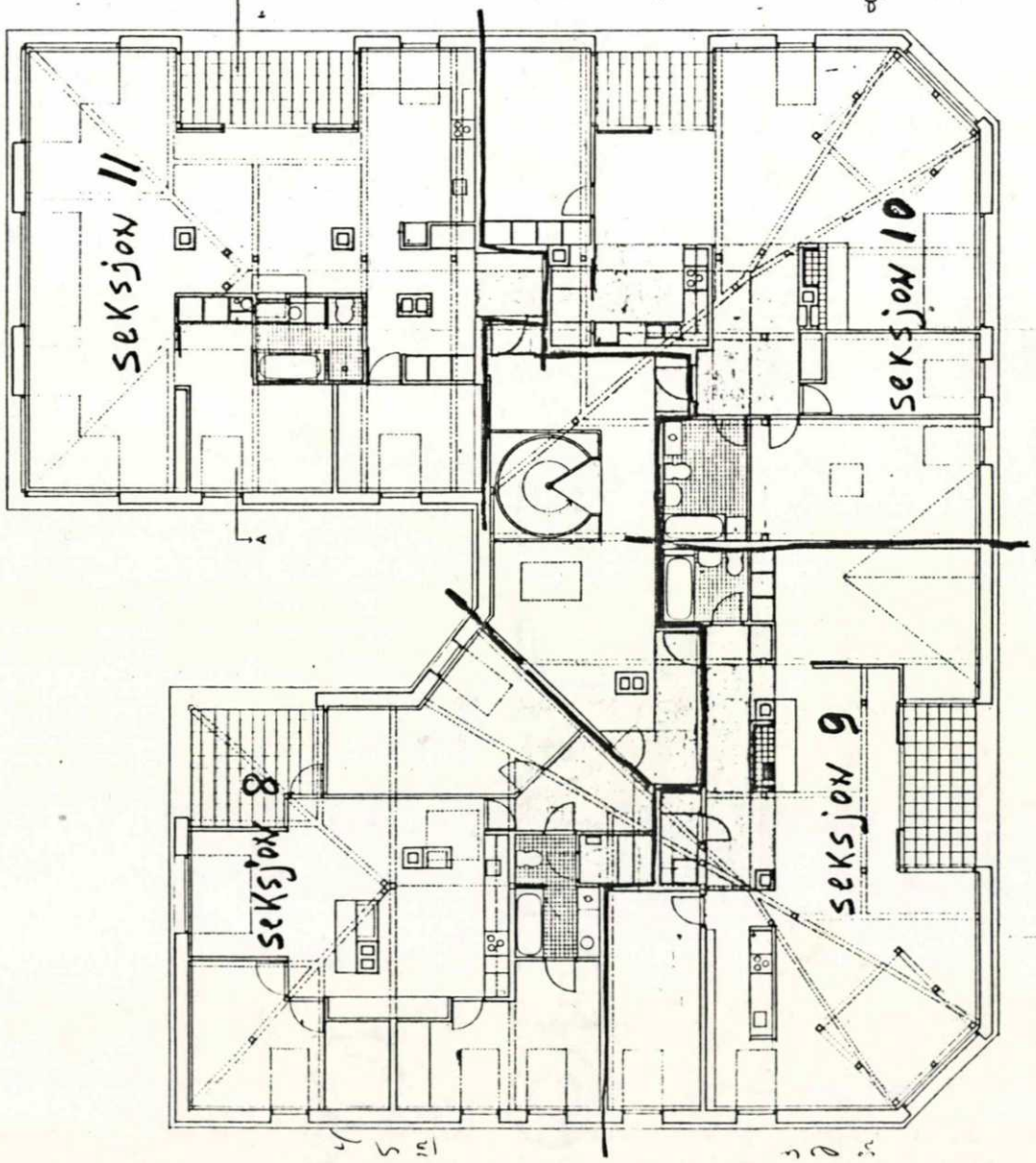
DAGBOKFØRT

17.SEP.82 009445

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Rett kopi bekreftes
Pieter Truyen
Advokat





DAGBOKFØRT

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

17.SEP.82 009445

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Inkognitogata 4 BYSKRIVEREN I OSLO GAMLE BYOMRÅDE	Journalnr.	82/937
Arbeidets og bygningens art	Innredning leilighet på loft m.m.	Innlevert	11.3.1982
Byggherre	Ark.ene Sunde, Poppe og Larsson, Korsgata 22, Oslo 5.		
Anmelder	" "	Normannsgata 44, Oslo 5.	

LT/BH

Oslo, den 28. juni 1982

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-4-6 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til møte mellom brannvesenet og anmelder 16.4.82.

Videre vises til byantikvarens uttalelse av 9.6.82. Kfr. vedlagte gjenpart.

Bygningskontrollen har vært noe i tvil med hensyn til å godkjenne boder for oppbevaring av klær i kjeller.

I dette tilfellet foreligger det boder på 4 m2 for 4 stk. eksisterende leiligheter og boder på 2.6 m2 for de øvrige 4 eksisterende leiligheter.

De oppvarmede bodene i kjeller vil følgelig for 4 leiligheter bli et rent tillegg utover forskriftenes krav. Leilighetene har forøvrig meget bra størrelse.

Kjelleren ligger i dette tilfellet relativt høyt i terrenget og dersom det som beskrevet treffes tiltak som gjør bodene egnet til formålet vil bygningskontrollen kunne akseptere søknaden.

Detaljtegning som viser utførelsen må innsendes.

Dører til trapperommene må utføres brannherdige B 30.

Samtlige vegger og himlinger må kles med tennvernende kledning.

Vegger mellom leilighetene må utføres som dobbel lydvegg og i min. B 60 konstruksjoner.

Nye trapperomsvegger må utføres i min. A 60 konstruksjoner.

Alle trapperomsdører i rømningstrapp må tilnærmelsesvis tilsvare selvlukkende B 30 dører. Tegninger som viser de forsterkede dører må innsendes for godkjennelse.

Felt over og ved siden av dører som i dag er dekket av trådglass må utføres i B 30 konstruksjoner.

Trapp av tre som skal nyttes som den ene rømningsveien må underkles med tennvernende kledning A 20.

Rett kopi bekreftes
Pieter Truyen
Advokat

Fortsettes

B 17 A R.A.-

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Inkognitogata 4	82/937	1-2-4-5

Det forutsettes at yttertaket får en skikkelig gjennomlufting.

Peiser skal anmeldes til brannvesenet.

Kjøkken/bad og w.c.-rom må på forskriftsmessig måte luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Bodene må være ferdige til bruk for beboerne før arbeidet med de nye leilighetene tar til og de nåværende boder på loftet fjernes.

Gulvene må isoleres mot trinnlyd på forskriftsmessig måte.

Bygningskontrollen vil ikke motsette seg balkong over rom for varig opphold, men vil gjøre oppmerksom på at ulemper kan oppstå i form av lekkasje, snø, is, o.l. Gulvet må gjøres vanntett, skaffes skikkelig avløp og må varmeisoleres.

Plan over den ubebygde del av tomten som viser denne opparbeidet til fellesareal for beboerne av gården må innsendes. Dette arbeidet må realiseres som en del av byggearbeidet.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

X ☐ A. ansvarshavende være godkjent.

☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).

☐ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.

☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

X ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.

☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

X ☐ H. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**

☐ I.

☐ J.

☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

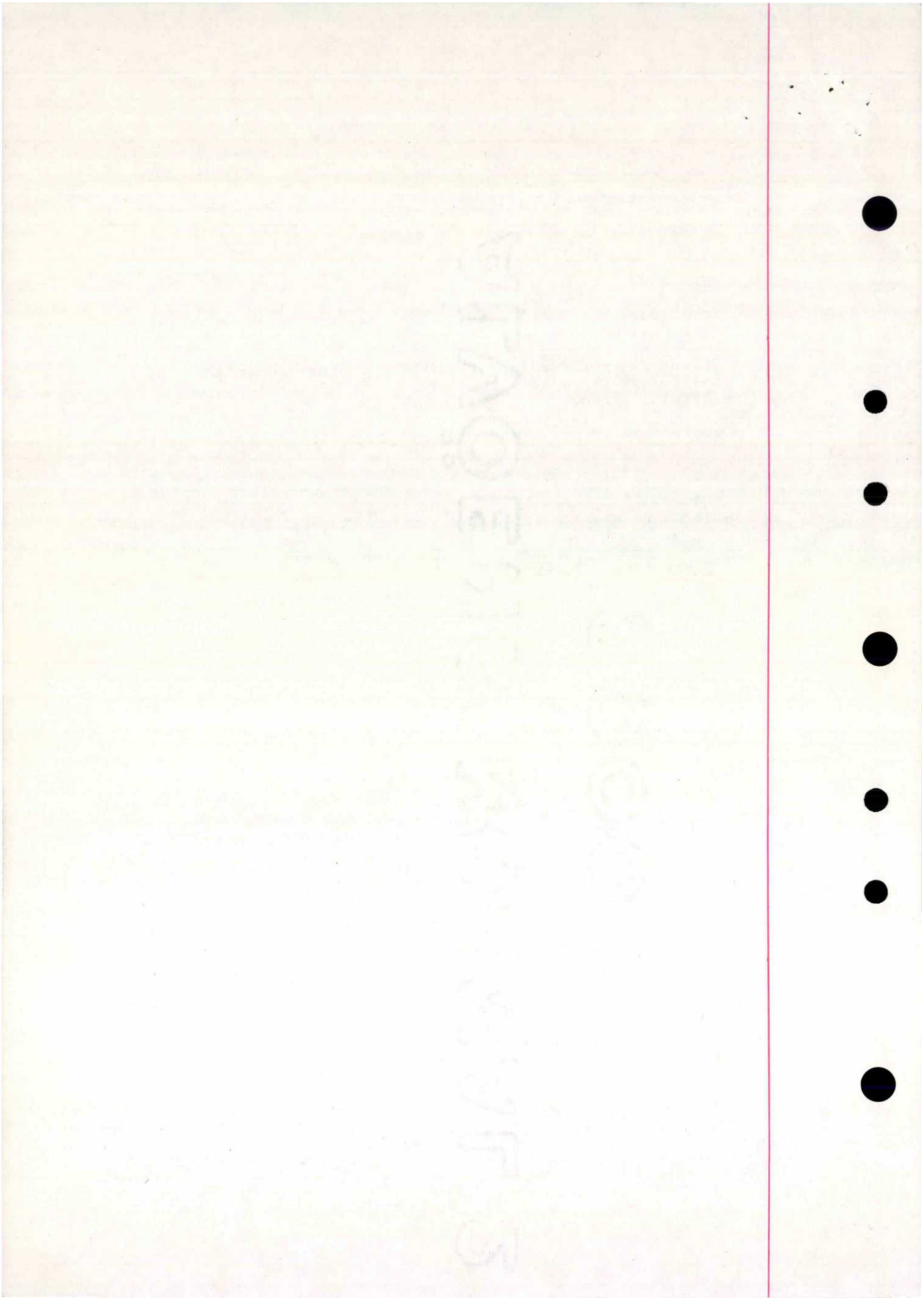
I. Sundve
fung. sjefarkitekt

Liv Trengereid

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, ext. varmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Rett kopi bekreftes
Pieter Truyen
Advokat



...YGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Sendes Byantikvaren til uttalelse.
Oslo ...kontroll

Bygningskontrollen

...beidssted (Matr.nr.) (Adresse)		Journalnr.
Arbeidets og bygningens art		innlevert
Byggherre		
Anmelder		

...SLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1982

3 MAI 1982

L.C. Orsbye

Byantikvaren
J.Nr. 822
615 - 82

PEJ/lh

VEDR.: Inkognitogt. 4 - Leilighet på loft m.m.

Bygningskontrollens eksp. av 3. mai 1982

Returneres bygningskontrollen

idet byantikvaren viser til ovennevnte forslag til ny innredning av loftleilighet og tilhørende fasadeendringer - tegn. av fasader, korrigert dato 04.05.82, fra arkitekter MNAL Larson, Poppe og Sunde.

Byantikvarens innstilling til forslaget fremgår av møtenotat av 11.05.82 sendt direkte til bygningskontrollen fra arkitektene.

Byantikvaren har ingen ytterligere kommentarer til saken, utover et ønske om at det høytsittende takvindu mot Inkognitogaten sløyfes. Som det fremgår av forannevnte referat, forutsettes det at takvinduer blir liggende i takflaten, og at gesimsen mot Inkognitogaten bevares intakt. Videre vil byantikvaren anbefale at bemerkningene under referatets pkt. 3 følges opp.

Oslo, byantikvarens kontor den 9. juni 1982

Kjeld Magnussen
byantikvar

Per Erling Johnsen

Rett kopi bekreftes
Pieter Truyen
Advokat

Skj. B14 Andvord

Inkognitogata 4C

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min 0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Riddervolds plass Linje 11	4 min 0.3 km
Uranienborgveien Linje 21	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.3 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Parkveien	5 min
Joker Parkveien Oslo	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	6 min
Briskeby Vinmonopol	8 min

SPORT

Mauritz hansens gt. ballbane	7 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
EVO Oscarsgate	6 min
SATS Solli plass	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

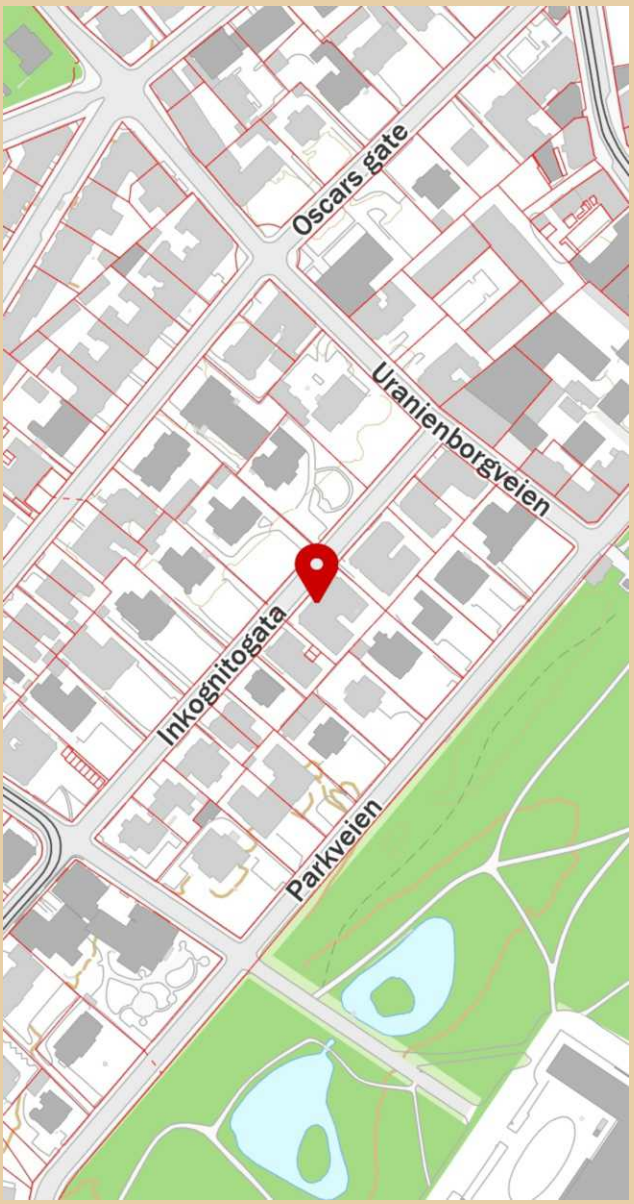
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Inkognitogata 4 c, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 183, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@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.
