

SOMMERROKVARTALET

Inkognitogata 41

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 15 500 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

402 090,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

15 902 090,-

ETASJE

6

FELLESKOSTNADER

7 080,- pr. mnd

BYGGEÅR

2022

BRA-I/BRA TOTAL

71/77 kvm

ENERGIKLASSE

B

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1977 m² (eiet)

Din megler



Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

+47 951 97 652





Eksklusiv, lys og særegen 3-roms hjørneleilighet med privat takhage og balkong | Garasjeplass m/lader | Ingen gjenboere

Velkommen til Sommerrokvartalet - Et eksklusivt boligprosjekt ved Solli plass, Frogner. Omgitt av grønne parker, anerkjente restauranter og et pulserende byliv.

Hjørne- og toppleiligheten fra 2022 med en gjennomgående høy standard med en elegant nordisk stil, luftig planløsning og god takhøyde. Inkl. en privat takhage (40,5 m²) og balkong (8,8 m²) med utsikt over byens taklandskap, Holmenkollen og Nordstrand. Som en del av Sommerrokvartalet får du rabattert tilgang til hotellets unike servicetilbud samt mulighet for alt fra rengjøring og plantestell til nystrøkne skjorter levert på døren - en boligopplevelse utenom det vanlige!

Høydepunkter:

- Garasjeplass med elbillader
- Stilrent HTH-kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- A-konto energi/varme/kjøling
- Nybygggaranti til 2027
- Heis































































































41



















SOMMERLO

VESTKANTHADET

GRUPP & HANDEL

MOBIL & STATION

ENTRANCE





Sommerro.

















Aker Brygge.









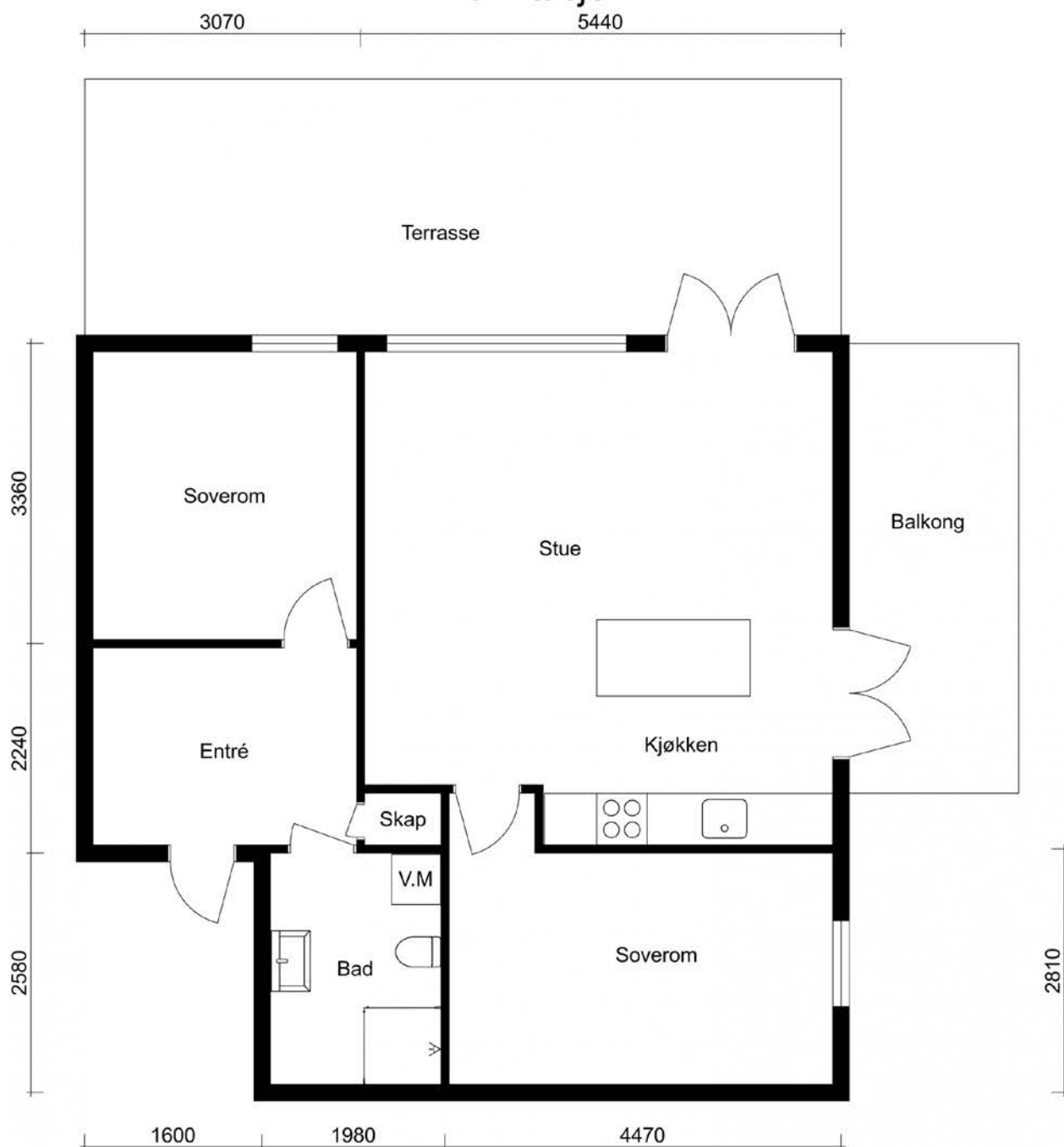


Planteegning



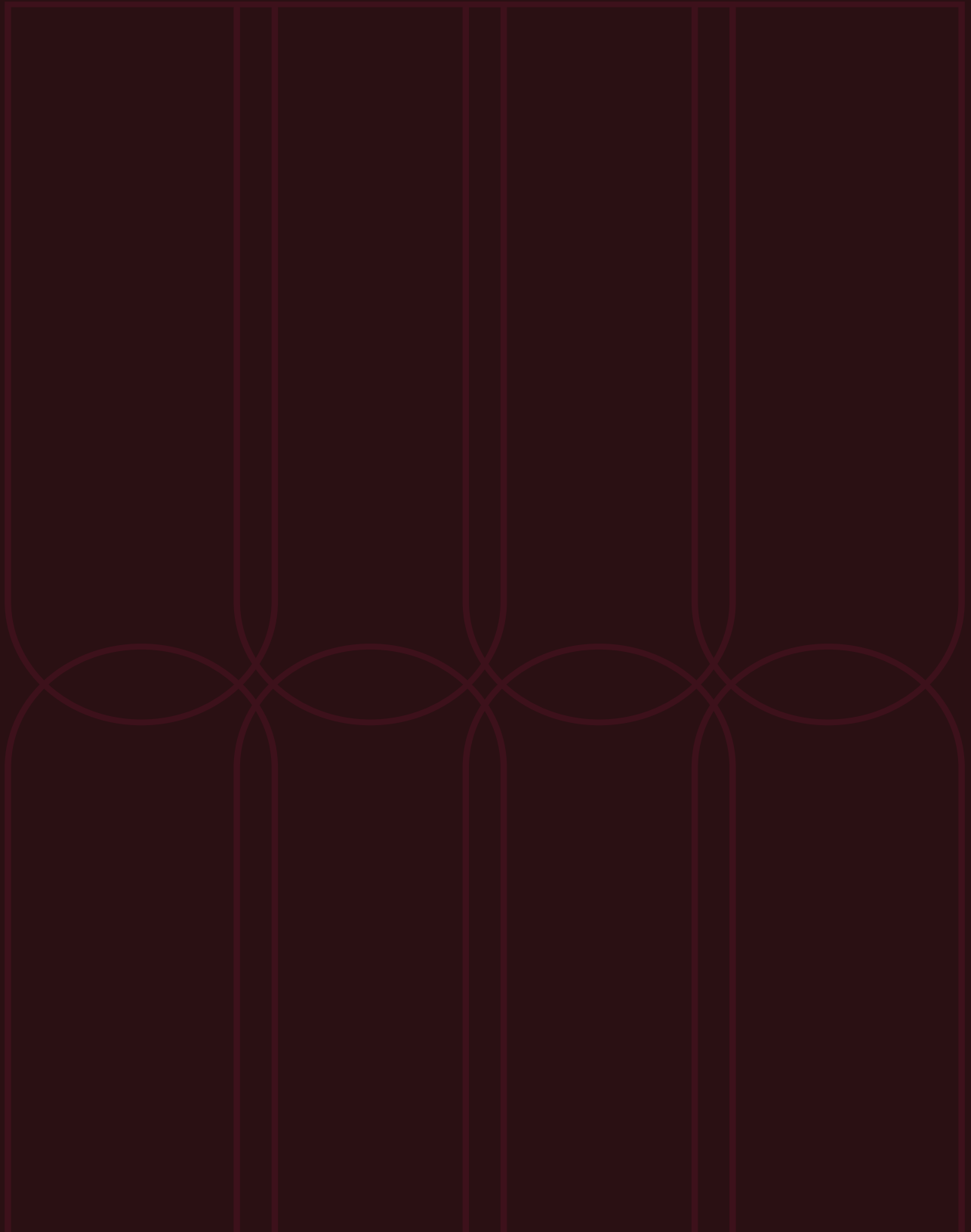
Inkognitogata 41

6. Etasje



INKOGNITOGATA 41

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 15 500 000

Omkostning kjøper

15 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

387 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

388 590 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

402 090 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

15 888 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

15 902 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 15 902 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 080,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 6

604,54 per måned. Dette inkluderer bl.a. kommunale avgifter, div. honorarer, drift og vedlikehold samt forsikringer.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskost brøkdelt: kr 3 953,28

- Akonto energi: kr 1 420,00

- Felleskost likedelt: kr 507,25

- TV/nett: kr 369,01

- Energiregnskap 2 A konto 2: kr 355,00

I tillegg kommer kr 475,- per måned for parkeringsplass, gjelder bl.a. vask og vedlikehold av garasjeanlegget. Samlede månedlige kostnader utgjør dermed kr 7 080,-.

Styret har besluttet i samråd med OBOS å øke de brøkfordelte felleskostnadene med 10% fra mai. Det betyr en økning mellom 200-400kr per enhet.

Kostnader til fjernvarme og kjøling faktureres a-konto. Techem foretar en årlig/kvartalsvis avregning av faktisk forbruk mot det innbetalte a-konto beløpet.

Eiendomsskatt

Kr 4 837,- (2026)

Boligen har blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Det er pr. 12.03.2026 ingen fellesgjeld eller formue på boligen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 12.03.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 3 245 863 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 11 065 518 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens

nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet på Frogner, i hjørnet av Sommerrogata og Inkognitogata, som del av et eksklusivt boligprosjekt med 56 leiligheter. Området oppleves rolig og tilbaketrukket, samtidig som du bor midt i et etablert og etterspurt nabolag. Eiendommen ligger skjermet fra Solli plass, med historiske Oslo Lysverker og det karakteristiske Sommerro hotell som nærmeste omgivelser.

Som beboer i Sommerrokvartalet får du tilgang til en rekke fordeler gjennom Sommerro hotell, inkludert medlemskap med rabatter på trening, velvære, servering og overnatting. Det er også muligheter for oppgraderte tjenester som rengjøring, klespleie og servering. Vestkantbadet tilbyr trenings- og velværefasiliteter i elegante omgivelser, og området ellers byr på alt fra takterrasse med sosiale soner til kulturtilbud og konserter i nærmiljøet. Her bor du med en unik kombinasjon av urbant liv og nabolagsfølelse.

Prosjektet er tegnet av LPO arkitekter, kjent for vellykkede byutviklingsprosjekter. Sommerrokvartalet kombinerer historiske bygg som Oslo Lysverker og Vestkantbadet med moderne arkitektur, hvor eksisterende strukturer er ivaretatt og videreført. Nybyggene er inspirert av funksjonalismen, med lyse fasader og gjennomtenkte løsninger. Leilighetene ligger fra 4. etasje og oppover, med gode lysforhold, store vindusflater og attraktive uteområder. Fra 6. etasje fordeles boligene over to tårn, vinklet for best mulig utsyn og romfølelse. Kvartalet er omgitt av nye grøntområder som inviterer til opphold og trivsel for både beboere og besøkende.

I umiddelbar nærhet finner du sentrale institusjoner som Det Norske Nobelinstitutt og Slottet, samt Slottsparken med sine store grøntarealer. Nationaltheatret stasjon ligger kun få minutters gange unna, med enkel tilgang til

t-bane, tog og flytog. Herfra kan du enkelt komme deg til marka vinterstid for flotte skiturer, eller til badevann og rekreasjonsområder sommerstid.

Nærområdet byr på gode turmuligheter langs Frognerkilen og på Bygdøy, med både strandliv og maritime opplevelser. Offentlig kommunikasjon er svært god med både trikk og buss fra Solli plass. I tillegg har du et rikt utvalg av butikker, caféer og restauranter på Frogner, samt kino, treningssentre og servicetilbud. Kort vei også til populære handlegater som Karl Johans gate og Hegdehaugsveien, samt Aker Brygge og Tjuvholmen med sitt varierte tilbud av kunst, kultur og gastronomi.

En kort reise tar deg til Bjørvika, hvor du finner Operahuset, Munchmuseet og Deichman bibliotek. Steder som er perfekt for kulturelle opplevelser med fjorden som bakteppe.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass (nr. 48) på ca. 15 m² i felles, underjordisk parkeringskjeller. Plassen er utstyrt med elbillader, hvor forbruk faktureres direkte gjennom Elaway app. Eksklusiv og tinglyst bruksrett til plassen medfølger, og den kan kun overdras sammen med seksjonen. Biloppstillingsplasser kan leies ut med fortrinnsrett for eiere av boligseksjoner.

Utleie av parkeringsplassen til en tredjepart som eier seksjon i sameiet må meldes til eier av Garasjelegget, evt styret i Garasjelegget dersom slikt styre eksisterer. En seksjonseier som leier ut sin parkeringsplass, skal påse at leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret. I tillegg skal seksjonseier påse at leietaker forplikter seg til å følge de regler/forpliktelser som leder ut av bruksrettigheten til parkeringsplassen, herunder eventuelle vedtekter/husordensregler i Garasjelegget. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det faktureres månedlig kostnader på kr 475,00,- for parkeringsplassen. Ved eierskrifte påløper det et administrasjonsgebyr på kr. 850,-.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1977 m²

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

Innbydende og moderne bakgård med pent opparbeidede grøntområder, sitteplasser og et rolig, skjermet miljø. Arkitekturen gir et eksklusivt preg med rene linjer og gode lysforhold. Det er tilgang til felles meget pent opparbeidet takterrasse med gressplen, bed og oppsatte benker og bord.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 16.01.2024. Attesten gjelder oppføring av bygg for hotell, boliger og bevertning, ombygging av vestkantbadet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet, byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

terrasse??? xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 16.01.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Terrasse på ca. 40,5 m² og balkong på ca. 8,8 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6 m² og en garasjeplass i fellesanlegg.

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

6. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, bad, to soverom og åpen stue- og kjøkkenløsning.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

50 m² Terrasse og balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegreper er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 6 kvm.

Boden er merket 622.

Det medfølger garasje plass nr 48 målt til ca 15 kvm. Det er montert elbillader på plassen

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten.

Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Standard

Dette er en moderne leilighet fra 2022 i det eksklusive prosjektet Sommerkvartalet. Boligen ligger på hjørne i byggets toppetasje og inneholder attraktive fasiliteter som gjennomgående høy standard og kvalitet, vannbåren gulvvarme i alle rom samt en privat terrasse og balkong på til sammen ca. 50 m². Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og tre klimaanlegg for et optimalt innneklima året rundt. Hvert vindu i leiligheten er utstyrt med moderne solskjerming som enkelt kan styres via app eller egen fjernkontroll, individuelt for hvert vindu, slik at du alltid har full kontroll over lys og innsyn.

Entré:

Entréen fremstår som stilren og romslig med gjennomgående høy standard, hvor lune materialvalg og vannbåren gulvvarme skaper en varm og behagelig velkomst. Entréen har rikelig med oppbevaringsplass i plassbygde garderobeløsninger, elegant integrert bak en eksklusiv skyvedør som gir et ryddig og helhetlig uttrykk. Downlights i himlingen sørger for behagelig og moderne belysning som fremhever rommets kvaliteter.

Stue og kjøkken:

Fra entréen trer du inn i en lys og imponerende oppholdsrom hvor stue og kjøkken smelter sømløst sammen i en åpen og sosial planløsning. Takhøyden på 2,56 m og store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig, elegant atmosfære med flott utsyn. Rommet har plass til både spisegruppe og en komfortabel sofaseksjon, og byr på en harmonisk balanse mellom funksjonalitet og estetikk.

Kjøkkenet fra HTH fremstår som stilrent og moderne, med slette fronter, integrerte hvitevarer av høy kvalitet og en eksklusiv benkeplate i Cæsarstone. Den romslige kjøkkenøya fungerer som boligens naturlige midtpunkt, perfekt både til matlaging og hyggelige sammenkomster.

Terrasse og balkong:

Fra stuen er det utgang til to private uteplasser. Hovedterrassen er på hele 40,5 m², en sjelden størrelse som fungerer som en forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Utearealet fungerer også som en privat takhage. I tillegg har leiligheten en balkong på ca. 8,8 m². Begge uteplassene har moderne rekkverk i glass som gir uhindret utsyn. Her kan du nyte en vidstrakt og imponerende utsikt over omkringliggende bebyggelse, grønne parker og byens taklandskap. Sikten strekker seg helt til Holmenkollen og Nordstrand. Uteplassene fremstår som private oaser hvor du kan trekke deg tilbake og nyte rolige omgivelser høyt hevet over byens puls.

To soverom:

Leiligheten byr på to gode og innbydende soverom. Hovedsoverommet er elegant innredet med en smart, plassbygd garderobeløsning som rammer inn sengen og utnytter arealet på en stilfull og funksjonell måte. Det andre rommet fremstår i dag som en lun og komfortabel TV-stue, med plassbygde skap som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Rommet kan enkelt tilpasses som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Begge rommene har vannbåren gulvvarme og eget klimaanlegg, noe som sikrer optimal komfort året rundt.

Bad:

Stilrent bad levert som en prefabrikkert kvalitetsløsning fra byggeåret med gjennomført materialvalg. Rommet er helfliset og har et tidløst uttrykk som kombinerer funksjonalitet med estetikk. Dusjsonen er elegant utformet med svingbare glassdører, og kompletteres av vegghengt toalett og en delikat servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Praktisk håndklettørker og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel gir økt komfort i hverdagen. Vannbåren gulvvarme sørger for en behagelig og lun atmosfære, og understreker badets helhetlige kvalitetsfølelse.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 6 m², merket med nummer 622. I tillegg er det plassbygde garderober i entré og på soverommene.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende følger ikke med:

- Hylle over dobbeltseng
- Hylle på vegg til venstre for døren til soverom
- 2 stk. klappstoler på vegg i gang
- Arbeidsbenk på soverom
- Tv-benk
- Fastmonterte nattbordlampe
- Taklampe i stue
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja. Vannlekkasje kort tid etter ferdigstilling fra felles takterrasse og ned i vegg mellom stue/soverom nr 2. Utbygger stått for rehabilitering og reparasjon avtakterrasse og leilighet.

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

- Ja. I forbindelse med lekkasje som beskrevet, ble det funnet sopp. Dette er fikset i sin helhet og ferdigstilt gjennom Aspelin Ramm med rapport om ferdigstillelse og sluttrapport fra Mycoteam.

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

- Ja. Kontroll av el-anlegg ved Alvia den 6.10.2025, avsluttet og i orden.

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

- Ja, egen ladeboks på egen parkering i kjeller.

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

- Ja, kun av faglært.

- Beskrivelse: Lekkasjen som er beskrevet ble styrt av utbygger, ferdigstilt, nytt betongdekke og membran.

- Arbeid utført av: Via Aspelin Ramm.

21. Er det foretatt radonmåling?

- Ja. Vt ikke helt sikkert, men siden dette er nyoppførte leiligheter går jeg ut fra at dette er gjort? Usikker.

21.1. Radonmåling

- År 2022.

- Verdi: vet ikke.

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

- Ja. Har ferdigrapport etter vannskade.

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?

- Ja, vannlekkasje som beskrevet kom fra felles takterrasse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en

tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2022. Byggemåten består av etasjeskillere i betong, yttervegger i pusset og malt mur, og et flatt tak teknet med papp.

Tak:

Flatt tak teknet med papp.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2020 og 2023.

Dører:

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør med isolerglass. Dørene er fra 2020.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en terrasse på ca. 40,5 m² med adkomst fra stuen, konstruert med bjelkelag i tre og rekkverk av glass. I tillegg er det en balkong på ca. 8,8 m² med adkomst fra stuen, konstruert med betongdekke og rekkverk av glass.

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er av plast (rør-i-rør) fra 2022, og avløpsrørene er av plast. Hovedstoppekranen er lokalisert. Kjøkkenet er sikret med en waterguard under

vask, og lekkasjevann fra anlegget føres til sluket på badet. Sluket på badet er av stål.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk. Tilluft skjer via ventiler i innerveggene, og på badet via spalte under dørbladet.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom. Det er montert tre AC-enheter i leiligheten. Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll). Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet og godkjent tilsynssak 06.10.2025.

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

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

Det er ikke avdekket bygningsdeler vurdert med TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt).

Det er ikke avdekket forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet.

Øvrig informasjon

Adresse

Inkognitogata 41, 0255 OSLO

Gnr. 213, bnr. 457, snr. 54

Gnr. 213, bnr. 458, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Trond Daae-Johansen

Sameie

Sommerrokvartalet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930859605

Sommerrokvartalet Boligsameie (org.nr. 930859605) er et eierseksjonssameie bestående av 56 boligseksjoner. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Eiendommen er en del av prosjektet Sommerrokvartalet, som i tillegg til boligdelen består av en næringsdel med hotell, caféer, restauranter og en underjordisk parkeringskjeller.

Styret har engasjert LPO arkitekter for å innhente rammetillatelse for oppføring av markiser over eksisterende balkonger. Det er også planer om å forbedre inngangspartiet på torget i samarbeid med Agaia, som drifter grøntarealene. Kameraovervåking av inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene er under vurdering.

Kjekt å vite:

- Hver boligseksjon har en egen bod.
- Alle seksjoner har rett til bruk av sykkelparkering i kjelleren.
- Sameiet har en felles takterrasse som beboerne kan benytte, og som kan reserveres til mindre private arrangementer etter søknad til styret.
- I slutten av mai inviterer styret til en offisiell åpning av takterrassen.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill på balkonger og terrasser.
- Installasjon av boblebad er ikke tillatt.
- Oppsetting av markiser, pergola, vindseil eller parabolantenner krever forhåndsgodkjenning fra sameiet. Det samme gjelder installasjon av varmeovn på balkong/terrasse.

Beboere i Sommerrokvartalet får eksklusive fordeler gjennom Sommerro hotell, inkludert rabatter på velvære, trening, overnatting og servering. I tillegg tilbys praktiske tjenester som rengjøring, klesvask og levering av skjorter, samt mulighet for privat kokk og servering.

svar fra styre 23.03.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Ingenting utenom normalt vedlikehold er vedtatt.

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Styret har besluttet i samråd med OBOS å øke de brøkfordelte felleskostnadene med 10% fra mai. Det betyr en økning mellom 200-400kr per enhet.

Dersom sameie har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?

- Sameiet har avtale med Telia som inngår i felleskostnadene og fremgår av faktura.

Innmelding i OBOS kr 500,-:

For å kunne erverve og eie boligen kreves det medlemskap i OBOS. Dersom flere skal eie sammen, må alle være medlemmer. Innmelding innebærer en

engangssum på 300 kroner for andelskapital, samt en årlig kontingent på 200 kroner.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 91542358

Husdyr: Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning, kun eierskiftemelding.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven:

- Årsresultat for 2024: overskudd på kr 13 900,-
- Budsjettet resultat for 2025: overskudd på kr 43 380,-
- Sameiets egenkapital per 31.12.2024: kr 1 390 503,-

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret organiserer dugnader ved behov for vedlikehold og opprustning av fellesarealer. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra sin private terrasse. Den enkelte seksjonseier er også ansvarlig for vedlikehold og beplantning av blomsterkasser ved egen seksjon.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme i alle rom

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket har vært på ca. 7000-75000 pr år. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bevaring kulturmiljø og torg, jf. S-5008 "Sommerrogata 1. Detaljregulering for gnr. 213 bnr. 71,72,215,414 m.fl."

Eiendommen slår ut på Gul liste med 5 treff vedr. lokalitet og 6 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En

lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Lokaliteten omfatter Lysverkets administrasjonsbygning, som bygges om til hotell, deler av eiendommen og torg/gateløp i Sommerrogata. Vernet etter PBL.

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202313406: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202514728: Inkognitogata 35 - etablering av nytt rørstrekk og tilkobling av ny kjølesentral. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202518346: Henrik Ibsens gate 53 - inkognitogata 34 - 36 - Oppgradering av tekniske anlegg. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202509726: Inkognitogata og Riddervolds gate - oppgradering av trikkestrasé, justering av fortau og holdeplasser - Briskebylinjen. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508205: Cort Adelers gate 2 - gjenoppbygging av leilighet etter brann - Nytt bad. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202602367: Cort Adelers gate 2 - endring fra leilighet til hybler, innsetting av flere kjøkken og brudd på brannskille. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508121: Cort Adelers gate 2 - bruksendring av loft til boareal for underliggende leilighet og oppdeling av en boenhet til to. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202522890: Henrik Ibsens gate 90 - ombygging av serveringssted - Cartels. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202508111: Oscars gate 86 - loftsutbygging - Bruksendring - Nye takvinduer. Status: Under behandling.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/213/457/54:
05.04.1866 - Dokumentnr: 900122 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1867 - Dokumentnr: 900144 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Incognitogt.33
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1867 - Dokumentnr: 900145 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Incognitogt.35
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1872 - Dokumentnr: 919985 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra Incognito Terasse 10
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1872 - Dokumentnr: 919986 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra Incognito Terasse 8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1872 - Dokumentnr: 919987 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra Incognito terrasse 6
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1897 - Dokumentnr: 900817 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1999 - Dokumentnr: 67465 - Erklæring/avtale Forpliktelse til å akseptere fremtidig tinglysing av leieavtaler.
Rettighetshaver: ElTele Øst AS fnr 971054905
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2004 - Dokumentnr: 42325 - Erklæring/avtale Bestemmelse om plassering av nettstasjon
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Hafslund Nett AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2004 - Dokumentnr: 42339 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bygging, drift og vedlikehold av
kabelanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Hafslund Nett AS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 314052 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 314101 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 314202 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2019 - Dokumentnr: 681446 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2019 - Dokumentnr: 681446 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold av
eksisterende bygning
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2019 - Dokumentnr: 1208341 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2022 - Dokumentnr: 133663 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Avtale om veggfeste
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2022 - Dokumentnr: 651766 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:72
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420
 Bestemmelse om plikt til drift og vedlikehold av
 varmekabler
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
 Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2022 - Dokumentnr: 1146699 - Bruksrett
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:457
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420
 Gjelder 29 plasser til biloppstilling
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

11.10.2022 - Dokumentnr: 1146699 - Bestemmelse om
 vann/kloakk
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:71
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420
 Gjelder 16 plasser til biloppstilling
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

11.10.2022 - Dokumentnr: 1146699 - Bestemmelse om
 vann/kloakk
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:457
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
 Org.nr: 958 935 420
 Gjelder 188 sykkelparkeringsplasser
 Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

26.10.2022 - Dokumentnr: 1212546 - Erklæring/avtale
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:457
 Bestemmelse om å ha kjøleanlegg stående i etasje U1

Adkomstrett for drift og vedlikehold mv.

27.10.2022 - Dokumentnr: 1218243 - Bestemmelse om
 adkomstrett
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:215 Snr:4
 Adkomstrett til fots
 Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2022 - Dokumentnr: 1235844 - Erklæring/avtale
 Bestemmelse om drift og vedlikehold av
 Sommerrokvartalet
 Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2022 - Dokumentnr: 1236431 - Bestemmelse om
 parkering
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:457 Snr:54
 Gjelder 1 biloppstillingsplass
 Kan kun overdras sammen med seksjonen eller til annen
 seksjonseier i sameiet

01.11.2022 - Dokumentnr: 1236431 - Bruksrett
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:457 Snr:54
 Gjelder 3 plasser til sykkelparkering

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
 betaling av kommunale avgifter og eventuell
 eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
 legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
 sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
 som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
 foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
 Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
 legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til bortleie. Utleie av biloppstillingsplass(er) til en tredjepart som ikke er eier av en boligseksjon i eiendommen, må meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Radonmåling

Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling i 2022, men at han ikke kjenner til verdiene.

Leiligheten ligger i 6. etasje. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier. For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har

sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 148 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 12 500,00

Markedspakke inkl. Emera digital kr 23 900,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 237 270,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
didrik.tollefsen@emera.no
Tlf: 469 28 782

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

INKOGNITOGATA 41

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250033	
Selger 1 navn	
Trond Daae-Johansen	
Gateadresse	
Inkognitogata 41	
Poststed	Postnr
OSLO	0255
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	93228540

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

Initialer selger: TD

Document reference: 01250033

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

vet ikke helt sikkert, men siden dette er nyoppførte leiligheter går jeg ut fra at dette er gjort? Usikker
- 21.1 Radonmåling
 År

2022

 Verdi

vet ikke
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Har ferdigrapport etter vannskade
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

vannlekkasje som beskrevet kom fra felles takterasse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01250033

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 01250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Daae Johansen	9088dddd6d9aa94fd3c3 8353fa522c92f0c2d64d	18.03.2026 11:14:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250033

- 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>

Nabolagsprofil

Inkognitogata 41 - Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Inkognitogata Linje 11	2 min 0.2 km
Solli Linje 12N, 30, 31	3 min 0.3 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	7 min 2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 0.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

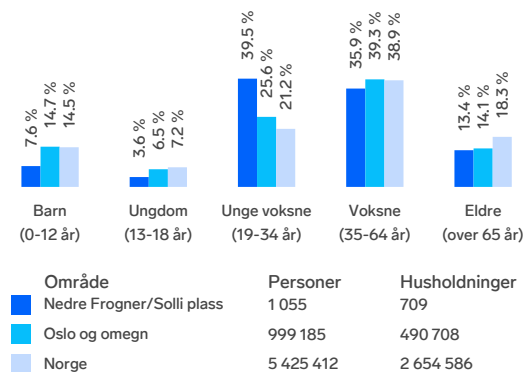
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	1 min 0.1 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...) 97 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Solli Plass PostNord	4 min 0.3 km
Meny Frogner	4 min



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 2025

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



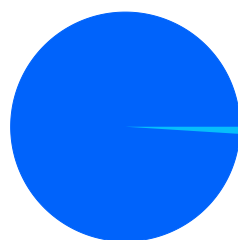
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Inkognito terrasse balløkke Ballspill	0 min  0 km
	Oslo handelsgym Aktivitetshall	6 min  0,4 km
	SATS Solli plass	4 min 
	Friskis & Svettis Oslo	9 min 

Boligmasse



- 99% blokk
- 1% annet

«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

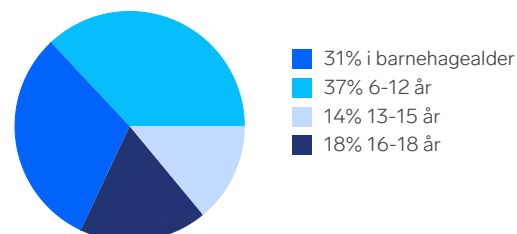
Sitat fra en lokalkjent



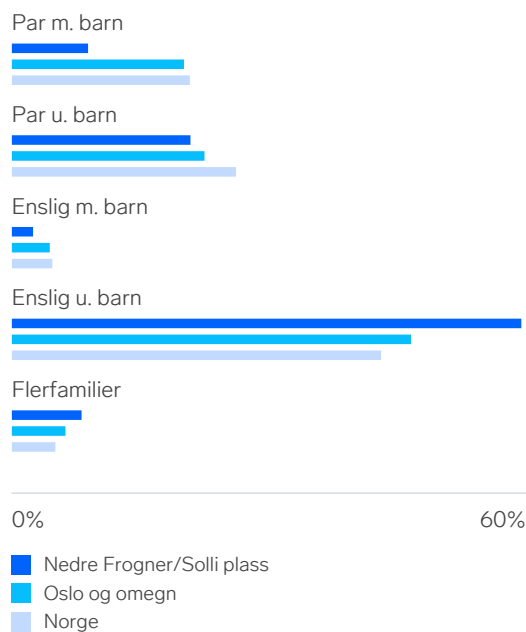
Varer/Tjenester

	VIA Vika Shopping & Restauranter	9 min 
	Boots apotek Solli	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

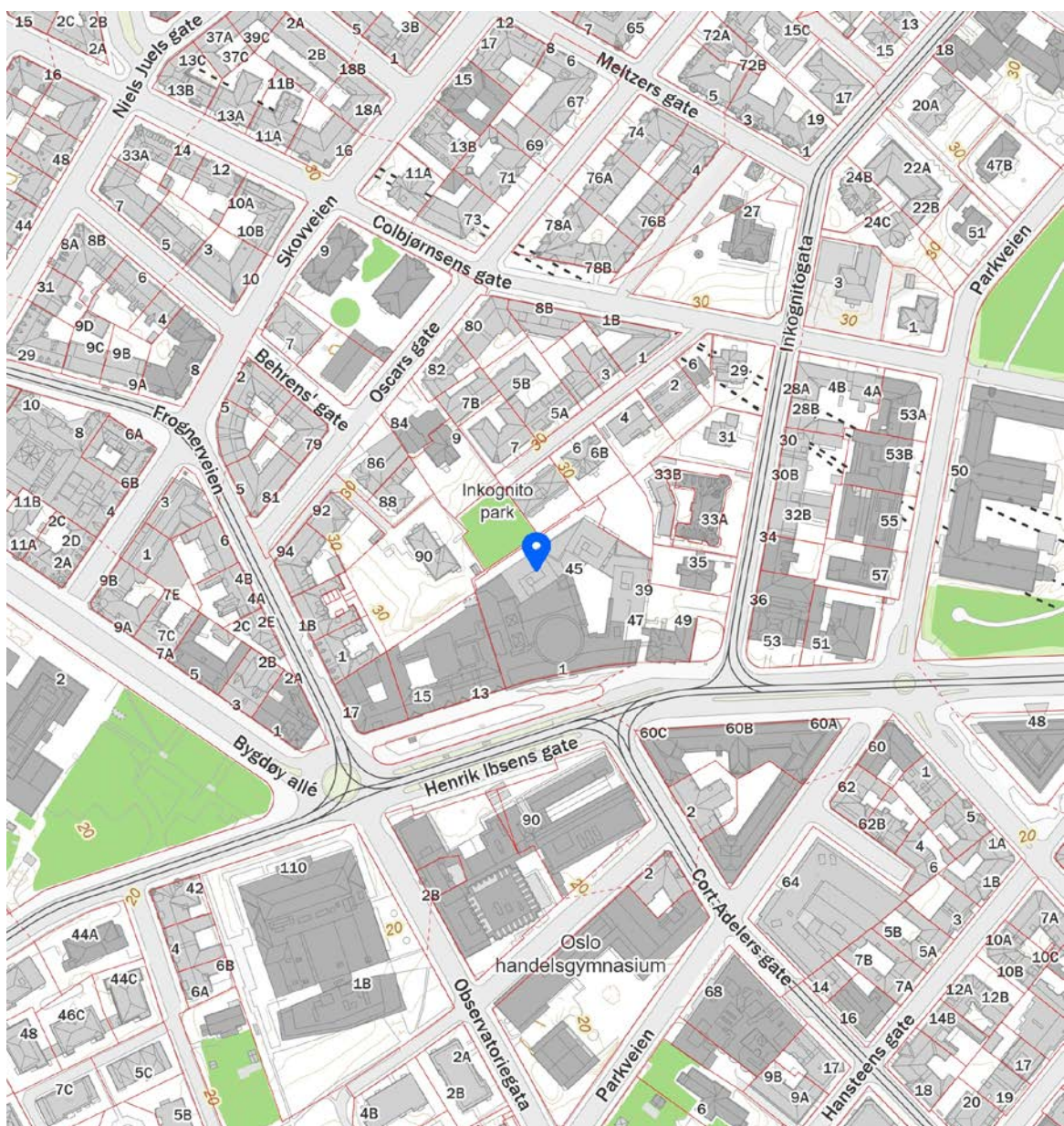
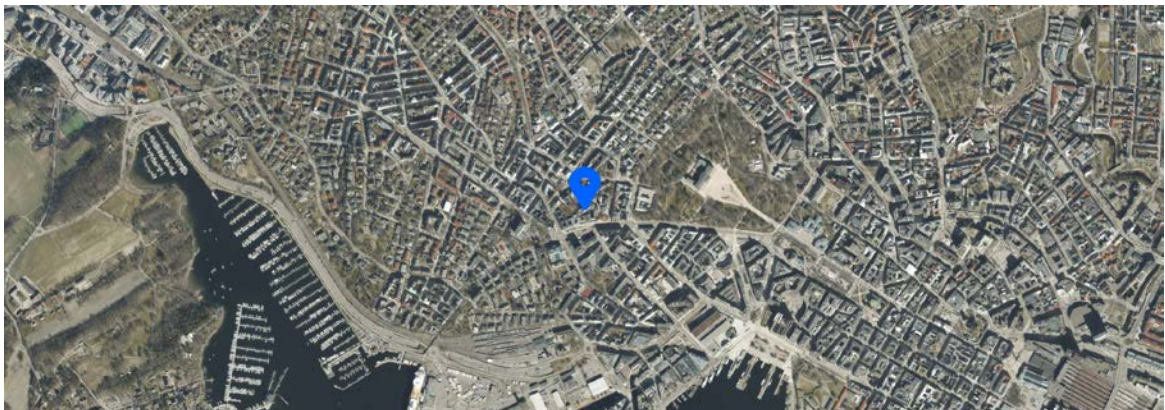


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 2025



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS



Boligbygg med flere boenheter



Inkognitogata 41, 0255 OSLO



OSLO kommune



gnr. 213, bnr. 457, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 22387-1244

Referansenummer: ZL1271

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 **NITO**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636



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 settes 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.

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 og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Boligen er en nyere leilighet fra 2022 med gjennomgående moderne standard og normal bruksslitasje. Innvendige overflater og kjøkken fremstår i god stand. Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret, og det er ikke registrert tegn til fuktskader ved overflatesøk

Tekniske installasjoner er moderne med blant annet rør-i-rør system, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Utvendige bygningsdeler fremstår også som relativt nye, men terrassen vil over tid ha behov for normalt vedlikehold.

Samlet sett fremstår boligen med normal tilstand vurdert opp mot alder og byggemåte, uten vesentlige registrerte skader i rapportutkastet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

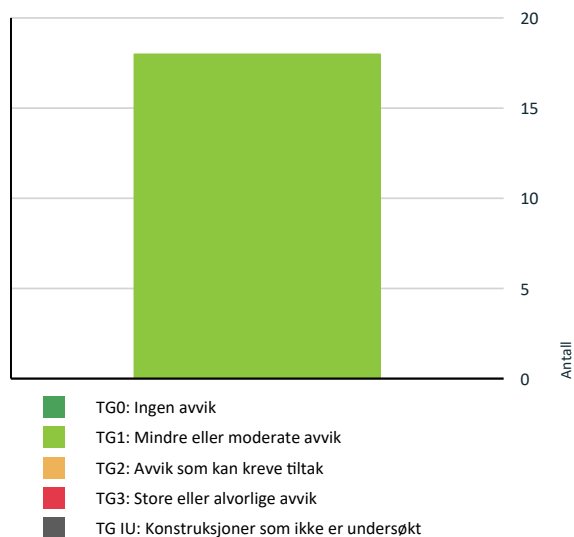
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2020 og 2023

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: 2020

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre og rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 40,5 m²
Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 8,8 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Tilstandsrapport

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbare svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i alle rom

Romhøyde:

Det er målt 2,56 meter i stuen

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrickerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2022

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Stålsluk

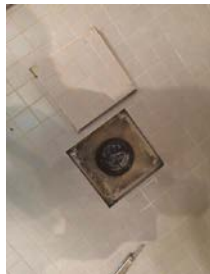
Membran: Ikke synlig, membranens tilstedeværelse er basert på produsentens oppbygging av kabinen.

Alder: Ifølge eier fra 2022

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med to svingbare glassdører og togreps blande batteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blande batteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Håndkjetørker

6. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av Cæsarstone
Oppvaskkum av stål med etgreps blande batteri og avløpsrør i plast
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Plattetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via ventiler i innervegger

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2022

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via ventiler i innerveggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Selger har byttet filter på anlegget to ganger i året. Det anbefales å fortsette med dette.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Tilstandsrapport

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert tre stykk AC i leiligheten. Disse er kun visuelt kontrollert. For en fullstendig vurdering av installasjonen må det leies inn fagpersonell.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



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 forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er fremlagt dokumentasjon på avsluttet og godkjent tilsynssak 06.10.2025.

Tilstandsrapport

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

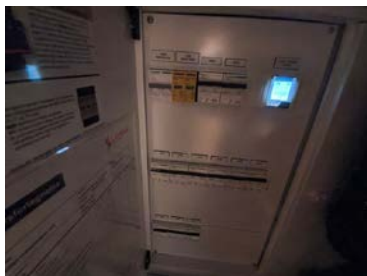
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektriker.



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

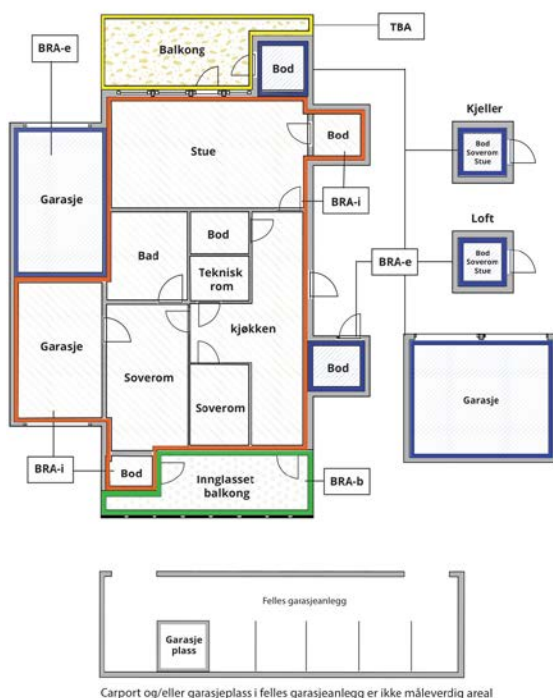
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
6. etasje	71			71	50
Kjeller		6		6	
SUM	71	6			50
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, bad, to soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 6 kvm. Bodene er merket 622.

Det medfølger garasjeplass nr 48 målt til ca 15 kvm. Det er montert elbillader på plassen

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Bodene er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Trond Daae-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	457		54	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Inkognitogata 41							
Hjemmelshaver Daae-Johansen Trond							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 godkjenning 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.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger dekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

PERSONVERN

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250033 . Vår ref.: 2052-1-054

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sommerrokvartalet Boligsameie
Organisasjonsnr: 930859605
Seksjonseier: Daae-Johansen, Trond
Medeier:
Leilighetsnummer: 054
Adresse: Inkognitogata 41, 0255 OSLO
Seksjonsnummer: 54
Gnr. 213
Bnr. 457

Opplysninger om boligselskapet:

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

Parkeringsseiendommen: garasje i gnr 213 bnr 458, de som eier eksklusiv/evigvarende bruksrett til garasje er tinglyst i eiendommen. Administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte/bytte iht vedlagte prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg. Parkeringsrettigheten kan kun overdras sammen med Seksjonen eller til annen seksjonseier i Sameiet, og Seksjonseier har således ikke adgang til å overdra Parkeringsrettigheten til tredjepersoner utover dette, jf. tinglyst bruksrett Forbruk til elbilladere faktureres direkte fra circle K til eier.

Techem gjør avregning for fjernvarme og kjøling(bare noen leiligheter som har kjøling). OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig/kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Som beboer i Sommerrokvartalet har eier automatisk et basismedlemsskap i Sommerro Hotell, som blant annet gir rabatt på inngang til Vestkantbadets basseng og badstu, trenings- og velværeavdelingen, på måltider, overnatting og leie av lokaler. Man kan også gjøre avtale om leilighetsvask, vaktmestertjenester, kokk, bartender, feriepass med vanning av planter og rene, nystrøkne skjorter levert på døren, med mer. Avtalen gjelder i utgangspunktet for 2024 og kan være endret. Megler oppfordres derfor til å ta kontakt med hotellet for endelig informasjon om avtalen på følgende e-post: nabo@sommerrohouse.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 604,54,-

Herav:

Energiregnskap 2 A konto 2

Pr. dags dato
355,00

Evt. fremtidig endring:

Akonto energi	1 420,00
Felleskost likt	507,25
Felleskost brøk	3 953,28
TV/nett	369,01

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 060,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	3 548,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Josefine Mathilde Høeg Sørensen, e-post: sommerrokvartalet@styretrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Adresse

Inkognitogata 41, 0255 OSLO

Dato for energimerking
11.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-269219

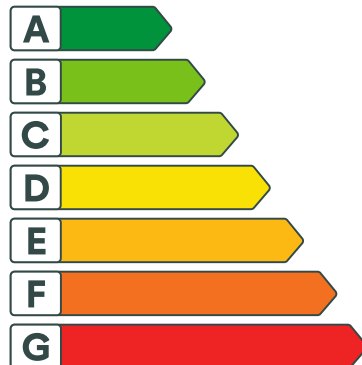
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
301107256

Gårdsnummer
213

Bruksnummer
457

Seksjonsnummer
54

Bruksenhetsnummer
H0602


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
87,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
87,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 616 kWh



Inkognitogata 41, 0255 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Inkognitogata 41, 0255 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, FORMÅL, ANTALL SEKSJONER

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

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

3. BRUKEN AV SEKSJONER (BRUKSENHETER) OG FELLESAREALER

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

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

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

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

Felleskostnadene skal bl.a. omfatte følgende kostnader:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

6. STYRET

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

7. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

Ved avstemninger på årsmøtet har hver av Boligseksjonene én stemme.

8. REVISJON OG REGNSKAP

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER M.V.

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

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

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

11. SÆRLIGE REGLER VEDRØRENDE TERRASSER SAMT FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

sykkelparkering er tinglyst på Parkeringseiendommen.

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

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

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

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

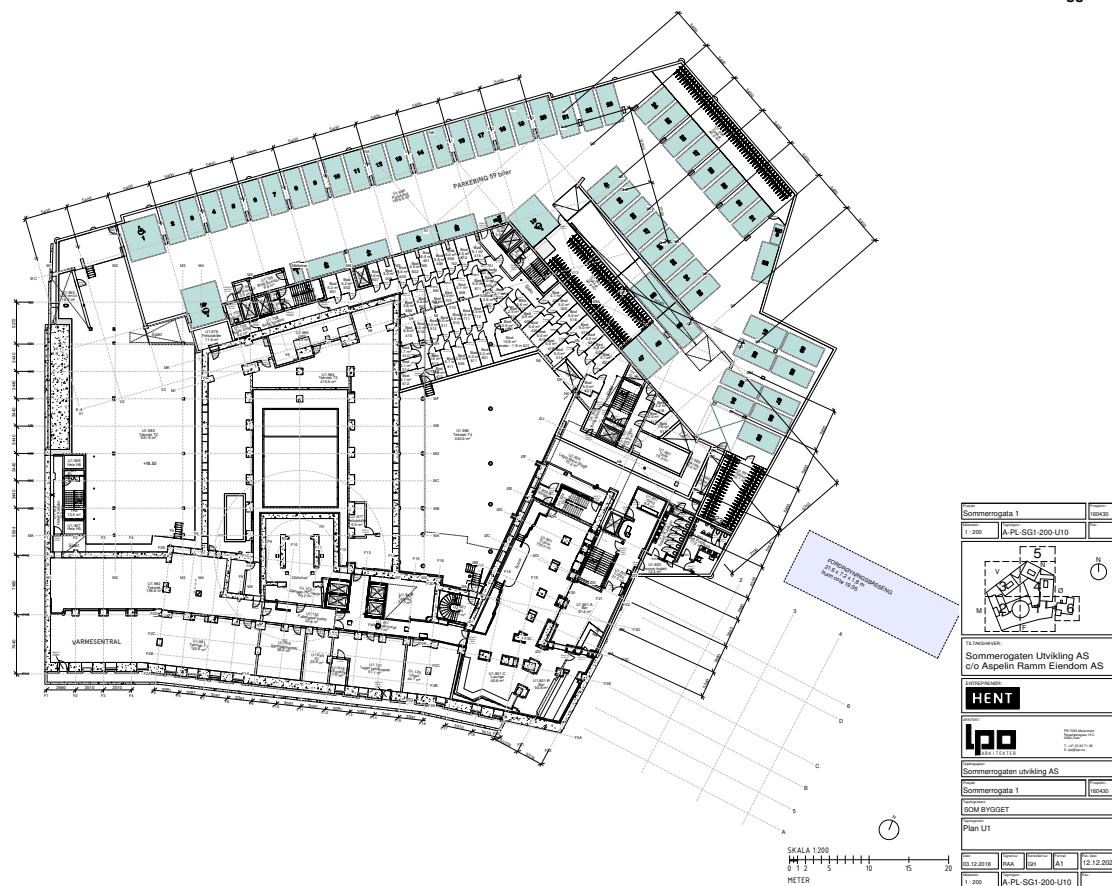
13. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG - TVANGSFRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



HUSORDENSREGLER FOR SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

(Fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet)

1. INNLEDNING

- 1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet og eventuelle leietakere.
- 1.3. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie.
- 1.4. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- 1.5. Husordensreglene skal anses som en del av vedtektene.

2. FELLESAREAL

- 2.1. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel.
- 2.2. Sykler og el-sykler skal plasseres i område i kjelleren avsatt til sykkelparkering eller i egen bod. El-sykler kan ikke lades andre steder enn på anvist plass innenfor område avsatt til sykkelparkering i kjeller.
- 2.3. Aktiviteter som kan føre til tilgrising av fellesareal er ikke tillatt.
- 2.4. Alle postkasser skal ha enhetlige postkasseskilt.
- 2.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

3. TERRASSER/BALKONGER OG FASADE

- 3.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene/balkongene. Blomsterkasser må plasseres på innsiden av terrassene/balkongene.
- 3.2. Det er ikke tillatt å endre på terrassers/balkongers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. Beplantning må ikke overstige 120 cm i høyde.
- 3.3. Det er kun lov til å grille med elektrisk grill på uteområde seksjonseieren har enerett til så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter.
- 3.4. Beboerne plikter å fjerne snø og is fra terrassen. Hvis dette ikke utføres, kan seksjonseier bli ansvarlig for eventuell skade.

4. RO OG ORDEN

- 4.1. Det skal være ro i boligseksjonene fra kl. 23.00. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.
- 4.2. Dersom det skal arrangeres selskap/sammenkomster som kan sjenerer beboere må dette varsles i god tid.
- 4.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal bare skje i kortere perioder og i tiden mellom kl. 08.00 —21.00 på hverdager, og på lørdager og helligdager i tiden mellom kl. 10.00 – 16.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid og det skal vises særlig hensyn ved utførelsen av arbeidene.
- 4.4 Det skal være ro på uteområdene fra kl. 21.00.

5. HUSDYR

- 5.1. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.
- 5.2. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- 5.3. Det er forbudt å mate fugler og ville dyr, da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

6. SØPPEL

- 6.1. **Husholdningsavfall:** Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kastes i søppelcontainer/sjakt. Se til at posen ikke er for tung og størrelsesmessig passer i hullet/søppelcontaineren uten bruk av makt. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene/containerne. Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute. Posene må ikke fylles for fulle, da disse lett blir for tunge. Plastavfall sorteres i blå pose med dobbel knute.
- 6.2. **Papiravfall:** Papiravfall skal kastes i sjakt/søppelcontainer merket med "Papir". Større papiresker og kartonger må deles slik at de ikke sitter fast i søppelsjakten/containeråpningen.
- 6.3. **Øvrig avfall:** Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

7. MELDEPLIKT

- 7.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l., slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og terrasser. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- 7.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

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

8. BRUK AV FELLESAREAL PÅ TAKTERRASSEN

- 8.1. Ved bruk av fellesareal på takterrassen er den enkelte pliktig til å holde plassen i orden. Det er ikke tillatt å lagre/etterlate private møbler eller andre ting på takterrassens fellesarealer. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel. Felles solstoler, puter mv. skal plasseres på anvist sted etter bruk.
- 8.2. Beboerne kan bruke sameiets fellesareal på takterrassen til mindre private arrangementer. Søknad om dette må sendes til styret i rimelig tid.
- 8.3. Ved bruk av takterrassen må det vises hensyn til andre brukere av terrassen. Det må også tas hensyn til at støy fra takterrassen kan være sjenerende for boliger i nærheten.
- 8.4. Små barn kan ikke oppholde seg på takterrassen uten tilsyn av voksne.
- 8.5. Grilling på takterrassen er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill.
- 8.6. Det skal være ro på takterrassen fra kl. 23.00.
- 8.7. Skal man ha selskap/sammenkomster som kan sjenere beboere må dette varsles i god tid.
- 8.8. Alt søppel skal medbringes når man forlater taket.
- 8.9. Vedlikehold/opprustning av takterrassens fellesarealer er en felles forpliktelse, jf. dog begrensninger i sameiets vedtekter, og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
- 8.10. Beboere plikter å underrette styret om skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

9. BOD

- 9.1. Hver boligseksjon har anvist egen bod som tilleggsdel. Seksjonseiere/brukere kan ikke benytte andre boder enn det som er anvist til den aktuelle boligseksjonen, uavhengig av om andre boder står ledige.
- 9.2. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan/gass.
- 9.3. Det ikke er lov å stable/lagre gjenstander i en radius på 50 cm fra sprinklerhoder.
- 9.4. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i bodene.
- 9.5. Fuktsensitive eiendeler bør ikke lagres i bodene.

10. BRUK AV SEKSJONENE

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

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

11. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 11.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av seksjonseierens husstand/leietaker eller andre personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
- 11.2. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst én måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 11.3. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter eierseksjonsloven § 38 hvis det innebærer at en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter.
- 11.4. Dersom seksjonseierens/beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonsloven § 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2052

SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2052>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tomm Fjellberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid styreåret 2024.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 158 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 158 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle nåværende styremedlemmer stiller til gjenvalg. I tillegg utvides styret med ett nytt medlem, Christian Johansen, som har meldt sitt kandidatur.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Josefine Mathilde Høeg Sørensen
Nåværende leder stiller til gjenvalg.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Johansen
Nytt medlem.
- Ole-Martin Rognerud
Nåværende medlem stiller til gjenvalg.
- Tømm Fjellberg

Nåværende medlem stiller til gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Helen Hagh

Nåværende vara stiller til gjenvalg.

Styrets arbeid styreåret 2024/2025

I styreåret 2024/2025 har styret i Sommerrokvartalet Boligsameie avholdt 6 møter

I tillegg har vi hyppig kommunikasjon og godt samarbeid over e-post og telefon. Administrative oppgaver slik som godkjenning av faktura, dialog med leverandører og oppdatering til eiere via Vibbo gjøres fortløpende.

Drift av sameiet

Styret har hatt fokus på å sikre en god og effektiv drift av sameiet. Særlig har vi sett på samarbeidet med Sommerro Drift og hotellet. Styret har nøye gjennomgått felleskostnadene vi deler med driftsselskapet og hotellet, samt sikkerstilt at vi mottar underbilag på alt som bli viderefakturert til sameiet.

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

Styret har også fremforhandlet oppdaterte nabo/beboerfordeler hos Sommerro House (hotellet). Vi ønsker å opprettholde en god kontakt med hotellet og ser frem til videre dialog gjennom 2025/26.

Styret har også engasjert LPO arkitekter for å utarbeide forslag til markiser som står i stil til resten av bygget og sende søknad om oppføring av markiser over eksisterende balkonger. Søknaden er innvilget, og vi har fått rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

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

Arbeid på felles takterrasse

Gjennom 2024 og deler av 2025 har et vært pågående arbeider i forbindelse med utbedring av lekkasje på taket til Inkognitogata 41. Styret har fulgt opp arbeidet tett og mottatt ukentlig informasjon fra HENT via utbygger Aspelin Ramm. Arbeidet har tatt noe lenger tid enn først antatt og planlagt. Men vi ser frem til å åpne den felles takterrassen for bruk igjen i uke 20.

Det har vært belastende for alle i sameiet, og spesielt seksjonene i plan 6 i nummer 41. Styret er glad for feilen er oppdaget, rettet og ser frem til å ta i bruk den felles takterrassen i vår og sommer.

Planer for 2025-2026

Styret er i kontakt med Agaia som drifter grøntarealene rundt Sommerrokvartalet. Vi ønsker å forbedre inngangspartiet på torget med å velge ut planter og utforming som fungerer godt i miljøet vårt.

Å bo i Sommerrokvartalet

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

I slutten av mai inviterer styret til en offisiell åpning av felles takterrasse med servering fra hotellet. Vi håper så mange som mulig kan delta. Invitasjon vil bli sendt ut via Vibbo.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1BW1F-PCYV4-E8J32-P03ED-HHNTC-D85PP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 542 208	4 814 622	3 542 000	3 602 880
Andre inntekter	3	43 654	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 585 862	4 814 622	3 542 000	3 602 880
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	0	-14 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	0	-150 000	-154 500
Revisjonshonorar	6	-7 565	-13 991	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-98 770	-109 434	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-127 220	-15 555	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-661 850	-374 237	-920 000	-1 220 000
Forsikringer		-188 888	-155 638	-170 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-263 726	-241 951	-529 000	-519 000
Aspelin Ramm Drift AS, f.kostn.	10	-807 500	-1 093 750	0	0
Energi/fyring	11	-496 336	-1 063 634	-500 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 474	-240 849	-225 000	-250 000
Andre driftskostnader	12	-595 761	-146 350	-888 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 653 240	-3 455 388	-3 515 000	-3 559 500
DRIFTSRESULTAT		-67 378	1 359 234	27 000	43 380
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	82 390	19 704	0	0
Finanskostnader	14	-1 112	-2 335	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		81 278	17 369	0	0
ARSRESULTAT		13 900	1 376 603	27 000	43 380
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 900	1 376 603		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 426	55 238
Forskuddsbetalte kostnader		60 142	58 619
Driftskonto OBOS-banken		459 200	1 391 079
Sparekonto OBOS-banken		2 079 860	2 007 312
SUM OMLØPSMIDLER		2 613 628	3 512 248
SUM EIENDELER		2 613 628	3 512 248
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 390 503	1 376 603
SUM EGENKAPITAL		1 390 503	1 376 603
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		369 881	128 692
Leverandørgjeld		171 796	1 528 394
Energiavregning	15	681 448	478 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 223 125	2 135 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 613 628	3 512 248
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Sommerrokvartalet Boligsameie

Josefine M. Høeg Sørensen

Tomm Fjellberg

Ole-Martin Rognerud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 825 856
Felleskostnader lik	330 624
TV/Internett	200 928
Garasje	184 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 542 208

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	28 855
Skilt	14 764
SUM ANDRE INNTEKTER	43 654

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 145, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 347
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 715
LPO Arikteker AS	-108 158
SUM KONSULENTHONORAR	-127 220

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 259
Drift/vedlikehold VVS	-41 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 695
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-661 850

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-263 726

NOTE: 10**ASPELIN RAMM AS, FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 2024	-807 500
SUM ASPELIN RAMM AS, FELLESKOSTNADER	-807 500

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-435 763
Fjernvarme, umålt 2023	-60 573
SUM ENERGI / FYRING	-496 336

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-247 280
Renhold ved firmaer	-315 786
Andre fremmede tjenester	-20 266
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 145
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 982
Øreavrunding	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-595 761

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 796
SUM FINANSINNTEKTER	82 390

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 112
SUM FINANSKOSTNADER	-1 112

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING 01.01.24 - 31.12.2024****INNTEKTER FJERNVARME OG KJØLING**

Forskuddsinnbetalinger	-1 358 280
SUM INNTEKTER	-1 358 280

KOSTNADER

Techem	65 541
Fjernvarme	611 291
SUM KOSTNADER	676 832

SUM ENERGIAVREGNING	-681 448
----------------------------	-----------------

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 2052 Selskapsnavn: SOMMERROKVARTALET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Sondre K Steigen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Tomm Fjellberg er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 158 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Josefine Mathilde Høeg Sørensen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Christian Johansen

☐ Ole-Martin Rognerud

☐ Tømm Fjellberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Ann-Helen Hagh



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sommerrokvartalet Boligsameie

Organisasjonsnummer: 930859605

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Josefine M. Høeg Sørensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Cecilie Wetlesen Borge og Agnes Bergo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styret velges frem til ordinært årsmøte 2025.

Innstilling

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Josefine Mathilde Høeg Sørensen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Josefine Mathilde Høeg Sørensen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tomm Fjellberg (18 stemmer)

Ole-Martin Rognerud (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tomm Fjellberg

Ole-Martin Rognerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ann-Helen Hagh (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann-Helen Hagh



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517040221

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

Josefine M Høeg Sørensen (JMHS) <i>Signert 2024-05-08 12:24:49 CEST (+0200)</i>	Cecilie Wetlesen Borge (CWB) <i>Signert 2024-05-08 12:24:38 CEST (+0200)</i>
Agnes Bergo (AB) <i>Signert 2024-05-08 12:56:06 CEST (+0200)</i>	

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



HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:
Kaja Heir Senstad

Vår ref. (saksnr.):
201805990 - 404
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Edvard Bondi Knowles

Dato: 16.01.2024

Adresse: SOMMERROGATA 1 - Eiendom: 213/71/0/0
INKOGNITOGATA 37 - 49

Tiltakshaver: SOMMERROGATEN UTVIKLING AS Søker: HENT AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sommerrogata 1 - Inkognitogata 37 - 49

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av bygg for hotell, boliger og bevertning, ombygging av vestkantbadet, mottatt 30.10.2023.

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 201805990			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Oversiktsplan landskap	L10-001	30.11.2018	10/45
Landskapsplan	L10-002	30.11.2018	10/46
Takplan landskap	L10-003	30.11.2018	10/47
Snitt-tegninger landskap			10/48
Fasader portrom	A40_08	03.12.2018	10/78
Situasjonsplan_ny_situasjon	A10_01	18.02.2019	22/17
Høyde_under_broforbindelse	F32		22/18
Fasader nordre tårn	A-FA-SG1-200-005	19.06.2020	171/6



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

Fasader midtbygning og rotunde	A-FA-SG1-200-008	19.06.2020	171/7
Fasade nordøst og nordVest	A40_21	19.06.2020	171/8
Plan underetasje	A-PL-SG1-200-U10	11.03.2021	197/5
Plan 0 etasje	A-PL-SG1-200-000	11.03.2021	197/6
Plan 1 etasje	A-PL-SG1-200-010	11.03.2021	197/7
Plan 2 etasje	A-PL-SG1-200-020	11.03.2021	197/8
Plan 3 etasje	A-PL-SG1-200-030	11.03.2021	197/9
Plan 4 etasje	A-PL-SG1-200-040	11.03.2021	197/10
Plan 5 etasje	A-PL-SG1-200-050	11.03.2021	197/11
Plan 6 etasje	A-PL-SG1-200-060	11.03.2021	197/12
Plan 7 etasje	A-PL-SG1-200-070	11.03.2021	197/13
Plan 8 etasje	A-PL-SG1-200-080	11.03.2021	197/14
Plan 10 etasje	A-PL-SG1-200-100	11.03.2021	197/16
Snitt	A-SN-SG1-200-001	11.03.2021	197/17
Fasader vestre tårn	A-FA-SG1-200-006	11.03.2021	197/18
Fasader lysgård	A-FA-SG1-200-007	11.03.2021	197/19
Fasade frontbygg og østfløy	A40_20	11.03.2021	197/20
Fasade frontbygning med bakfasader	A-FA-SG1-200-002	16.03.2021	197/21
Fasader Inkognitogata 37	A-FA-SG1-200-003	16.03.2021	197/22
Fasader østre fløy	A-FA-SG1-200-004	11.03.2021	197/23
Snitt D, E og J - Lysgård	L-SN-SG1-760-03 Snitt D E og J	27.10.2021	244/16
Snitt F og G - Lysgård	-SN-SG1-760-04 Snitt F og G- Sø	27.10.2021	244/17
Snitt K og L - Lysgård	L-SN-SG1-760-06 Snitt K og L- S	27.10.2021	244/18
Oppriss - Lysgård	L-SN-SG1-760-07 Oppriss mur- Sø	27.10.2021	244/19
Lysgård endring av høyder	L10-002	30.11.2021	244/20
Sommerrohage			244/24
Lysgård			244/26
Landskapsplan Inkognito plass	L-PL-SG1-760-06	07.06.2022	283/7
Landskapsplan øst	L-PL-SG1-760-02	26.10.2021	283/8
Plan 9	A-PL-SG1-200-090	09.05.2022	286/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Jørgen Ekseth Lundsauet - for enhetsleder Hildegunn Ohren

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

SOMMERROGATEN UTVIKLING AS, c/o Aspelin Ramm Eiendom AS, Postboks 389 Sentrum, 0102
OSLO

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BIL- OG SYKKELPARKERING

Som eier og hjemmelshaver til gnr. 213 bnr. 458 (**Parkeringsseiendommen**) og gnr. 213 bnr. 457 snr. 1-56 (**Boligseiendommen**), begge i Oslo kommune, gir Sommerrogaten Utvikling AS, org.nr. 915 149 375, følgende rettigheter og forpliktelser til den som til enhver tid er eier av gnr. 213 bnr. 457 snr. 54 i Oslo kommune (**Seksjonseier**):

1 BRUKSRETT TIL BILOPPSTILLINGSPASS

Seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til 1 biloppstillingsplass(er) i Parkeringsseiendommen, som markert med gult på kart inntatt som vedlegg 1 til erklæringen (heretter benevnt **Parkeringsrettigheten**). Seksjonseiers biloppstillingsplass(er) er nummerert plass nr. 48. Parkeringsrettigheten er evigvarende og vederlagsfri.

Seksjonseier plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid gjelder for Parkeringsseiendommen.

Seksjonseier skal dekke en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av Parkeringsseiendommen. Kostnadene fastsettes årlig av eieren av Parkeringsseiendommen basert på selvkostprinsippet. Kostnadene kreves inn sammen med felleskostnadene i eierseksjonssameiet etablert på gnr. 213 bnr. 457 i Oslo kommune (**Sameiet**), som deretter foretar felles innbetalinger til eier av Parkeringsseiendommen. Det er tilrettelagt for lading av el-biler innenfor rammen av gjeldende forskrifter. Strømforbruk og administrasjon for bruk av ladere dekkes fullt ut av Seksjonseier.

Parkeringsrettigheten kan kun overdras sammen med Seksjonen eller til annen seksjonseier i Sameiet, og Seksjonseier har således ikke adgang til å overdra Parkeringsrettigheten til tredjepersoner utover dette. Ved overdragelse av Parkeringsrettigheten plikter Seksjonseier å informere eier av Parkeringsseiendommen og Sameiets forretningsfører.

Seksjonseier har rett til å leie ut biloppstillingsplassen(e), men slik at øvrige seksjonseiere i Sameiet har fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplassen(e) på markedsmessige vilkår. Utleie av biloppstillingsplass til tredjepersoner som ikke er seksjonseier i Sameiet, må meldes skriftlig til Sameiets styre og Sameiets forretningsfører for registrering. Ved utleie av biloppstillingsplassen(e) plikter Seksjonseier å påse at leietaker er kjent med og overholder Seksjonseiers forpliktelser overfor eier av Parkeringsseiendommen.

Seksjonseier har rett til å midlertidig bytte biloppstillingsplass til annen tilrettelagt biloppstillingsplass markert med HC-symbol i Parkeringsseiendommen. Bytteretten gjelder kun så langt det fremlegges dokumentasjon på at en av husstandsmedlemmene i seksjonen har behov for tilrettelagt plass som følge av nedsatt funksjonsevne. Biloppstillingsplassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.



Doknr: 1236431 Tinglyst: 01.11.2022
STATENS KARTVERK

2 BRUKSRETT TIL SYKKELPARKERING

Seksjonseier skal ha evigvarende og vederlagsfri bruksrett til totalt 3 plasser i de to bodene for sykkelparkering i Parkeringseiendommen, som er markert med gult og oransje på kart inntatt som vedlegg 2 til erklæringen.

For denne bruksretten skal Seksjonseier dekke en forholdsmessig andel av kostnadene forbundet med drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av sykkelparkeringen på Parkeringseiendommen på samme måte som angitt i erklæringens punkt 1 tredje avsnitt.

3 TINGLYSING

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 213 bnr. 457 snr. 54 og gnr. 213 bnr. 458 i Oslo kommune.

4 VEDLEGG

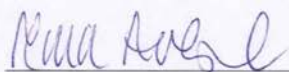
Som vedlegg til denne erklæringen følger:

1. Kart som viser biloppstillingsplassen(e)s plassering i Parkeringseiendommen
2. Kart som viser sykkelparkeringen i Parkeringseiendommen

Sted: Oslo / dato: 25/10-22

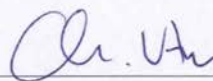
for Sommerrogaten Utvikling AS,

org.nr. 915 149 375



Mona Amalie Aarebrot Tangen,

styremedlem

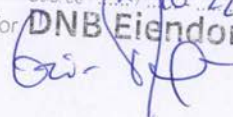


Christopher Utne,

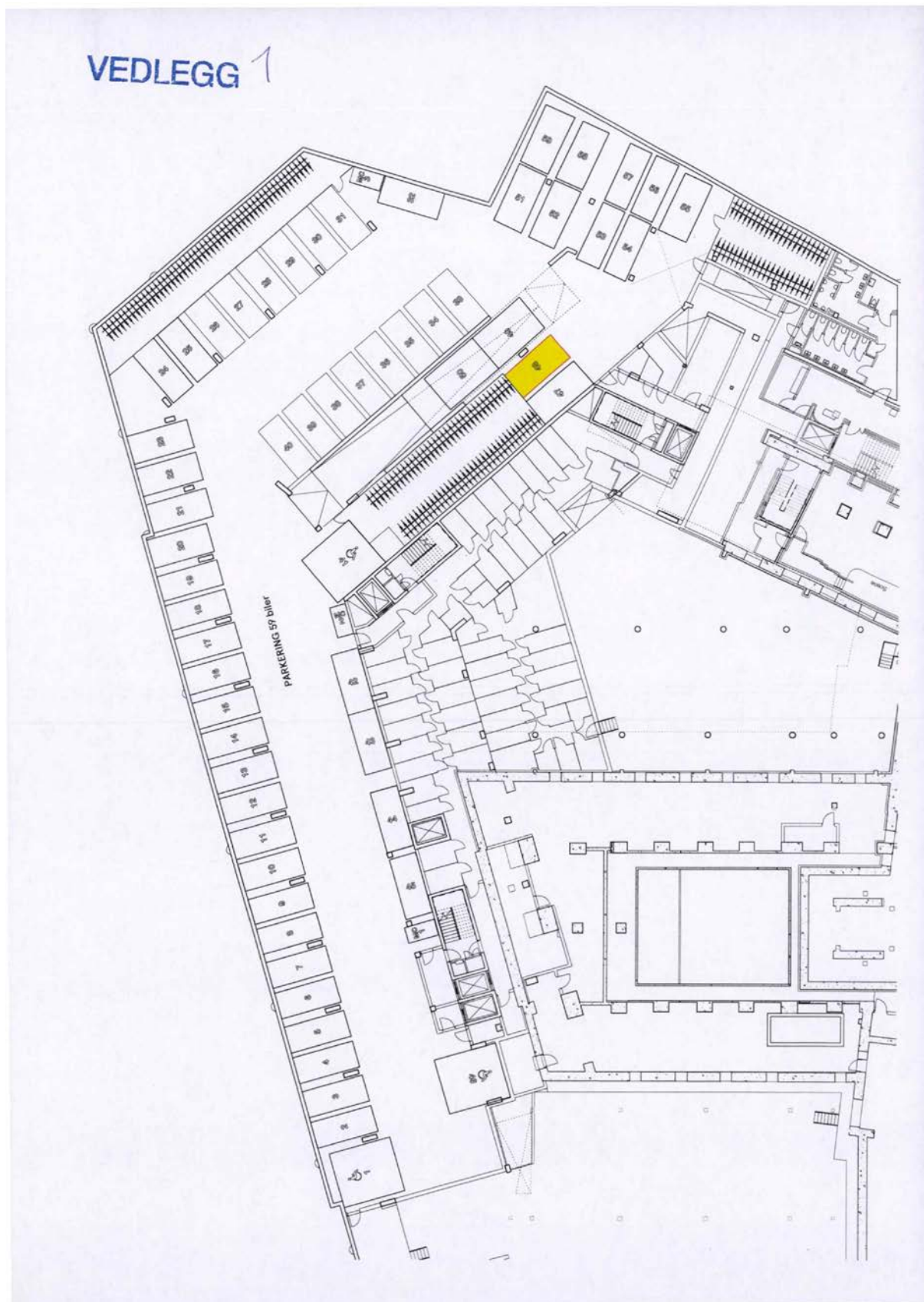
styremedlem

Rett kopi bekreftes

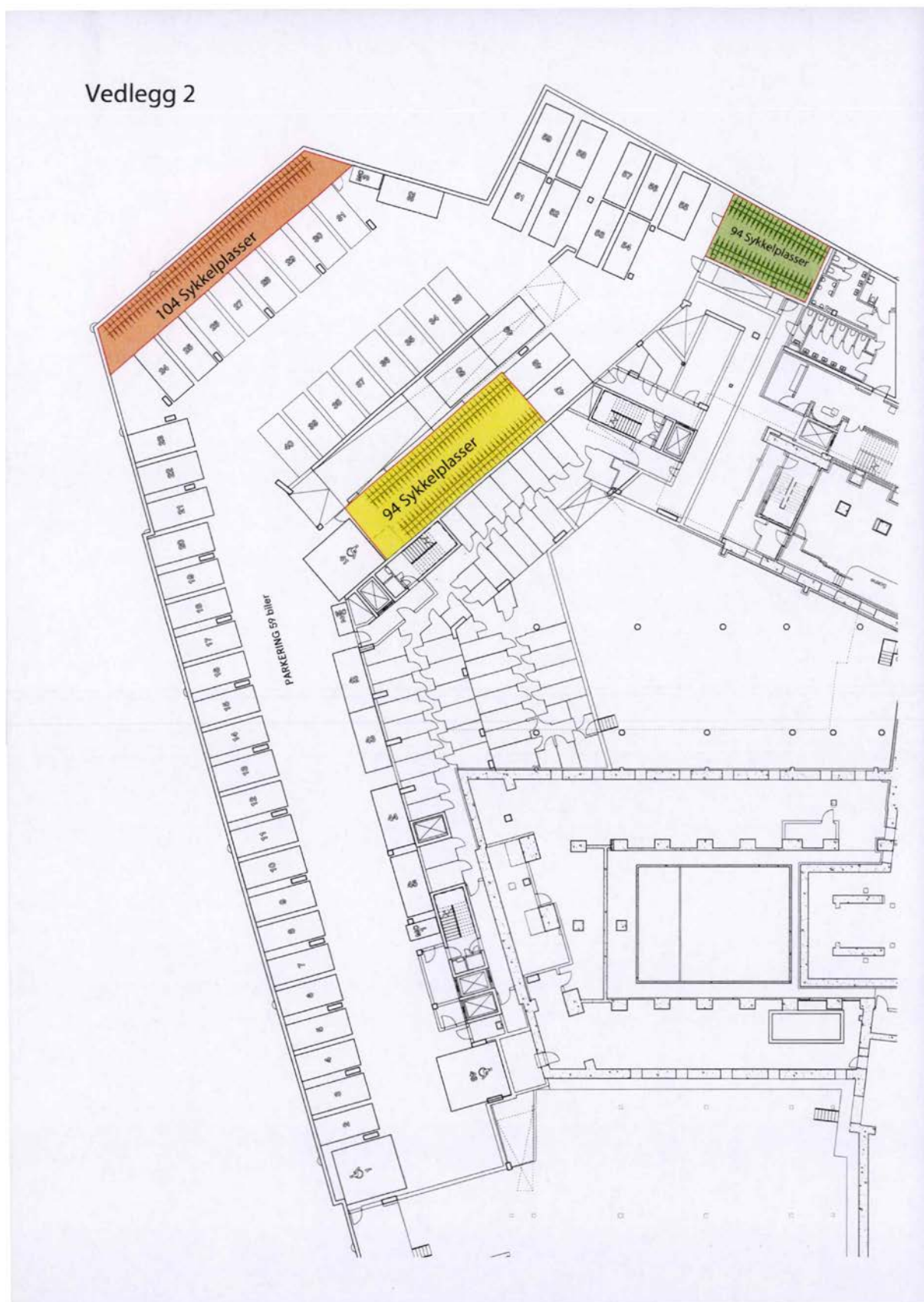


Dokumentet kan tinglyses
Oslo den 31/10/22
for **DNB Eiendom AS**


VEDLEGG 1



Vedlegg 2



ERKLÆRING

Sommerrogaten Utvikling AS, org.nr. 915 149 375, er eier og hjemmelshaver til gnr. 213 bnr. 71 (Næringseiendommen), gnr. 213 bnr. 457 snr. 1 – 56 (hhv. Boligeiendommen og Seksjonene i Boligeiendommen) og gnr. 213 bnr. 458 (Parkeringsseiendommen), alle i Oslo kommune.

Næringseiendommen og Parkeringsseiendommen er i felleskap benevnt **Eiendommene**. Eiendommene og Boligeiendommen er i felleskap benevnt **Sommerrokvartalet**.

Ved denne erklæringen gis de som til enhver tid er eier av Seksjonene i Boligeiendommen følgende forpliktelser overfor de som til enhver tid er eier av Eiendommene:

1 PLIKT TIL Å BIDRA TIL DRIFT, VEDLIKEHOLD, REPARASJON OG UTSKIFTNING PÅ EIENDOMMENE

Eier av Seksjonene på Boligeiendommen plikter å dekke en andel på 5842/30407 av kostnadene forbundet med drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning (heretter benevnt **Tjenestene**) av den felles infrastrukturen i Sommerrokvartalet (heretter benevnt **Infrastrukturen**). Drift, vedlikehold, reparasjon og utskiftning av Infrastrukturen skal ha den kvalitet og omfang som eier av Eiendommene finner hensiktsmessig. Tjenestene omfatter eksempelvis renhold, vedlikehold av heis og ventilasjon, fjernvarme, grøntanlegg, fiber med videre.

Kostnadene kreves inn sammen med felleskostnadene i eierseksjonssameiet som er etablert på Boligeiendommen, som deretter foretar felles innbetalinger til eier av Eiendommene eller den vedkommende utpeker.

2 TINGLYSING

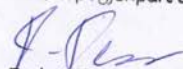
Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr. 213 bnr. 71, gnr. 213 bnr. 457 snr. 1 – 56 og gnr. 213 bnr. 458 i Oslo kommune.

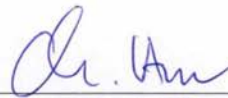
Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 01.11.2022
for **DNB Eiendom AS**



Doknr: 1235844 Tinglyst: 01.11.2022
STATENS KARTVERK

Rett kopi/gjenpart bekreftes


Ferhat Taymur
Eiendomsmegler

Sted: VULKAN / dato: 25/10-22for Sommerrogaten Utvikling AS,
org.nr. 915 149 375Mona Amalie Aarebrot Tangen,
styremedlemChristopher Utne,
styremedlem



Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI 27.10.2022 *ekm*

Løpenummer for forretning: 613679052
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksnr	Adresse
915149375	SOMMERROGATEN UTVIKLING AS		c/o Aspelin Ramm Eiendom AS, Postboks 389 Sentrum, 0102 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	457


Doknr: 1218317 Tinglyst: 27.10.2022
STATENS KARTVERK

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	213	457	0	1	42 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	2	48 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	3	105 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	4	45 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	5	45 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	6	39 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	7	59 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	8	85 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	9	61 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	10	42 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	11	48 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	12	105 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	13	45 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	14	45 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	15	39 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	16	59 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	17	91 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	18	63 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	19	176 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei

26.10.2022 14:33

Side 1 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	213	457	0	20	141 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	21	176 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	22	141 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	23	392 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	24	102 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	25	95 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	26	70 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	27	63 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	28	46 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	29	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	30	103 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	31	70 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	32	62 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	33	46 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	34	46 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	35	154 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	36	121 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	37	154 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	38	121 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	39	154 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	40	120 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	41	277 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	42	94 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	43	62 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	44	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	45	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	46	80 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	47	57 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	48	95 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	49	63 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	50	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	51	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	52	84 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei

26.10.2022 14:33

Side 2 av 3

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	213	457	0	53	62 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	54	71 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	55	43 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	213	457	0	56	84 / 4906	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

26.10.2022 14:33

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningssetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	GRIM 13 M&LVE 46447742

1. Opplysninger om Innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sommerrogaten Utvikling AS	915 149 375		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vulkan 16	0178	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	457	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 149 375	Sommerrogaten Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.						
	N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning						
	SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)						
	SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	42	B	13	B	45	B	25	B	95	B	37	B	154	B
2	B	48	B	14	B	45	B	26	B	70	B	38	B	121	B
3	B	105	B	15	B	39	B	27	B	63	B	39	B	154	B
4	B	45	B	16	B	59	B	28	B	46	B	40	B	120	B
5	B	45	B	17	B	91	B	29	B	43	B	41	B	277	B
6	B	59	B	18	B	63	B	30	B	103	B	42	B	94	B
7	B	59	B	19	B	176	B	31	B	70	B	43	B	62	B
8	B	85	B	20	B	141	B	32	B	62	B	44	B	43	B
9	B	61	B	21	B	176	B	33	B	46	B	45	B	43	B
10	B	412	B	22	B	141	B	34	B	46	B	46	B	80	B
11	B	48	B	23	B	392	B	35	B	154	B	47	B	57	B
12	B	105	B	24	B	102	B	36	B	121	B	48	B	95	B
Sum tellere:		4406		Nevner:		4406									

Dato	Innsenderens underskrift
	<i>M.M. Aste</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

A1 Påført med søkers samtykke
04.07.2022
EBM

A2 Påført med søkers samtykke 11.10.2022
EBM

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

-

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

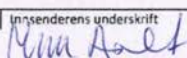
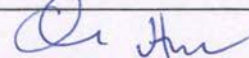
- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendommen eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunnelendommen, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato _____ Innsenderens underskrift  

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

★ Påpass med søknadsbrev
07.07.2022 EBN

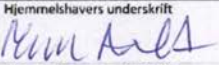
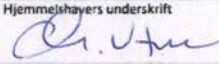
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

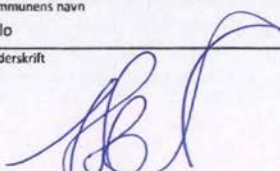
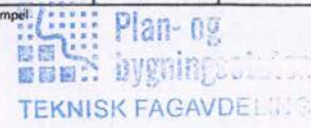
10. Underskrifter

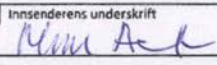
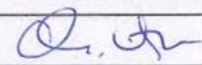
Sted og dato 9/3-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver MARIA ANDREASSEN
Sted og dato 13/3-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver CHRISTOPHER OTNE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tilatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 213	Bruksnr. 71	Festenr.
Dato 14.10.22	Underskrift 	Stempel 		

Dato	Innsenderens underskrift 	
------	---	--

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

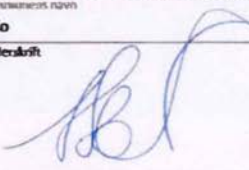
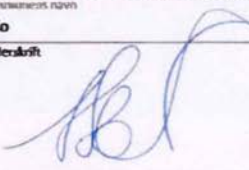
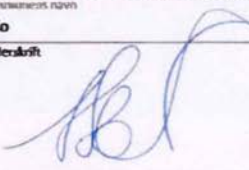
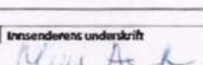
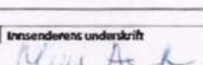
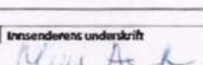
Side 3 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, nærtsett av beliggenheten og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdele som skal inngå i bruksenhetsene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Revisjon av oppmålingsforretnings dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boltparkering oppfyller kravene til å være selvstendige leenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon frengå av tilrette etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelens, trykte karte eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tryklyst urdighetsklaring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiesandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den ferdige planløsningen

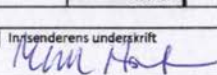
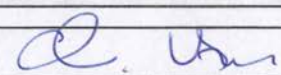
10. Underskrifter																		
<table border="1"> <tr> <td> Sted og dato 05.10 9/3-22 </td> <td> Hjemmelshavers underskrift Mim Aals </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver MIM AALSBØR </td> </tr> <tr> <td> Sted og dato 05.10 13/3-27 </td> <td> Hjemmelshavers underskrift Ole. Utne </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver OLE UTNE </td> </tr> <tr> <td> Sted og dato </td> <td> Hjemmelshavers underskrift </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver </td> </tr> <tr> <td> Sted og dato </td> <td> Hjemmelshavers underskrift </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver </td> </tr> <tr> <td> Sted og dato </td> <td> Hjemmelshavers underskrift </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver </td> </tr> <tr> <td> Sted og dato </td> <td> Hjemmelshavers underskrift </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver </td> </tr> </table>	Sted og dato 05.10 9/3-22	Hjemmelshavers underskrift Mim Aals	Gjenta navn med blokkbokstaver MIM AALSBØR	Sted og dato 05.10 13/3-27	Hjemmelshavers underskrift Ole. Utne	Gjenta navn med blokkbokstaver OLE UTNE	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato 05.10 9/3-22	Hjemmelshavers underskrift Mim Aals	Gjenta navn med blokkbokstaver MIM AALSBØR																
Sted og dato 05.10 13/3-27	Hjemmelshavers underskrift Ole. Utne	Gjenta navn med blokkbokstaver OLE UTNE																
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver																

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt innriddingskart for utendørs tilleggsdele b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):																				
<table border="1"> <tr> <td>Kommunens</td> <td>Kommunens navn</td> <td>Gårdnr.</td> <td>Bruknr.</td> <td>Festnr.</td> </tr> <tr> <td>0301</td> <td>Oslo</td> <td>213</td> <td>71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>Underkrift</td> <td colspan="3"> Stempel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING </td> </tr> <tr> <td>14.10.22</td> <td></td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	Kommunens	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruknr.	Festnr.	0301	Oslo	213	71		Dato	Underkrift	Stempel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			14.10.22				
Kommunens	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruknr.	Festnr.																
0301	Oslo	213	71																	
Dato	Underkrift	Stempel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING																		
14.10.22																				
<table border="1"> <tr> <td>Dato</td> <td>Innsenderens underskrift</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Dato	Innsenderens underskrift																		
Dato	Innsenderens underskrift																			
																				

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61				85				109				133				157
62				86				110				134				158
63				87				111				135				159
64				88				112				136				160
65				89				113				137				161
66				90				114				138				162
67				91				115				139				163
68				92				116				140				164
69				93				117				141				165
70				94				118				142				166
71				95				119				143				167
72				96				120				144				168
73				97				121				145				169
74				98				122				146				170
75				99				123				147				171
76				100				124				148				172
77				101				125				149				173
78				102				126				150				174
79				103				127				151				175
80				104				128				152				176
81				105				129				153				177
82				106				130				154				178
83				107				131				155				179
84				108				132				156				180
Sum tellere:								Nevner =								
Dato		Innsenderens underskrift														
		 														



Page	Page	Page	Page
Progetto Sommerrogata 1		Progetto: 160430	
Modulo 1 : 200	Appoggio: A-PL-SG1-200-060		File



Sommerogaten Utvikling AS
c/o Aspellin Ramm Eiendom AS

ENTREPRENEUR:
HENT

log PB 7043 Majarum
Ruangjaya 11 C
5041-000

420 **ADMINISTRATIVE**

Tel: +86 29 88719160
E: info@csce.cn

Certification:

Sommerrogaten utvikling AS	
Prosjekt	Prosjekt nr.
Sommerrogata 1	160-430

Oversikts-tegning

Plan 06

Labo:	Legende:	Commandant de:	Formet:	Date de:
03.12.2018	RAA	GH	A1	11.03.2002
Motivations:	Legende:	Date:		



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Olea Skjæret

Deres ref:

Bestillingsnr: 86528856

Vår ref (saksnr):

Dato: 20. mars 2026

Saksbeh:
Bente Hansen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 457

— Vi viser til bestilling av 18. mars 2026 for anleggseiendom gnr. 213, bnr. 457.

GNR. 213, BNR. 457

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11. oktober 2022.

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

1 977 m²

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

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

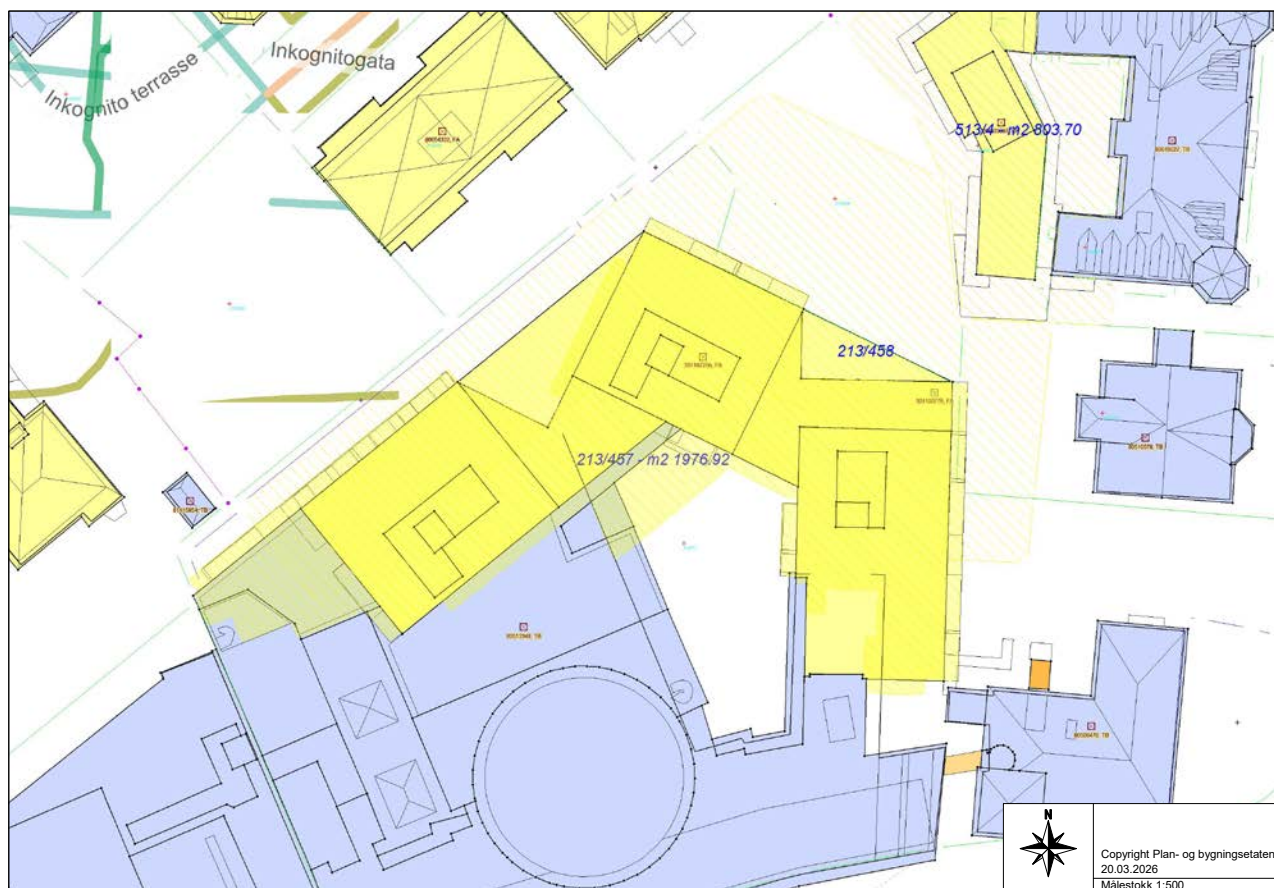
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

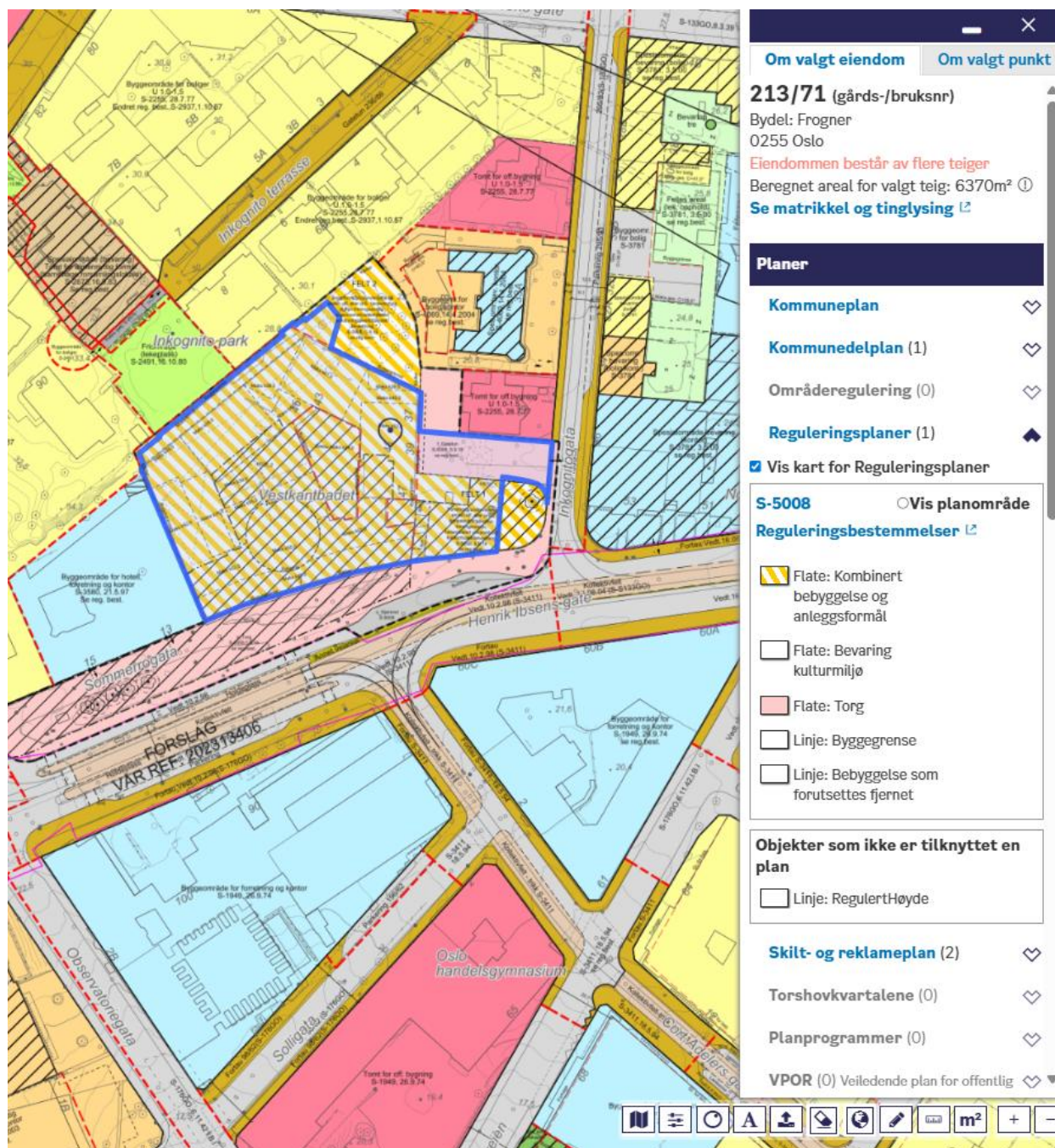
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Reguleringskart 28.03.2026





S-5008

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

Vedtaksdato: 05.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201603027](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: nn2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5008

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

Vedtaksdato: 05.09.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: nn2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 10 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks: 23 49 10 01 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-5008

05.01.2018

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Sommerrogata 1 og Inkognitogata 37 og Sommerparken

Reguleringsbestemmelser

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

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

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

1 Bestemmelser for vertikalnivå 1

1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

Det tillates innpasset fordøyningsbasseng for overvann.

2 Bestemmelser for vertikalnivå 2

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2.1.1 Utnyttelse

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

BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

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

2.1.2 Plassering og høyder

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

Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.

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

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

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

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

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

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

2.1.3 Bruk

Min. 5 700 m² BRA skal avsettes til boligformål beregnet f.o.m plan 0. Boligheter tillates bare etablert fra 3. etasje, med egne innganger fra plan 0.

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

Den enkelte forretningsenhet skal ikke overskride 300 m².

Det skal sikres innendørs varelevering.

2.1.4 Utforming

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

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

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

2.1.5 Bokvalitet og uteoppholdsareal

Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i:

Maks. 40 % på 35 - 50 m²

Min. 20 % på over 80 m²

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

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

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

Felles takterrasse

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

2.1.6 Utomhusplan

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

Utomhusplanen skal angi:

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

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

2.1.7 Avkjørsel

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

2.1.8 Parkering

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

Bil:

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

- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 m² kontor
- Fra 0 til 0,6 parkeringsplasser per 10 seter for bevertning
- Fra 0 til 1,2 parkeringsplasser pr. 10 årsverk for undervisning
- Fra 1,2 til 4,2 parkeringsplasser pr. 1000 m² offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

Sykkel:

- Fra 3 plasser pr. 100 m² boligkompleks
- Fra 18 plasser pr. 1000 m² BRA for forretning
- Fra 8 plasser pr. 1000 m² for hotell
- Fra 21 plasser pr. 1000 m² for kontor
- Fra 30 plasser pr. 1000 m² for bevertning
- Fra 30 plasser pr. 1000 m² for undervisning
- Fra 21 plasser pr. 1000 m² for offentlig eller privat tjenesteyting

Deretter skal den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm gjelde.

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

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

2.1.9 Miljøfaglige forhold

Støy

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

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

Overvann

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

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

Fjernvarme

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

Kvalitetsprogram for miljø- og energi

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

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

3.1 Kjørevei

Kjørevei skal være offentlig

Det tillates bussoppstillingsplass i kjøreveien.

3.2 Fortau

Fortauet skal være offentlig.

3.3 Torg

Torget skal være offentlig.

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

Det tillates etablert sykkelparkering på torget.

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

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

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

Kfr. også punkt 4.4 H570_3 Sommerrogata - torg.

3.4 Byggeplan

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

3.5 Gatetun

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

Det tillates etablert sykkelparkering i gatetunet.

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

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

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

4 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

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

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

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

4.2 Felt 1: H570_1, Inkognitogata 37 med forhage

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

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

Eksisterende tre markert i plankartet skal bevares.

4.3 Felt 2: H570_2, Sommerrogata 1

4.3.1 Frontbygning

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

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

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

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

4.3.2 Midtbygning

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

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

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

4.3.3 Østfløyen

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

4.3.4 Bevaring av rom og interiør

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

- Hovedinngang fra Sommerrogata med tilhørende vestibyle. Himling inklusiv lampe og klokke tilbakeføres etter evt. tekniske arbeider over himling.
- Hovedtrapperom inklusiv belysning og glasstak over plan 5.
- Direktørkontor inklusiv våtrom og forværelse plan 3.
- Vestkantbadet inklusiv trapp fra plan 1, sirkelformet vestibyle, svømmehall med basseng og integrert mosaikk av Per Krogh, garderobeanlegg med skifteavlukker, romerbad med basseng og garderober, karbadavdeling med garderober. Innredning og interiørdetaljer tillates tilpasset realistisk drift innenfor bevaringsverdiens tålegrenser.
- Forgang tilknyttet hovedtrapperom f.o.m. plan 2 t.o.m. plan 5.
- Opprinnelig ekspedisjonshall plan 1. Freske av Per Krogh skal bevares og være synlig. Framtidig romforløp skal underbygge og forsterke opplevelsen av kunstverket.
- Opprinnelig kantine plan 3. Takmaleri i 16 felt av Per Krogh skal bevares og være synlig. Framtidig romforløp skal underbygge og forsterke opplevelsen av kunstverket.

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

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

4.3.5 Gårdsrom

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

4.4 H570_3, Sommergata - torg

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Før rammetillatelse

Dokumentasjonskrav

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

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

6 Før igangsettingstillatelse

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

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

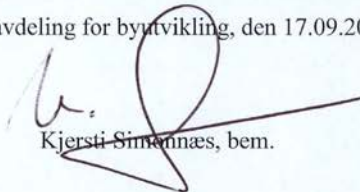
7.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal følgende være opparbeidet:

- Gatetun
- Fortau langs Inkognitogata innenfor planområdet

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

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

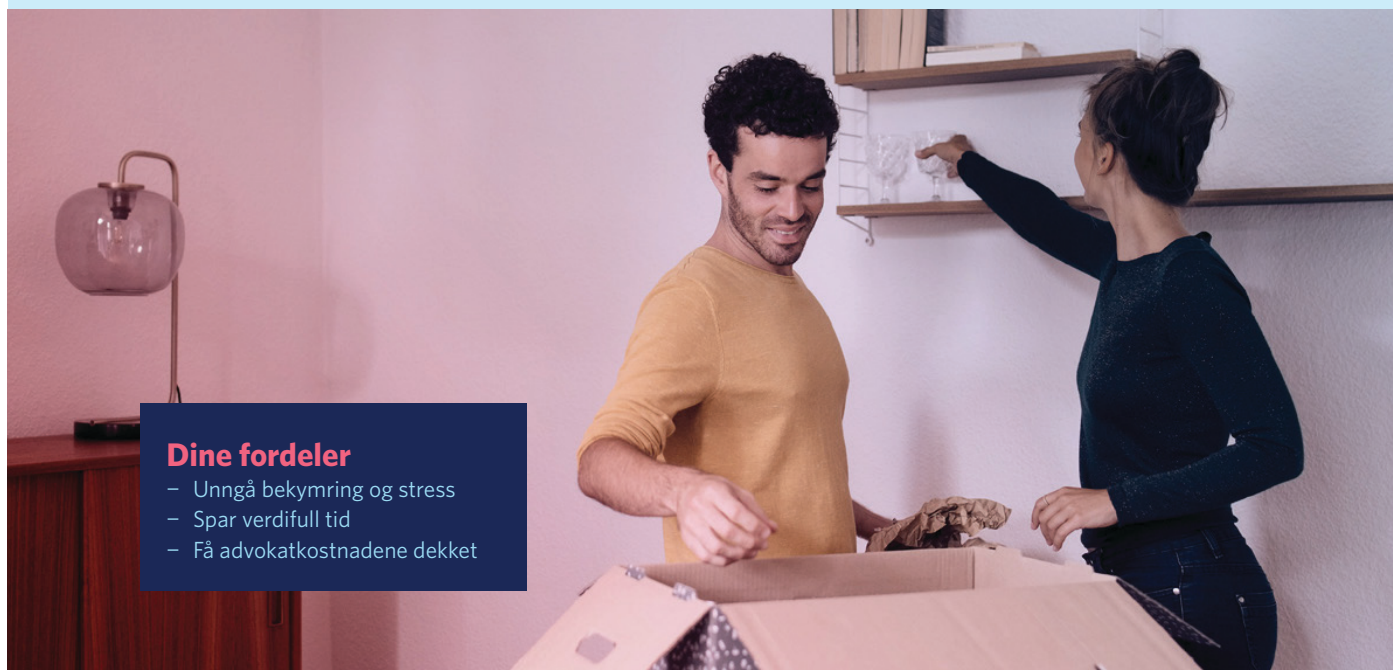
Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2018



Kjersti Simonsen, bem.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Francis Johansson-Merrick
francis.johansson-merrick@emera.no
951 97 652

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING