INKOGNITOGATA 33B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Ferdigattest og byggetegning
Kjøpsforsikring If
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK
Inkognitogata 33B, 0256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 213
Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 29.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-1972 **Referansenummer:** TF1524

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon i boligblokk fra 2008. Sentralt beliggende på Frogner nær Solli plass i veletablert og attraktivt område bestående av både nyere og eldre bebyggelse, både boliger og næringsbygg. Det er forretninger, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i området. Gangavstand til både sentrum, Bislett, Frognerparken, Hegdehaugsveien og Bogstadveien.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Gjennomgående planløsning. Det er bl.a. to balkonger til leiligheten.

Standard er hovedsaklig fra byggeåret. Det må påregnes oppgraderinger og utbedringer.

Adkomst via felles svalgang og trappeløp. Det er heis i bygningen.

Utsikt til området rundt med bebyggelse og gårdsrom.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 328,00,-

Opparbeidet gårdsrom. Det pågår bygging på området/nabotomt.

Eier opplyser at det medfølger en bruksrett til 1 av 3 stk. åpne garasjeplasser i felles garasjeanlegg. Dokumentasjon mht. dette er ikke sett av takstmann.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter. Borettslaget er en samleseksjon bolig i sameiet Inkognitogata 33, med s.nr 2.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Frogner
Grunnkrets: Uranienborg rode 9
Valgkrets: Oslo handelsgymnasium
Skolekrets: Uranienborg skole

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

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

MERK: Arbeidsrom benyttes til soverom idag. Rommet er betegnet som "arbeid" på opprinnelig arkitekttegning og avviker dermed fra dagens bruk.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

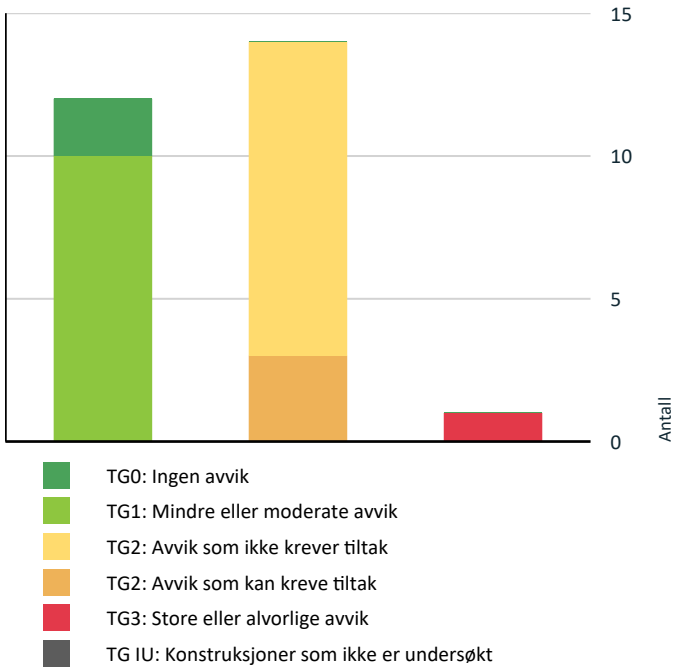
Arealer

Gå til side

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

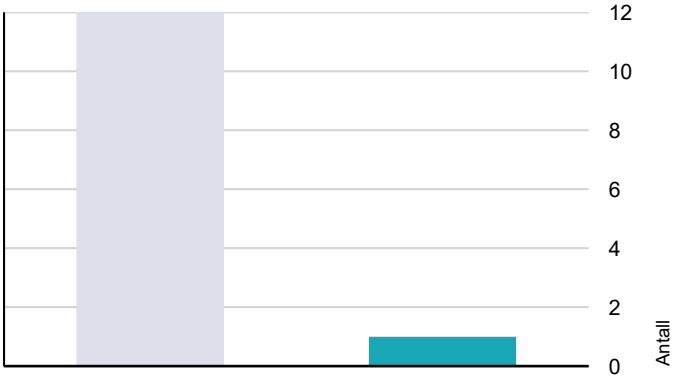
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i
kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten.
Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > 2 stk. balkongdører	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Balkong 2	Gå til side
Utvendig > Balkong 1	Gå til side
Utvendig > Felles konstruksjoner	Gå til side
Utvendig > Felles konstruksjoner	Gå til side

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 6.etasje, leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > 6.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Godkjent dato: 03.11.2005
Igangsatt dato: 19.01.2007
Tatt i bruk dato: 26.09.2008
Kilde: Kartverket

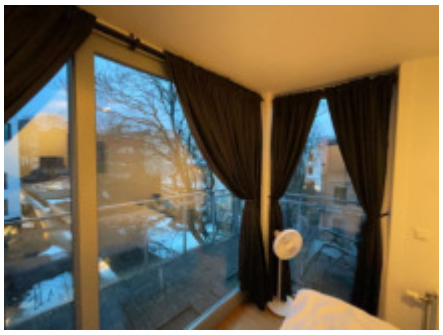
Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolérglass i treramme fra byggeåret.

MERK: Frostet glass på areidsrom. Kun baderomsvindu er hengslet.



Vinduer med fast karm på soverom.

TG 2 2 stk. balkongdører

Det er 2 stk. skyvedører med isolérglass til henholdsvis hver balkong. Dørene fungerte fint.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

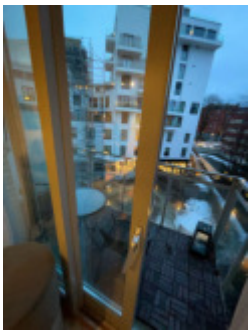
Noe sprekkdannelser i dørkarmen utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

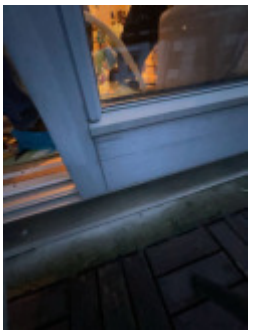
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men vær klar over slitasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkongdør



Noe sprekkdannelse i dørbladene utendørs.

TG 2 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør fra byggeåret med dørpumpe.

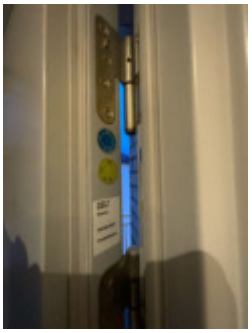
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørpumpe er defekt/demontert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enten fjerne eller utbedre/montere ny dørpumpe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dørtype

TG 2 Balkong 2

Balkong med adkomst fra soverommet. Balkongen ligger på to sider (hjørnet) av leiligheten.
Bygget med støpt balkongdekke og rekkverk i metall og glass. Nytt tremmegulv.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

Rekkverk høyde: 108cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generell værslitasje.
Sprekk nedert i glassplate (rekkverk).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generell værslitasje. Det anbefales å fjerne frittliggende tremmegulv.
Mulig behov for utskifting av glassplate, vanskelig å vurdere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkong 2

TG 2 Balkong 1

Balkong med adkomst fra stuen.
Bygget med støpt balkongdekke og rekkverk i metall og glass.
Ved nedbør er det naturlig avrenning. Nytt tremmegulv.

Rekkverk høyde: 108cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

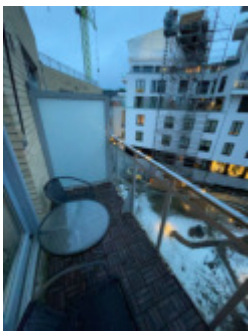
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Generell værslitasje.

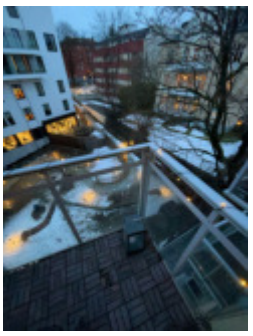
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vær klar over lavt rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkong



Balkong

TG 2 Felles konstruksjoner

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Felles konstruksjoner

Tilstandsrapport

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Gjelder felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på bad.

Samtlige overflater er fullt brukbare.

Hele stuen/kjøkkenet og gangen er malt. Taket + vinduskarmen på badet er malt.

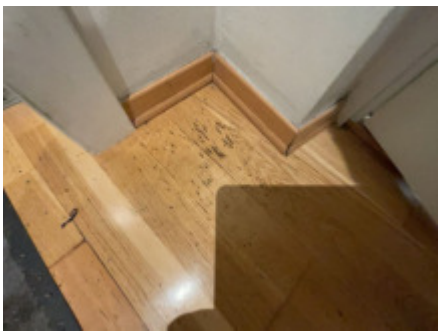
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise sår/bruksmerker i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene/slitasje/elde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasjemerker i entré.

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG SOVEROM

Tilstandsrapport

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 3 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 11 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



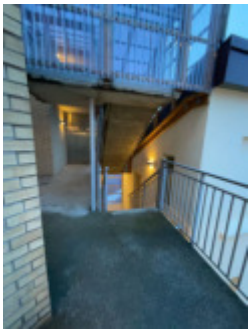
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

TG 0 Radon

Takstmann er ikke kjent med evt. dokumentasjon for radontiltak, forekomst av radon eller radonmålinger. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Felles svalgang, trappeløp og heis.

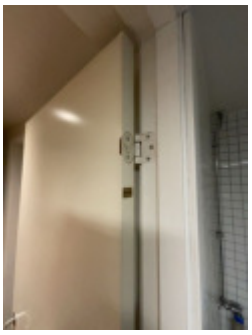


Felles svalgang.

TG 1 Innvendige dører

Slagdører. 1 stk. ny dør.
Merk: Foldedøren er bruksslitt, fungerer ikke optimalt til sitt bruk.

Tilstandsrapport



Innerdør

VÅTROM

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Generell

Baderommet og røropplegg er fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.
Det er lagt nye silikonfuger, utført av fagfolk, etter takstbefaring.



Skruehull

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 37 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.
Fall ≥ 1:50 målt 80 cm ut fra senter sluk.

Evt. membranoppkant er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

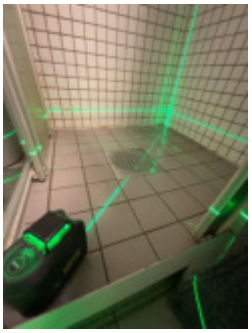
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Flere fliser med bom (dvs. har løsnet fra underlaget).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Det ble gjort fuktsøk i dusjhjørnet.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet og under blandebatteri i dusj.
Manglende dokumentasjon for våtromsarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær klar over avvik.
Det anbefales på generelt grunnlag å benytte tett dusjkabinett for å unngå dusjing rett på gulv/vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk



Overgang ved dørterskel.



Protimeter fuktapparat gjorde utslag langs sokkel i dusjhjørnet og under blandebatteri i dusj.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett uten synlig drensspalte fra toalettsisternen. Dusjhjørne med dusjarmatur og skyvedører. Servantskap med blandebatteri. Opplegg til vaskemaskin. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dvs. takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Utstyr er fra byggeåret med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgraderinger.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

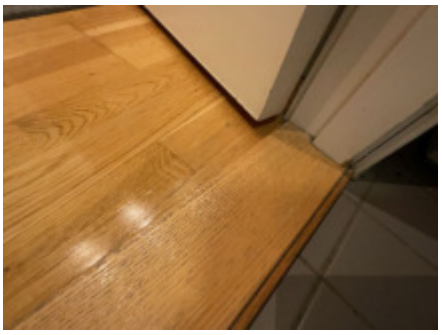
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet. Det er luftespalte under dørbladet. Det var merkbar avtrekkseffekt i avtrekksventilen på baderommet.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

6.ETASJE, LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres helst fra baksiden av dusjhjørnet som det ikke er tilgang til.

KJØKKEN

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra byggeåret. Består av profilerte fronter med metallhåndtak, laminat benkeplate, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp, stekeovn og kjøl/frys.
Oppvaskmaskin fra 2024. Platetopp og stekeovn er fra 2020.
Ny silionfuge på kjøkken. Nytt blandebatteri på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje med stedvise sår/merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasjemerker



Løs silikonfuge.

6.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ny kjøkkenvifte montert etter takstbefaring. Det forutsettes at denne er montert av fagfolk og fungerer slik den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Type rør: Rør-i-rør

Fordelerskap: Ja, 2 stk.

Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet. Evt. drensspalte under fordelerskapet på arbeidsrommet ble ikke lokalisert.

Røranvisning: Ukjent

Hovedstoppekran for leiligheten: I felles kjeller, gis automatisk TG2. Stoppekran i leiligheten stanset vannforsyningen kun for kaldt vann.

Lekkasjestopper: Nei

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

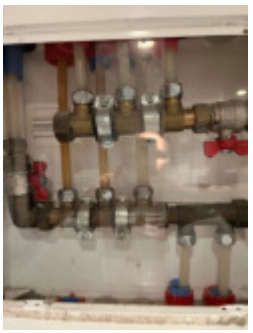
Det mangler røranvisning inni fordelerskapene.
Evt. drensspalte til fordelerskap på arbeidsrommet er ikke lokalisert.
Manglende dokumentasjon.

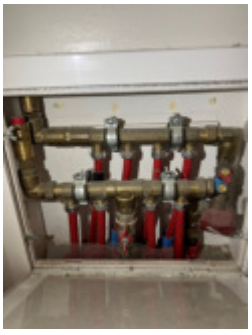
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Rør på kjøkken.


Fordelerskap 1 med synlig avrenningshull.


Fordelerskap 2 uten synlig avrenningshull.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeåret og skjult i konstruksjoner. Det gis TG1 kun pga. alder.

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 2 Ventilasjon

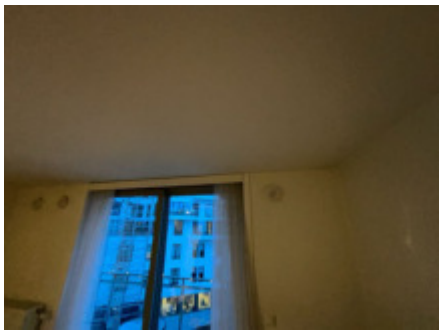
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom.
Det er naturlig lufting i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler lufteventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lufteventiler i yttervegg i stue.

TG 1 Oppvarming

Det er oppvarming med elektriske varmekabler på baderommet og radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: I fellesgang
Lekkasjestopper: Nei, anbefales på baderom og kjøkken.
Komfyrvakt: Nei, anbefales å montere over koketoppen.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm:

Tilstandsrapport

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorer. Eier opplyser at radiatorer fungerer fint.



Radiator



Radiator

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap uten forbruksmåler er plassert i arbeidsrommet.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Hovedbryter: 3/63 Amp Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Løs stikkontakt på baderommet er utbedret av elektriker etter takstbefaring. Det opplyses å være utført av elektriker, evt. samsvarserklæring.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ved byggeåret.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Evt. Samsvarserklæring fra byggeåret for samtlige elektroarbeider i leiligheten er ukjent for takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



El.skap

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Nytt brannslukningsapparat blir skaffet etter takstbefaring og forutsettes.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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



Røykvarsler

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

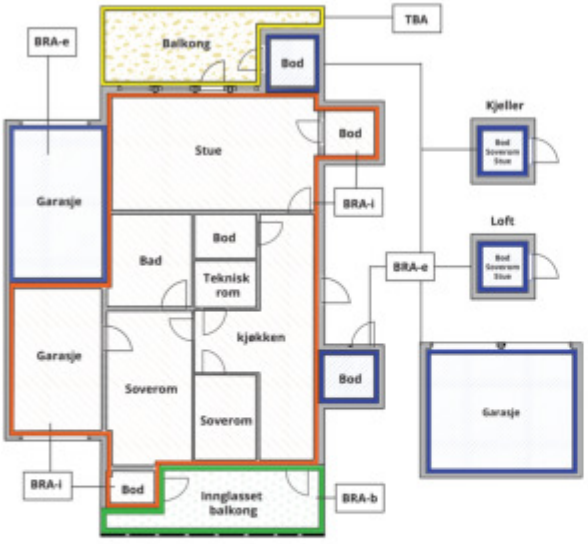
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.etasje, leilighet	54			54	12
Kjellerbod 1		4		4	
Kjellerbod 2		7		7	
SUM	**54**	**11**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.etasje, leilighet	Entré/gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	

Kommentar

Balkong 1 er 4m2 (TBA).
Balkong 2 er 8m2 (TBA).
Sum balkong 1 og balkong 2 er 12m2 (TBA) som oppgitt i arealfeltet.

Kjellerbod 1 er avrundet opp til nærmeste hele tall 4m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 er avrundet opp til nærmeste hele tall 7m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: "Arbeidsrom" benyttes til soverom av dagens eier uten at rommet er formelt byggemeldt til den bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: MERK: Arbeidsrom benyttes til soverom idag. Rommet er betegnet som "arbeid" på opprinnelig arkitekttegning og avviker dermed fra dagens bruk.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke rømningsvindu fra arbeidsrom som benyttes som soverom idag.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	54	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Axel Gåra Nordli og Rebekka Gåra Nordli som ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	213		0	453.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Inkognitogata 33B

Hjemmelshaver

Inkognito Gate 33 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
29/INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG	993171042	29	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Axel Gåra Nordli og Rebekka Gåra Nordli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
29	960 000	6 974	*31.12.2024*

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Felles hovedinngang inn fra fortau i gate via felles åpen gårdsplass på siden av bygningen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255
Vedtatt: 28.07.1977
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-4069
Vedtatt: 14.04.2004
Formål: Byggegrense, Kontor/bolig
S-5008
Vedtatt: 05.09.2018
Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Torg

Om tomten

Tilnærmet flat tomt. Skjermet gårdsrom. Bebyggelse rundt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83187844			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2025	
2	30.04.2025	
3	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TF1524

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rebekka Gåra Alvern	Axel Gåra Nordli

Gateadresse
Inkognitogata 33B

Poststed	Postnr
Oslo	0256

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250015

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Silikonarbeider
Arbeid utført av	Blank og Matt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe vann inn i bodområde i garasjekjeller (ikke ved vår bod).

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Noe rotter i bakkeplan av bygget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert gulv på takterrassen
Arbeid utført av	Oslo Hus og Hage AS

Document reference: 186250015

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Noe rotter i bakkeplan

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250015

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250015

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Gåra Alvern	618a2d3ee3efc20d2fdbd33 27f9a8654cca06039	02.05.2025 16:47:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Axel Gåra Nordli	99badfe6b0b7b5f5393f773f 6ef609439f525679	01.05.2025 00:16:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250015

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

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé
v/Sondre Espenes Ludvigsen

Deres ref.: 8416881 Vår ref.: 5883-1-29 Dato: 04.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Inkognitogt. 33 Borettslag
Organisasjonsnr:	993171042
Andelseier:	Nordli, Rebekka Gåra
Medeier:	Nordli, Axel Gåra
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO
Andelsnummer:	29
Gnr.	213
Bnr.	213
Borettsinnskudd:	Kr. 960 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83187844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er en egen garasjeeiendom under blokken. Garasjeeiendommen eies ikke av borettslaget. Noen av andelseierne har kjøpt parkeringsplass i garasjeeiendommen. Til hver leilighet følger 2 eksterne boder i underetasje (dvs. i garasjeeiendommen). Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 04.04.2011 at selskapet skal avvikle borettslaget og etablere eierseksjonssameie. Styret arbeider med å få gjennomført dette. Kontakt evt. styret for nærmere informasjon. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober). Borettslaget har etablert IN-ordning. Det er mai og november man kan nedbetale på lånet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207902365
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	23 611 891,47
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 328,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Fjernvarme	1 284,00	
TV	695,00	
Felleskostnader	5 349,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	522,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	6 794,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jeanette Lunde, e-post: inkognitogt33@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5883
Inkognitogt. 33 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Inkognitogt. 33 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

27. juni 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg - Sal 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag - Regler for utleie
8. Forslag - Parkeringsplass merket med styret
9. Forslag - individuell måling fjernvarme
10. Bråk og støy
11. Budsjettoversikt og årsresultat
12. Styrets godtgjørelse
13. Selveier-prosessen
14. Get-abonnement
15. Fellesutgifter
16. Forslag - tillitsvalg
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Inkognitogt. 33 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Flataker foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-5883 Inkognitogt.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

Forslag - Regler for utleie

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Styret mener at dagens praksis fungerer godt, og at dette forslaget ikke bør tas til følge.

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

2. Forslag - Regler for utleie etter borettslagsloven.pdf

Sak 8

Forslag - Parkeringsplass merket med styret

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Parkeringsplassen eies av A bygget og disponeres av styreleder.

Styreleders privat bil blir brukt til alt fra varekjøp til søppelkjøring (av og til med tilhenger) for å ivareta nødvendig drift og vedlikehold. Alle kostnader knyttet til kjøring dekkes av styreleder og blir ikke belastet borettslaget.

I tillegg kan det nevnes at dette arbeidet gjøres uten kostnad for borettslaget.

Næringsbyggett har sluttet å fakturere borettslaget for parkeringsplassen. Vi har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

3. Forslag - Parkeringsplass i parkeringskjeller.pdf

Sak 9

Forslag - individuell måling fjernvarme

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Dette har styret vært gjennom flere ganger. Hver gang kommer vi frem til at prisen for dette blir for høy.

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

4. Forslag - Individuell måling av forbruk ved fjernvarme.pdf

---

Sak 10

Bråk og støy

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har blitt et ekstremt bråkete borettslag, spesielt det siste året. Det er svært mye vors, men kanskje enda flere nach. Det bråkes i oppgangen midt på natten og musikken er såpass høy at de som bor i naboleiligheten føler de er på samme nach/vors. Det er også mye høy musikk som forstyrrer alminnelig ro ellers. I våre husregler står bl.a "Det skal være ro i leilighetene og fellesarealer mellom kl 23.00 – 07.00. Søndag skal det være ro i leilighetene hele døgnet. Musikkøvelser, lydanlegg og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden selv innenfor de oppsatte klokkeslett". Disse husreglene overholdes ikke lenger.

Styrets innstilling
Styret opplever at støynivået i bygget stort sett er innenfor det man må forvente i Oslo sentrum, og i et bygg med unge mennesker. For en tid tilbake hadde vi vesentlige større utfordringer med støy og bråk, særlig på nattestid. Dette er det nå ryddet opp i. Men styret støtter forslag om å sende en påminner om husordensregler til andelseiere og leietakere.

Forslag til vedtak

Med flere utleieleigheter er det vanskelig å nå ut med informasjon. Styret må varsle om husreglene på ny og sende ut disse til alle som bor OG leier ut sine leiligheter (via mail, ikke Vibbo). I den forbindelse oppfordre alle som eier til å videresende til eventuelle leietakere. Det bør også legges i postkassene.

Sak 11

Budsjettoversikt og årsresultat

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden korona og årsmøtene ble digitale har ikke innkallelsene til årsmøtet blitt gjennomført på riktig måte etter lovverk. Vi mangler bl.a årsresultat og budsjett i tilstrekkelig tid før møtet til å komme med spørsmål/innspill. Det er for sent å se denne den dagen vi skal stemme over godkjent/ikke godkjent årsmøtet og budsjett.

Styrets innstilling

Dette forslaget kan vi i styret ta videre til forretningsfører.

Styret går ut i fra at forretningsfører følger gitte retningslinjer for dette.

Forslag til vedtak

Styret/OBOS må følge regler for innkallelse til tross for at Årsmøtet gjennomføres digitalt og sende ut årsresultat og budsjett i tilstrekkelig tid før møtet gjennomføres.

Sak 12

Styrets godtgjørelse

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi blir i hvert årsmøte bedt om å stemme over økt godtgjørelse til styret. I den forbindelse blir vi gitt en oversikt over hva som er gjort det siste året. Utover dette hører vi ingenting fra styret gjennom året, vi får sene svar ved

eventuelle spørsmål på vibbo, og det er ikke mulig å kommentere på eventuell informasjon fra styret. Det har blitt lagt opp til en enveiskommunikasjon som ikke gir grunnlag for å stemme over om styret igjen skal ha mer betalt.

Styrets innstilling

Styrets honorar er ikke økt de siste 3 år.

Styrets interne arbeid distribueres ikke, årsregnskap og budsjetter deles med alle hvert år. Det som skal distribuerer til alle utover budsjett og årsregnskap, blir delt via Vibbo, annen post eller oppslagstavle.

Forslag til vedtak

Ønsker et mye mer tilgjengelig styre og gode begrunnelser for hvorfor styret faktisk skal ha mer betalt, hva styret gjør, innsikt i årsresultat og budsjetter, og bedre innkallelsesprosedyrer i forbindelse med årsmøte.

Sak 13

Selveier-prosessen

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har ikke fått noe mer informasjon om hva som skjer med prosjekt selveier. Hvordan ligger vi ann, hvor mange har betalt inn sin gjeld via IN-ordning og hva gjør styret for å opprettholde fremdrift og for å forklare fordelen av at alle betaler sin del. Det har vært lovet at vi Inkognitogata 33B skulle bli selveier siden 2011, og det har blitt lovet at dette skulle skje selvom det eventuelt skulle komme nye eiere inn som stemte mot dette.

Styrets innstilling

Prosessen mot å bli selveier er avhengig av at alle betaler inn sin dele av fellesgjelden, noe vi i styret minner om hvert år.

Forslag til vedtak

Styret/OBOS må gi en god forklaring på prosjektet, fremdriften og hva som er planen videre for å gjennomføre selveier-skiftet. Styret bes sette en konkret dato for når denne prosessen skal ferdigstilles.

Sak 14

Get-abonnement

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I en tid der de fleste har enten smart-TV, apple-TV eller annet og lieær-seeingen går ned virker det litt mot tiden at vi fortsatt betaler GET for TV-abonnement

Styrets innstilling
Abonnementet vårt fra Telia (Tidligere GET) gjelder i hovedsak internett. TV delen av dette er en marginal tilleggstjeneste fra Telia. De fleste andre andelseiere ønsker å beholde dette tilbudet.

Forslag til vedtak
Foreslår å avslutte lineærTV og abonnement med GET

Sak 15

Fellesutgifter

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har svært høye fellesutgifter i Inkognitogata 33B i forhold til andre borettslag i området rundt oss. Dette gjør våre leiligheter mindre attraktive ved salg. De høye fellesutgiftene stemmer ikke overens med overskuddet vi har i borettslaget. Når fellesutgiftene tidligere har blitt satt opp har det vært lovet at den skal senkes igjen etter innbetaling av den konkrete grunnen. Dette har ikke blitt overholdt.

Styrets innstilling
Styret jobber selvfølgelig også mot et mål om lavere fellesutgifter for alle. Dette gjelder alle tjenester vi har behov for å kjøpe inn.

Forslag til vedtak
Styret må levere en konkret budsjettoversikt som viser bakgrunnen for hvorfor våre fellesutgifter er satt så høyt. Hva er det borettslaget betaler for som gir grunn for dette. Styret må også fremlegge en plan for eventuell nedjustering av fellesutgiftene.

Sak 16

Forslag - tillitsvalg

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Styret takker for tilbudet, men ser ikke behov for dette nå.

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

5. Forslag - Tillitsvalgt Mari Mossige Øverland.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på Axel Nordli og John Ugland, ettersom de er godt kjent med bygget og har god erfaring med tilsvarende verv.

Roller og kandidater

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

- Axel Nordli
- John Ugland

  Stiller til valg som styremedlem for 1 år
- Mari Mossige Øverland

  Se innsendt vedlegg og tekst.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jeanette Lunde	Inkognitogata 33 B
Styremedlem	Alf Petter Leversund	Ravnfaret 10
Styremedlem	Axel Nordli	Inkognitogata 33 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Inkognitogt. 33 Borettslag
Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.
Inkognitogt. 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993171042, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
213 213

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

Styrets arbeid

- Div. arbeid med bekjempelse av vanninntrengning i garasjekjeller/bodområder.
- Godkjenning og gjennomgang alle fakturaer/utlegg borettslaget har ila. året.
- Dialog med Aspelin Ramm/Sommerro vedrørende utbedringer av skader ifb. med oppføring av hotellet.
- Div endringer av beboere på callingssystem/ringeklokke.
- Arbeid med registrering ved nye eiere/beboerforhold/bruksoverlatelse
- Vurdering og dialog med A-bygget vedrørende deres henvendelse om arbeid i underetasje/garasjekjeller.
- Oppfølging av behov for nødvendig vedlikehold
- Oppfølging av rapporteringer om rotter etc.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av takterrasse og ventilasjonssystem.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Inkognitogt. 33 Borettslag.

Lån

Inkognitogt. 33 Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 18,8% % økning av felleskostnader om omfatter kategorien TV fra 01.12.2023. Felleskostnadene ellers er holdt uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: T5VME-5GE50-QMYDP-5ZN1C-OEH48-E7NLX

Vedlegg 1 16 av 37 Årsrapport 5883 Inkognitogt.pdf

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T5VME-5GE50-QMYDP-5ZN1C-OEH48-E7NLX

Vedlegg 1 17 av 37 Årsrapport 5883 Inkognitogt.pdf

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-07 12:02:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T5VME-5GE50-QMYDP-5ZN1C-OEH48-E7NLX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993 171 042, KUNDENR. 5883

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	-	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**692 836**	**1 379 422**		**692 836**	**94**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 808 785	905 045		932 000	800 000
Tilbakeføring av avskrivning		15 450	0		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-77 250	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-697 270	-1 079 728		-931 000	-578 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-7 742 456	-511 903		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-692 741**	**-686 586**		**1 000**	**222 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**94**	**692 836**		**693 836**	**222 094**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	299 132	1 159 701
Kortsiktig gjeld	-299 038	-466 865
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**94**	**692 836**

INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993 171 042, KUNDENR. 5883

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 355 847	2 146 771	2 021 748	2 236 668
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 572	1 651 048	2 193 252	2 233 332
Andre inntekter	3	7	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 558 426**	**3 797 819**	**4 215 000**	**4 470 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-15 450	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 516	-6 876	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-91 015	-87 500	-90 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-8 944	-24 607	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 394 464	-963 752	-345 000	-345 000
Forsikringer		-124 573	-102 985	-110 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-318 517	-270 271	-305 000	-345 000
Parkeringsplasser		0	-16 250	0	0
Energi/fyring	10	-327 791	-378 988	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 407	-203 215	-210 000	-220 000
Andre driftskostnader	11	-211 502	-188 304	-240 000	-248 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 851 278**	**-2 356 847**	**-1 835 000**	**-1 909 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 707 148**	**1 440 972**	**2 380 000**	**2 561 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		7 742 456	511 903	0	0
DRIFTSRESULTAT		**9 449 604**	**1 952 875**	**2 380 000**	**2 561 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 155	19 214	0	0
Finanskostnader	13	-1 658 974	-1 067 043	-1 448 000	-1 761 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 640 819**	**-1 047 829**	**-1 448 000**	**-1 761 000**
ÅRSRESULTAT		**7 808 785**	**905 045**	**932 000**	**800 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 808 785	905 045		

INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993 171 042, KUNDENR. 5883

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	55 000 000	55 000 000
Tomt		20 600 000	20 600 000
Andre varige driftsmidler	15	61 800	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 661 800**	**75 600 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		37 013	32 126
Forskuddsbetalte kostnader		113 346	101 941
Andre kortsiktige fordringer	16	7 665	13 356
Driftskonto OBOS-banken		132 824	487
Sparekonto OBOS-banken		8 284	1 011 791
SUM OMLØPSMIDLER		**299 132**	**1 159 701**
SUM EIENDELER		**75 960 932**	**76 759 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	17	21 493 734	13 684 950
SUM EGENKAPITAL		**21 643 734**	**13 834 950**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 338 160	39 777 886
Borettsinnskudd	19	22 680 000	22 680 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 018 160**	**62 457 886**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 461	59 863
Leverandørgjeld		66 754	284 319
Påløpte renter		154 130	49 278
Påløpte avdrag		46 693	73 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**299 038**	**466 865**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 960 932**	**76 759 701**
Pantstillelse	20	77 400 000	77 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2024
Styret i Inkognito Gate 33 Borettslag

Jeanette Lunde /s/ Alf Petter Leversund /s/ Axel Nordli /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 598 916
Fjernvarme	383 748
TV	213 900
Eiendomsskatt	6 008
Kapitalkostnader på IN-lån	2 306 105
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	49 742
Overført til kapitalkostnader	-2 355 847
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 202 572**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**7**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 944
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 944**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takterrasse, Oslo hus og hage AS	-509 423
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-509 423**
Drift/vedlikehold bygninger	-25 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-204 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 285
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-532 598

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-68 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 394 464**

Hadeland Ventilasjon/Montasje har gjort arbeid for kr 250 000 i 2023, som det ikke er fakturert for. Dermed er faktisk påløpte kostnader til ventilasjon kr 782 598, for 2023.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 883
Vann- og avløpsavgift	-131 383
Renovasjonsavgift	-183 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-318 517**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-327 791
SUM ENERGI / FYRING	**-327 791**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 888
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 765
Diverse leiekostnader/leasing	-1 127
Driftsmateriell	-2 707
Vaktmestertjenester	-140 000
Renhold ved firmaer	-6 300
Andre fremmede tjenester	-14 208
Andre kontorkostnader	-2 736
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 782
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-211 502**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 493
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 665
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 229
SUM FINANSINNTEKTER	**18 155**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 658 577
Renter på leverandørgjeld	-316
Andre rentekostnader	-81
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 658 974**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	55 000 000
SUM BYGNINGER	**55 000 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.213/bnr.213
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2023	29 375	
Avskrevet i år	-5 875	
		23 500
Hagemøbler 2		
Tilgang 2023	47 875	
Avskrevet i år	-9 575	
		38 300
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		**61 800**

Avskrivninger	15 450

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Nullavregning, IN-lån	7 665
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 665**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 862 957
Egenkapital fra IN tidligere	12 621 874
Egenkapital fra IN 2023	7 742 456
Reduksjon EK fra IN	-1 733 553
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**21 493 734**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Renter 31.12.2023: 5,60 %, løpetid 28 år		
Opprinnelig, 2020	-54 618 438	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 218 678	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	697 270	
Nedbetalt tidligere, IN	12 621 874	
Nedbetalt i år, IN	7 742 456	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-31 338 160**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-22 680 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-22 680 000**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 680 000
Pantelån	31 338 160
Påløpte avdrag	46 693
Beregnede IN-forpliktelser	18 630 777
TOTALT	**72 695 630**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	55 000 000
Tomt	20 600 000
TOTALT	**75 600 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83187844. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie i Inkognitogata 33B Borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

Presisering av oppfyllelse av Lov om burettslag (burettslagslova) §5 Bustadene II Overlating av bruken til andre.

Innledning

Jeg ønsker at reglene for utleie følges og om nødvendig strammes inn. I den forbindelse har jeg skrevet en kort oppsummering av regelverket og noen praktiske forhold som styret bør passe på.

Jeg ønsker en redegjørelse for generalforsamlingen om hvordan styret håndterer utleiereglene og at det presiseres tydelig for alle i borettslaget hvilke regler som gjelder. Forslag til vedtak er detaljert under.

Hovedregler for Utleie i Borettslag

1. Godkjenning fra Styret

- Andelseiere må søke styret om godkjenning for å leie ut boligen.

- Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

2. Utleieperiode

- Utleie kan normalt godkjennes for en periode *på* ***opptil tre år dersom andelseieren selv eller nærmeste familie har bodd i andelsleiligheten i ett av de to siste årene.***

- I spesielle tilfeller kan utleie godkjennes for lengre perioder.

3. Særlige Grunner for Utleie

- Arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner kan være grunnlag for utleie.

- Styret må vurdere hvorvidt grunnene som oppgis er tilstrekkelige.

4. Leiekontrakt

- Leiekontrakten skal følge vanlige regler etter husleieloven.

- Andelseieren har ansvar for at leieboeren følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

5. Styrets Ansvar

- Styret skal føre tilsyn med at utleie skjer i tråd med borettslagsloven og vedtektene.

- Det er viktig å dokumentere alle godkjenninger og avslag grundig.

Praktiske Forhold Styret Bør Passe På

1. Kommunikasjon med Andelseiere

- Informere andelseiere om reglene for utleie og prosedyren for å søke om godkjenning.

- Klare retningslinjer bidrar til færre konflikter.

2. Saksbehandling

- Behandle søknader om utleie raskt og effektivt.
- Sørg for å ha rutiner for håndtering av søknader, inkludert sjekklister og maler.

3. Overvåkning og Oppfølging

- Følge opp at leietakerne overholder borettslagets regler.
- Være oppmerksom på eventuelle klager fra andre beboere og håndtere disse raskt.

4. Vedtekter og Husordensregler

- Sørge for at borettslagets vedtekter og husordensregler er oppdaterte og inneholder klare regler om utleie.
- Regelmessig gjennomgå og revidere reglene ved behov.

5. Konsekvenser ved Brudd

- Være tydelig på hvilke konsekvenser som følger ved brudd på reglene, både for andelseiere og leietakere.
- Ha prosedyrer for hvordan brudd skal håndteres, inkludert muligheten for oppsigelse av leieforholdet.

Ved å følge disse retningslinjene, kan styret sikre en god balanse mellom behovene til andelseiere som ønsker å leie ut, og hensynet til borettslagets fellesskap og vedtekter.

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

Styret skal presisere overfor alle andelseiere reglene for utleie i borettslagsloven og hva som gjelder i Inkognitogaten 33 Borettslag.

Styret skal føre protokoll over utleie og følge opp brudd på regelverket *(utleie opptil tre år dersom andelseieren selv eller nærmeste familie har bodd i andelsleiligheten i ett av de to siste årene)*.

Styret skal årlig informere om status på utleie i borettslaget på generalforsamlingen.

Parkeringsplass i parkeringshuset som leies eller eies av Inkognitogata 33B Borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

Jeg ber styret redegjøre for hvem som eier og disponere parkeringsplassen som er merket med «styret» i parkeringskjeller i Inkognitogata 33B.

Jeg fremmer følgende to alternative forslag:

A.) Hvis styret leier plassen, fremmer jeg følgende forslag:

Leieavtalen sies opp og relevante parkeringsutgifter refunderes etter regning.

(Benyttes parkeringsplassen må det dokumenteres at det ikke er et skattemessig gode som skal innberettes på enkeltperson (er) i styret. Borettslaget bør ikke utsettes for risiko for skatt og bot for mangelfull innberetning).

B.) Hvis borettslaget eier parkeringsplassen, foreslår jeg følgende:

Parkeringsplassen takseres og legges ut for salg i løpet av 2024. Salgsgevinsten overføres til borettslagets vedlikeholdsfond.

Individuell måling av forbruk ved fjernvarme i Inkognitogata 33B borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

Innledning

Individuell måling av forbruk ved fjernvarme gir en rekke fordeler som kan føre til en mer rettferdig, ansvarlig og økonomisk effektiv bruk av energi i borettslaget. Det bidrar til å øke beboernes bevissthet rundt eget forbruk, gir incentiv til energisparing og kan potensielt redusere de samlede energikostnadene og miljøbelastningen.

Nedenfor har jeg beskrevet noen av fordelen med individuell måling av forbruk av fjernvarme punktvis:

1. Rettferdig Kostnadsfordeling

- Presis Forbruksmåling: Beboerne betaler kun for det de faktisk forbruker, noe som gir en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Dette kan spesielt gagne de som bruker mindre varme.
- Redusert Risiko for Subsidiering: Unngår situasjoner der noen beboere betaler mer enn deres faktiske forbruk, mens andre betaler mindre.

2. Økt Bevissthet og Ansvar

- Forbruksbevissthet: Når beboerne vet at de betaler for sitt eget forbruk, blir de mer bevisste på energibruken, noe som kan motivere til energisparing og bærekraft.
- Økt Ansvarsfølelse: Beboerne får et større ansvar for sitt eget energiforbruk og kan ta aktive valg for å redusere dette.

3. Potensial for Redusert Energiforbruk:

- Energisparing: Individuell måling har vist seg å redusere totalforbruket, ettersom beboerne blir mer forsiktige med hvordan de bruker varmen.
- Miljøgevinster: Lavere energiforbruk fører til redusert belastning på miljøet og lavere CO2-utslipp.

4. Bedre Budsjettering og Økonomisk Planlegging:

- Forutsigbarhet: Beboerne kan lettere forutsi sine egne utgifter til fjernvarme, noe som gir bedre økonomisk forutsigbarhet.
- Økt Kontroll: Styret i borettslaget får bedre kontroll over felleskostnadene og kan lettere planlegge budsjettet.

5. Teknologiske og Administrative Fordeler:

- Nøyaktighet: Moderne målere gir nøyaktige data om forbruket, noe som reduserer risikoen for feil i faktureringen.
- Automatisering: Mange systemer for individuell måling kan integreres med digitale løsninger som forenkler avlesning og fakturering.

6. Motivasjon til Energirenovering:

- Incentiver til Oppgradering: Bevissthet om kostnader kan motivere beboerne til å investere i andre energisparende tiltak.

7. Økt Verdi på Boligene:

- Attraktivitet: Boliger med individuell måling kan være mer attraktive for kjøpere som ønsker kontroll over sine energikostnader.
- Markedsverdi: Potensielt høyere markedsverdi på grunn av mer rettferdig og transparent kostnadsfordeling.

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

Styret skal innhente forslag på løsning for individuell måling av forbruk av fjernvarme i Inkognitogata 33B Borettslag.

Styret skal komme tilbake med et konkret forslag til hvordan dette kan gjennomføres. Det bør komme frem et kostnadsoverslag på utstyr og installasjon og beregnede gevinster og miljøfordeler.

Styret må vurdere om beslutning om løsning for individuell måling av forbruk av fjernvarme må fremmes på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg:

Artikkelhenvisninger til mulige gevinster ved løsning for individuell måling av forbruk av fjernvarme:



Individuell måling gir enorme reduksjoner i energibruk.

Med individuell måling oppnår man store besparelser, i tillegg får man en rettferdig fordeling av energikostnadene. Erfaringsmessig reduseres det totale energiforbruket med ca. 25 % ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk.

Individuell måling øker bevisstheten rundt bruk av energi

https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_48.pdf

https://www.statkraftvarme.no/prosjekter/kundereferanser/Bolig/individuell-maling-med-fjernvarme/

https://vibbo.no/torshovdalen-1/tema/fjernvarme-og-varmtvann

https://www.vvsforum.no/mange-betaler-fortsatt-for-naboens-energiforbruk.6485913-568599.html

https://www.techem.com/no/no/produkter/energimalere

Forslag på tillitsvalgt til: Inkognitogata 33B Borettslag

1. Introduksjon:

Jeg foreslår Mari Mossige Øverland som nytt styremedlem i Inkognitogaten 33 Borettslag. Jeg håper jeg har de nødvendige kvalifikasjonene for å bidra positivt til styrets arbeid og at jeg kan få bidra med stort engasjement for borettslagets fellesskap som tillitsvalgt.



2. Personlig Bakgrunn:

- Navn: Mari Mossige Øverland
- Alder: 28 år
- Bosted: Inkognitogata 33B, leilighet 503, 0256 Oslo
- Beboer i borettslaget siden: 2023

3. Utdanning og Yrkeserfaring:

Utdanning

Master, Eiendomsutvikling NMBU, Ås

SEP TEMBER 2021 — JUNI 2023

Master i eiendomsutvikling. Blir en sentral tilrettelegger, forhandler, koordinator og planlegger i prosjekter som utvikler og fordeler fast eiendom for økt lønnsomhet og samfunnsriktig utnyttelse.

Master, Business Analytics NMBU, Ås

AUGUST 2020 — JUNI 202 1

Spesialiseringen Business Analytics kombinerer driftsledelse, informasjonssystemer og datavitenskap. Studiet gir verktøyene for å analysere forretningsprosesser, effektivisere dem og lede digitale transformasjonsprosjekter.

Bachelor i Økonomi og Administrasjon, Handelshøyskolen BI, Bergen/Oslo

AUGUST 2016 — JUNI 201 9

Et studie, hvor jeg tilegnet meg kunnskap som forretningsforståelse, samfunnsperspektiv og analytiske ferdigheter.

Yrkeserfaring

Rådgiver, Veridian Analyse AS

Juni 2023 — N Å

Verdivurdering og økonomisk rådgivning innen næringseiendom for private og offentlige kunder.

Administrasjonsmedarbeider (Deltidsansatt), Placepoint AS

JANUAR 2022— Juni 2023

Ansvar for innhold til hjemmeside og LinkedIn profil (som ordbok og fagartikler), ansvar for fakturering og regnskap i Poweroffice, samt planlegging av arrangement og interne konferanser.

Ekstrahjelp, Fusalp Consept Store Oslo

JANUAR 202 1— DESEMBER 2021

Salg og kundeservice, varebestilling, kassearbeid, varepåfylling, åpne/stengeansvar og nettbutikk via miinto.

Ekstrahjelp, Signo Conrad Svendsen Senter, Oslo
OKTOBER 2020 — JANUAR 2022
Hjelp og støtte i bofellesskap for døvblinde (sterkt pleietrengende)

Skuehytten AS
2019 — 2023
Hjelp med administrasjon, sosiale medier – Instagram og Facebook.

Sommer Internship, Industri finans, Oslo (2020 og 2021)
JUNI — AUGUST
Kartlegging av det norske pensjonskassemarkedet mht. Allokering, forvalter og oppnådde resultater.

Ekstrahjelp, Signo Konow Senter, Bergen
AUGUST 2018 — AUGUST 2020
Hjelp og støtte for sterkt pleietrengende i bofellesskap og sykehjem.

Regnskapsmedarbeider (deltid), Gabler AS, Oslo
JUNI 2017 — AUGUST 201 8

4. Erfaring fra borettslag eller relaterte Områder:

- Jeg har ikke vært styremedlem i et borettslag, men er interessert i å delta og bidra.
- Jeg har erfaring med prosjektledelse og vedlikeholdsplanlegging gjennom utdanning og yrkeserfaring.
- Jeg jobber med eiendomsutvikling og verdivurdering daglig. Det gir kompetanse og erfaring som jeg vil ta med inn i styrearbeidet.
- Betydelig kontaktnett innenfor eiendom, inklusive leverandører, avtaler og verdidrivere.

5. Personlige Egenskaper

- Omsorgs- tillitsfull og sosial
- Nøyaktig med evne til å samarbeide og sterk arbeidsmoral
- Strukturert og ansvarlig, med god forståelse for økonomistyring
- Engasjert og løsningsorientert med fokus på fellesskapets beste

6. Mål og Visjon

1. Ønske om å bidra til et godt bomiljø og bærekraftig drift av borettslaget
2. Arbeide for å sikre god økonomisk styring og kontroll i borettslaget
3. Fremme tiltak som øker trivselen og sikkerheten i borettslaget
4. Utvikle en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningene og fellesarealene
5. Jobbe for en bedre og mer bærekraftig fordeling av fjernvarmekostnaden

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24
Selskapsnummer: 5883 **Selskapsnavn:** Inkognitogt. 33 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 Inkognitogt. 33 Borettslag

Organisasjonsnummer: 993171042
Møtet ble avholdt 27. juni kl. 18:00, Hammersborg Torg - Sal 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:**
> Andreas Flataker fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 16 Stemmeberettigede men ihht vedtektene har andelseiere som eier mer enn 1 seksjon kun 1 stemme. 14 Stemmeberettigede er derfor vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Andreas Flataker foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. Alf Petter Leversund og Mari Mossige Øverland er valgt som protokollvitner. Andreas Flataker er valgt som protokollfører.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag - Regler for utleie

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

Styrets innstilling
Styret mener at dagens praksis fungerer godt, og at dette forslaget ikke bør tas til følge.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
se vedlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter juridisk betenkning hvor det står at borrettslaget kan håndheve utleie ihht til eierseksjonsloven og ikke borettslagsloven.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag - Parkeringsplass merket med styret

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

Styrets innstilling
Parkeringsplassen eies av A bygget og disponeres av styreleder.

Styreleders privat bil blir brukt til alt fra varekjøp til søppelkjøring (av og til med tilhenger) for å ivareta nødvendig drift og vedlikehold. Alle kostnader knyttet til kjøring dekkes av styreleder og blir ikke belastet borettslaget.

I tillegg kan det nevnes at dette arbeidet gjøres uten kostnad for borettslaget.

Næringsbyggett har sluttet å fakturere borettslaget for parkeringsplassen. Vi har derfor ingen kostnader knyttet til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
se vedlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret sender leiekontrakten til Obos hvor det bekreftes at kontrakten har gått ut.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Forslag - individuell måling fjernvarme

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

Se vedlegg

Styrets innstilling
Dette har styret vært gjennom flere ganger. Hver gang kommer vi frem til at prisen for dette blir for høy.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se vedlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Mari henter inn tilbud for å installere invidiuel måler i hver leilighet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Bråk og støy

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

Vi har blitt et ekstremt bråkete borettslag, spesielt det siste året. Det er svært mye vors, men kanskje enda flere nach. Det bråkes i oppgangen midt på natten og musikken er såpass høy at de som bor i naboleiligheten føler de er på samme nach/vors. Det er også mye høy musikk som forstyrrer alminnelig ro ellers. I våre husregler står bl.a "Det skal være ro i leilighetene og fellesarealer mellom kl 23.00 – 07.00. Søndag skal det være ro i leilighetene hele døgnet. Musikkøvelser, lydanlegg og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden selv innenfor de oppsatte klokkeslett". Disse husreglene overholdes ikke lenger.

Styrets innstilling
Styret opplever at støynivået i bygget stort sett er innenfor det man må forvente i Oslo sentrum, og i et bygg med unge mennesker. For en tid tilbake hadde vi vesentlige større utfordringer med støy og bråk, særlig på nattestid. Dette er det nå ryddet opp i. Men styret støtter forslag om å sende en påminner om husordensregler til andelseiere og leietakere.

> **Forslag til vedtak:**
> Med flere utleieleigheter er det vanskelig å nå ut med informasjon. Styret må varsle om husreglene på ny og sende ut disse til alle som bor OG leier ut sine leiligheter (via mail, ikke Vibbo). I den forbindelse oppfordre alle som eier til å videresende til eventuelle leietakere. Det bør også legges i postkassene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Budsjettoversikt og årsresultat

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

Siden korona og årsmøtene ble digitale har ikke innkallelsene til årsmøtet blitt gjennomført på riktig måte etter lovverk. Vi mangler bl.a årsresultat og budsjett i tilstrekkelig tid før møtet til å komme med spørsmål/innspill. Det er for sent å se denne den dagen vi skal stemme over godkjent/ikke godkjent årsmøtet og budsjett.

Styrets innstilling
Dette forslaget kan vi i styret ta videre til forretningsfører.

Styret går ut i fra at forretningsfører følger gitte retningslinjer for dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret/OBOS må følge regler for innkallelse til tross for at Årsmøtet gjennomføres digitalt og sende ut årsresultat og budsjett i tilstrekkelig tid før møtet gjennomføres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Styrets godtgjørelse

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

Vi blir i hvert årsmøte bedt om å stemme over økt godtgjørelse til styret. I den forbindelse blir vi gitt en oversikt over hva som er gjort det siste året. Utover dette hører vi ingenting fra styret gjennom året, vi får sene svar ved eventuelle spørsmål på vibbo, og det er ikke mulig å kommentere på eventuell informasjon fra styret. Det har blitt lagt opp til en enveiskommunikasjon som ikke gir grunnlag for å stemme over om styret igjen skal ha mer betalt.

Styrets innstilling
Styrets honorar er ikke økt de siste 3 år.

Styrets interne arbeid distribueres ikke, årsregnskap og budsjetter deles med alle hvert år. Det som skal distribuerer til alle utover budsjett og årsregnskap, blir delt via Vibbo, annen post eller oppslagstavle.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Ønsker et mye mer tilgjengelig styre og gode begrunnelser for hvorfor styret faktisk skal ha mer betalt, hva styret gjør, innsikt i årsresultat og budsjetter, og bedre innkallelsesprosedyrer i forbindelse med årsmøte.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtatt.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Selveier-prosessen

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

Vi har ikke fått noe mer informasjon om hva som skjer med prosjekt selveier. Hvordan ligger vi ann, hvor mange har betalt inn sin gjeld via IN-ordning og hva gjør styret for å opprettholde fremdrift og for å forklare fordelen av at alle betaler sin del. Det har vært lovet at vi Inkognitogata 33B skulle bli selveier siden 2011, og det har blitt lovet at dette skulle skje selvom det eventuelt skulle komme nye eiere inn som stemte mot dette.

Styrets innstilling
Prosessen mot å bli selveier er avhengig av at alle betaler inn sin dele av fellesgjelden, noe vi i styret minner om hvert år.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret jobber med saken.

14. Get-abonnement

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

I en tid der de fleste har enten smart-TV, apple-TV eller annet og lieær-seeingen går ned virker det litt mot tiden at vi fortsatt betaler GET for TV-abonnement

Styrets innstilling
Abonnementet vårt fra Telia (Tidligere GET) gjelder i hovedsak internett. TV delen av dette er en marginal tilleggstjeneste fra Telia. De fleste andre andelseiere ønsker å beholde dette tilbudet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

15. Fellesutgifter

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

Vi har svært høye fellesutgifter i Inkognitogata 33B i forhold til andre borettslag i området rundt oss. Dette gjør våre leiligheter mindre attraktive ved salg. De høye fellesutgiftene stemmer ikke overens med overskuddet vi har i borettslaget. Når fellesutgiftene tidligere har blitt satt opp har det vært lovet at den skal senkes igjen etter innbetaling av den konkrete grunnen. Dette har ikke blitt overholdt.

Styrets innstilling

Styret jobber selvfølgelig også mot et mål om lavere fellesutgifter for alle. Dette gjelder alle tjenester vi har behov for å kjøpe inn.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

16. Forslag - tillitsvalg

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

Styrets innstilling
Styret takker for tilbudet, men ser ikke behov for dette nå.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. gjelder sak 17.**

17. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på Axel Nordli og John Ugland, ettersom de er godt kjent med bygget og har god erfaring med tilsvarende verv.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
John Ugland

Følgende stilte til valg:
Axel Nordli
John Ugland
Mari Mossige Øverland

Protokollen signeres av:

Møteleder
Andreas Flataker /s/

Protokollvitner
Alf Petter Leversund /s/
Mari Mossige Øverland /s/

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Vedtekter
for
Inkognitogata 33 Borettslag Org. nr. 993 171 042

Vedtatt på stiftelsesmøte den 17.09.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Inkognitogsta 33 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Sameiet Inkognitogata 33

2-1 Sameiet Ingognitogata 33

Borettslaget er en samleseksjon bolig i sameiet Inkognitogata 33, med s.nr 2.
Det tas sikte på å oppløse sameiet og etablere 4 egne eiendommer
(med egne g.nr og b.nr):

1. Næringsbygget Inkognitogata
2. Inkognitogata 33 Borettslag
3. Gårdsrommet (mellom borettslaget og næringsbygget).Grensen for gårdsrom-eiendommen mot borettslagets eiendom vil gå ved svalgangens ytterkant.
4. Anleggseiendommen (det underjordiske garasjeanlegget).

Borettslagets styre og andelseierne er forpliktet til å medvirke til en slik oppdeling.

2-2 Grenser, bruk og ansvar drift og vedlikehold

Borettslaget vil få hovedadkomst fra Inkognitogata langs næringsbygget med grense i nordre tårn på næringsbygget. Drift og vedlikehold av adkomstveien er borettslagets ansvar.
Ansvar for drift og vedlikehold av utearelaet foran næringsbygget (parallelt med Inkognitogata) og kjørevei til/fra garasjeanlegget er næringsbyggets ansvar.
Drift og vedlikehold av trapp fra garasjeveien til 1. etg bakkeplan er borettslagets ansvar.

Brukerne av næringseiendommen har rett til å benytte heis og svalganger i borettslaget som adkomst til/fra næringseiendommen og som rømmingssvei.
Utgifter til drift og vedlikehold av svalganger og heis, herunder eventuell ny-anskaffelse av heis, fordeles 50/50 mellom borettslaget og næringseiendommen.
Strøm i fellesarealer inkl. heis i borettslaget fordeles 50/50 mellom borettslaget og næringseiendommen.

Sykkelparkering er felles for borettslaget og næringseiendommen.
Drift og vedlikehold herunder innkjøp av nødvendig utstyr fordeles 50/50 mellom borettslaget og næringseiendommen.

Brukerne av næringseiendommen har bruksrett til takterrasse i borettslaget.
Utgifter til drift og vedlikehold av takterrassen samt anskaffelse av møbler/utstyr fordeles 50/50 på borettslaget og næringseiendommen.

Borettslaget har tekniske rom, rom for hovedtavle og boder i garasjeeiendommen.
Utgifter til drift og vedlikehold av trappeganger i garasjeeiendommen deles 50/50 mellom borettslaget og nærings eiendommen.

Driftsansvar for felles sluk i gårdsrommet mellom borettslaget og næringsbygget tilligger næringseiendommen. Utgifter dekkes 50/50 mellom borettslaget og næringseiendommen.

For borettslagets grunnareal på bakkeplan over garasjeeiendommen har borettslaget vedlikeholdsansvar ned til membranen. Garasjeiendommen har vedlikeholdsansvaret f.om membranen.

3. Andeler og andelseiere

3-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

3-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

4. Forkjøpsrett

4-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

5. Borett og overlating av bruk

5-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

6-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Kostnader forbundet med garasjeanlegget fordeles med lik andel pr plass. Det samme gjelder Homebase.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum 2 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Inkognitogate 33b borettslag.

Takterrassen

Det skal være ro på takterrassen etter kl 2200.

Det er ikke tillatt å sette opp telt, lydanlegg eller andre innrettninger på takterrassen uten skriftlig godkjennelse fra styret.

Alle som bruker takterrassen må rydde opp etter seg før de forlater den.

Alt bruk av åpen flamme på terrassen er forbudt

Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre ting fra takterrassen.

Grilling er kun tillatt med felles gassgrill (vil være tilgjengelig i hele sommerhalvåret).

Balkongene

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongen, det er heller ikke tillatt å kle inn balkongens yttervegger med tekstiler, maling eller liknende. Det er heller ikke tillatt å mat fugler fra balkongen.

Det skal ikke kastes sigaretter, aske eller andre ting fra balkongen.
Ta hensyn da det er ballkonger under din egen.

Det er ikke tillatt å lufte/banke tepper, dyner, tørke klær eller andre tekstiler over rekkverket på ballkongen. Ta hensyn da det er ballkonger under din egen.

Alt bruk av åpen flamme på terrassen er forbudt

Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre ting fra balkongen.

Grilling er kun tillatt med gassgrill.

Markiser er ikke tillatt.

Leiligheter og fellesarealer

Det skal være ro i leilighetene og fellesarealer mellom kl 23.00 – 07.00.

Søndag skal det være ro i leilighetene hele døgnet.

Musikkøvelser, lydanlegg og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Arbeid i leiligheter og fellesarealer

Arbeid som medfører støy skal utføres mandag – fredag mellom kl 07.00 – 17.00, lørdag mellom kl 10.00 – 16.00. Søndag er arbeid ikke tillatt.

Antenner

Utvendig montering/oppsetting av egne radio og tv-antenner/parabolantenner er ikke tillatt. Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

Felles svalgang, fellesområder og sykkelparkering

Svalganger er rømningsvei og skal alltid være åpen for fri ferdsel.

Det er ikke tillatt å parkere sykkel, barnevogn eller andre saker i felles svalgang og fellesområder.

Styret kan fjerne ting som ikke hører hjemme på den enkeltes beboers regning. Vi gjør oppmerksom på at styret ikke er pliktig til å bevare disse sakene og de kan bli kastet.

På sykkelparkeringen er det kun tillatt med parkering av sykkel og barnevogn. Parkering av mopeder eller annet vil medføre fjerning.

Postkasse

Postkassene skal i de to små feltene ha andelsnummer og leilighetsnummer.

Hovedpostkasseskilt skal være i hvit plast med sorte bokstaver og inneholde fullt navn.

For å få riktig skilt, må skiltet kjøpes hos Jernia Skillebekk. Oppgi Inkognitogata 33b, du vil da få riktig størrelse og farge på skiltet.

Postkasser som har skilt som avviker fra bestemt mal, vil bli fjernet.

Bruksoverlating (framleie)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av leiligheten. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 55 00.

Husordensregler – tilknytning til andelseiers borett

Samtlige husordensregler er å anse som en del av andelseiers bruksrett. Vesentlig mislighold av forpliktelsene i husordensreglene eller gjentatt mislighold av enkelte forpliktelser vil føre til pålegg om salg av andelen i borettslaget.

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre leieboere.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, - hovedhensikten er å medvirke til at alle beboere kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap.

Klager over brudd og ordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret, e-post kan benyttes.

Styret og vaktmester har plikt til å påse at ordensreglene blir fulgt.

Ved fremleie plikter andelseier å informere fremleiere om husordensreglene.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sondre Espenes Ludvigsen
INKOGNITOGATA 33B

Dato: 01.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508869
8416884

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 213

Vi viser til bestilling av 20250401 for INKOGNITOGATA 33B.

GNR. 213 BNR. 213

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.12.1867.

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

453 m²

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

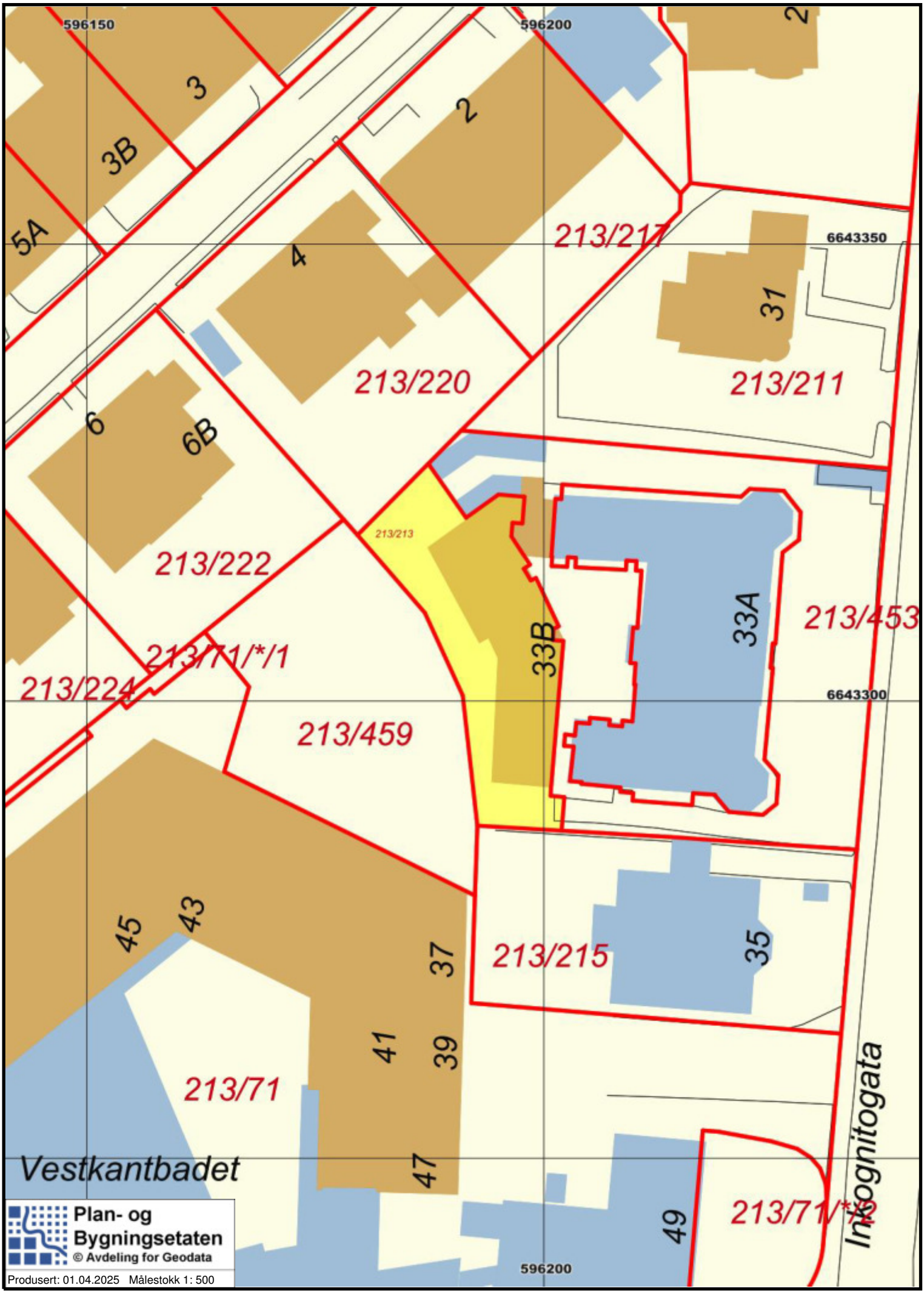
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

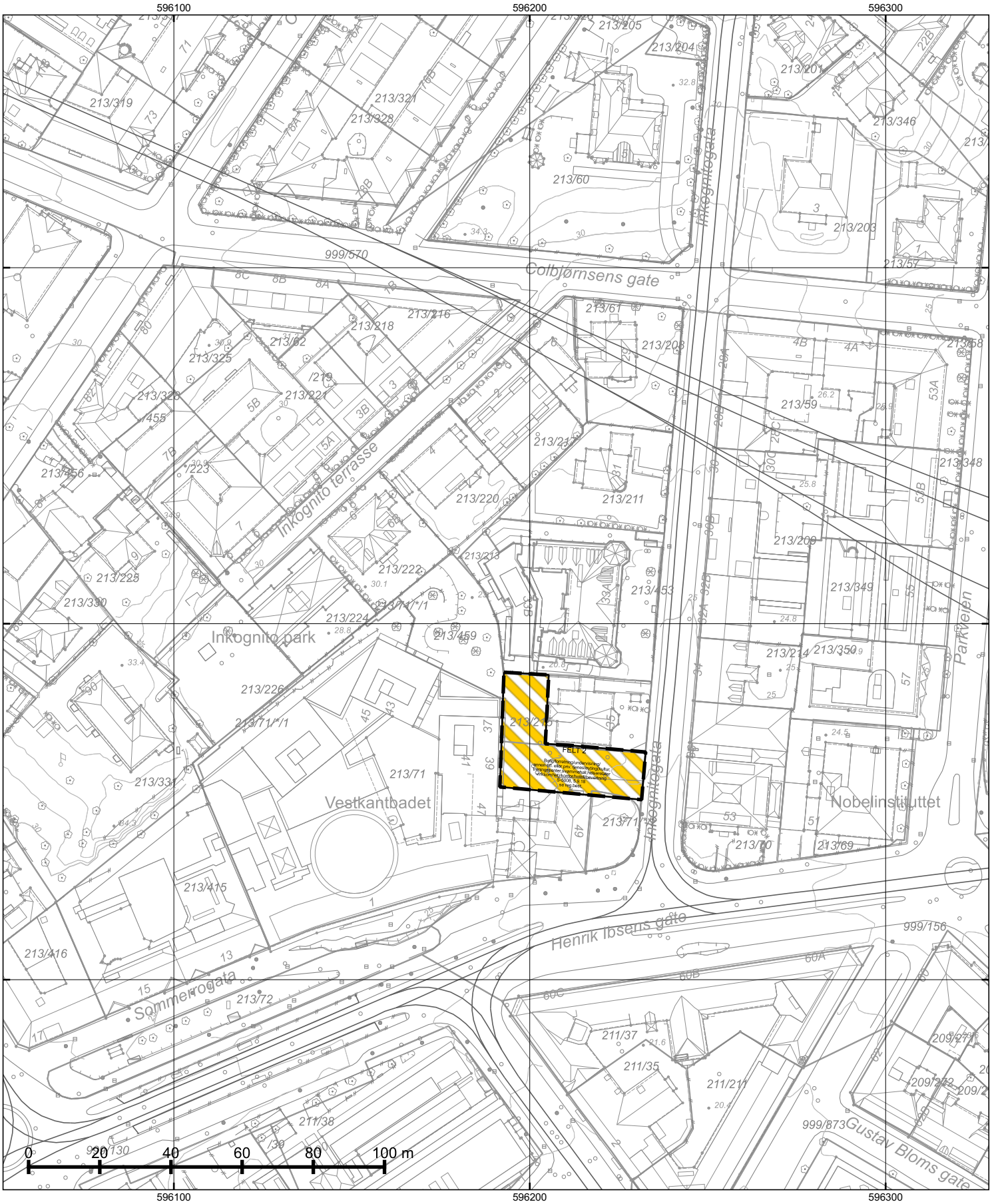
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596150
596200
6643350
6643300
3
3B
5A
2
4
213/217
213/220
31
213/211
6
6B
213/222
213/213
213/71/*/1
213/224
33B
33A
213/453
213/459
213/215
35
45
43
37
41
39
213/71
47
49
213/71/*/2
Inkognitogata
Vestkantbadet
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.04.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

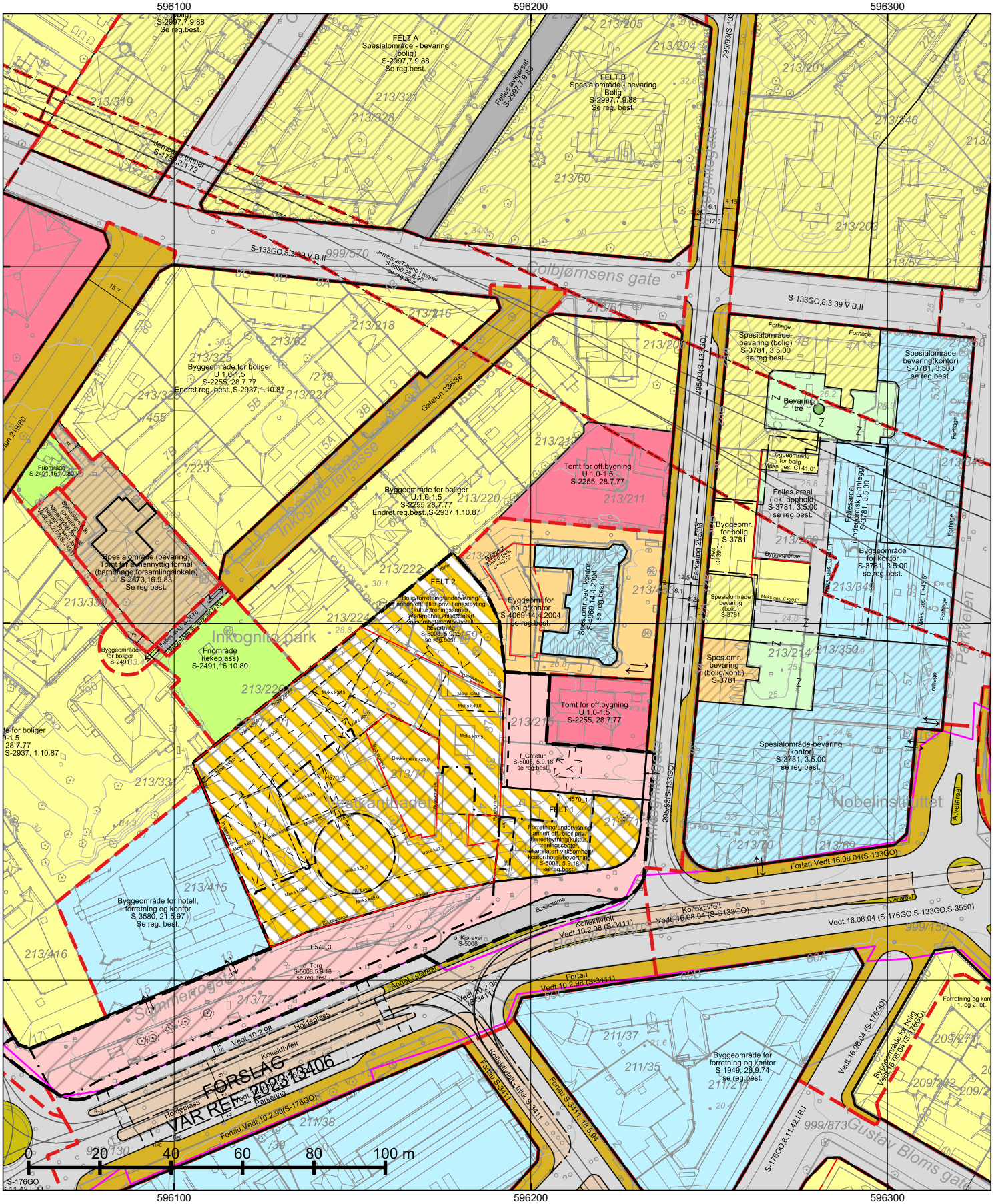
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232213/ 86508869
Adresse: INKOGNITOGATA 33B
Gnr/Bnr: 213/213
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006433
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6643400
6643300
6643200
FELT A
Spesialområde - bevaring (bolig)
S-2997,7.9.88
Se reg.best.
FELT B
Spesialområde - bevaring
Bolig
S-2997,7.9.88
Se reg. best.
Felles avkjørsel
S-2997,7.9.88
Jernbane/T-bane i tunnel
S-2650,28.9.95
se reg.best.
S-133GO,8.3.39 V.B.II
Colbjørnsens gate
Inkognito terrasse
Gatetun 236/86
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Spesialområde (bevaring)
Tomt for allmennyttig formål
(barnehage,forsamlingslokale)
S-2673,16.9.83
Se reg.best.
Inkognito park
Område
(lekeplass)
S-2491,16.10.80
FELT 2
Byggeområde for boliger
S-2491
Byggeområde for hotell, forretning og kontor
S-3580, 21.5.97
Se reg. best.
Byggeområde for forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Spesialområde-bevaring (bolig)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Spesialområde bevaring(kontor)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Bevaring tre
Felles areal (lek, opphold)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-3781
Byggeområde for kontor
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Spes.omr. bev. Kontor
S-4069, 14.4.2004
se reg.best.
Byggeområde for bolig/kontor
S-4069, 14.4.2004
Se reg.best.
Spes.omr. bevaring (bolig/kont.)
S-3781
Spesialområde-bevaring (kontor)
S-3781, 3.5.00
se reg.best.
Nobelinstituttet
Parkveien
Fortau Vedt.16.08.04(S-133GO)
Kollektivfelt
Vedt.16.08.04 (S-133GO)
Vedt.16.08.04 (S-176GO,S-133GO,S-3550)
Kollektivfelt
Vedt.10.2.98 (S-3411)
Fortau
Vedt.10.2.98 (S-3411)
Annet veiareal
Holdeplass
Vedt.10.2.98
Kollektivfelt
Vedt.10.2.98(S-176GO)
Parkering
Fortau,Vedt.10.2.98(S-176GO)
Fortau S-3411
Kollektivfelt-trikk S-3411
Fortau S-3411,18.5.94
Byggeområde for forretning og kontor
S-1949, 26.9.74
se reg.best.
Byggeområde for bolig
Vedt.16.08.04 (S-176GO)
Gustav Blooms gate
S-176GO,6.11.42 I,B.I
Sommerfrogata
Vitenskapsdagen
Gatetun
S-5008, 5.9.18
se reg.best.
Kjørevei
S-5008
Torg
S-5008,5.9.18
se reg.best.
Busslomme
Parkering 295/93
Deler av 295/93
Forhage
Bygge-grense
Maks gesims C+40.5°
Maks gesims C+39.0°
Maks gesims C+41.0°
Maks gesims C+43.5°
Maks gesims C+39.5°
Maks gesims C+39.0°
Maks gesims C+39.0°
Maks gesims C+39.0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

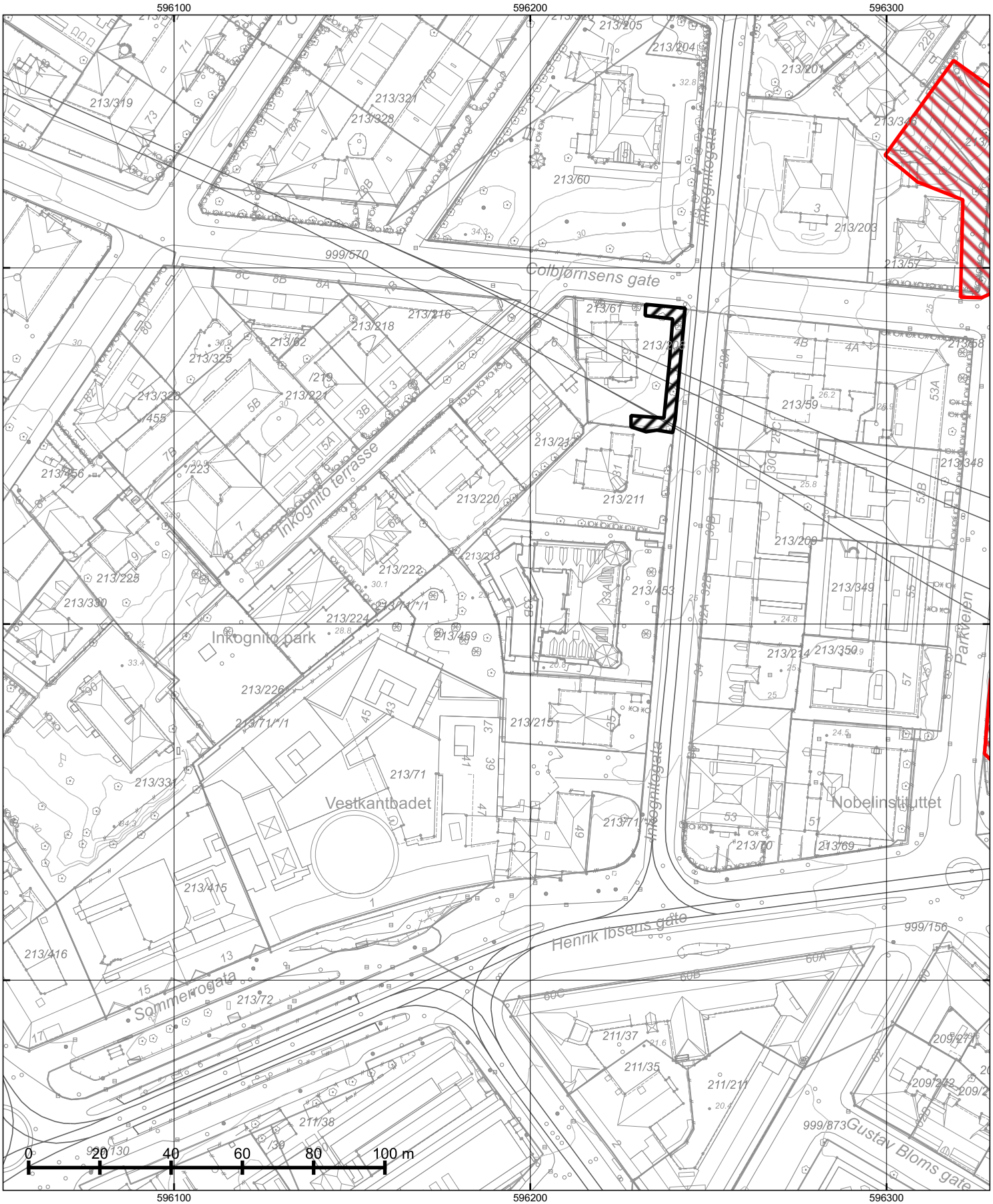
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

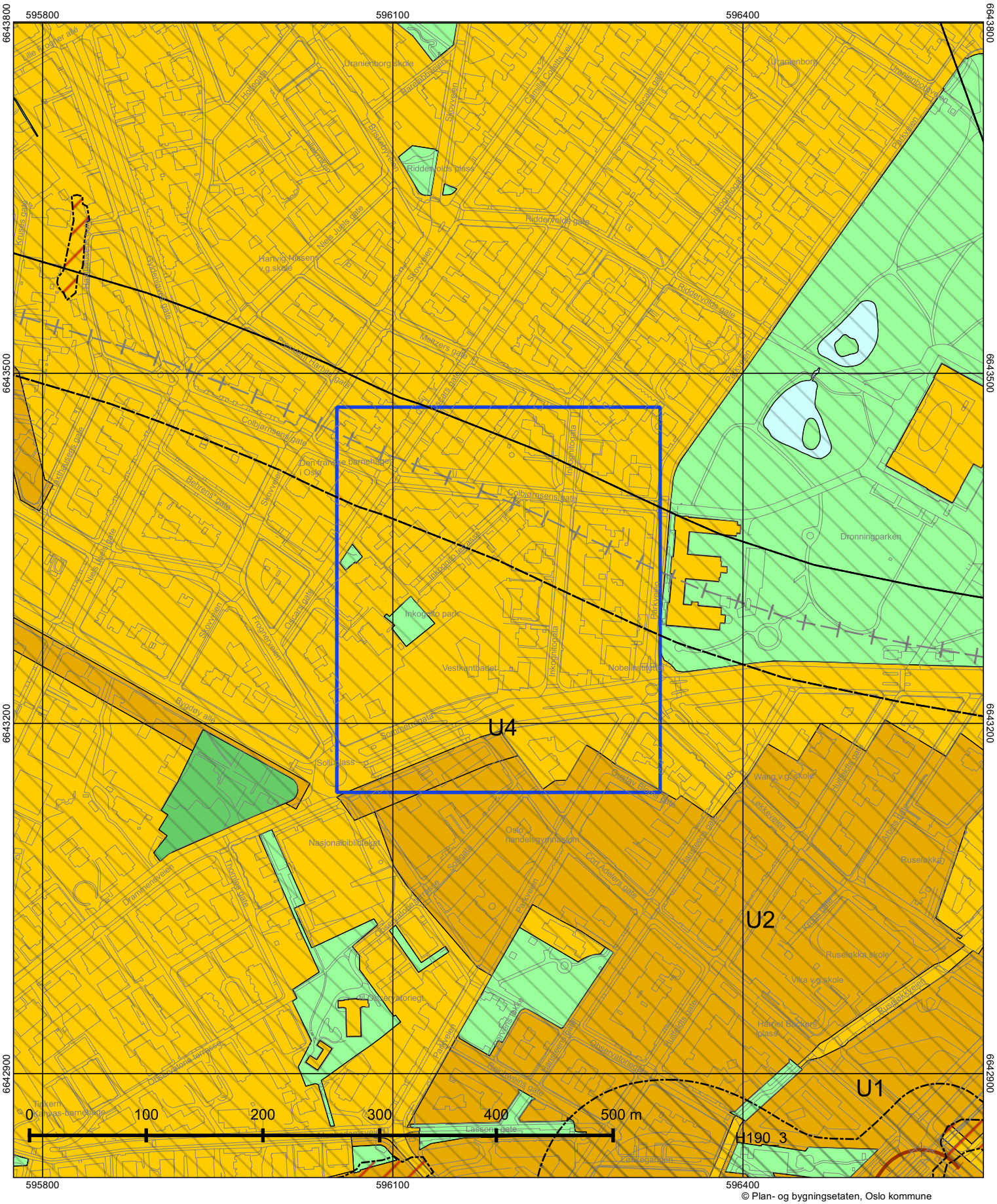
Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232213/ 86508869
Adresse: INKOGNITOGATA 33B
Gnr/Bnr: 213/213
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006433
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232213/86508869
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006433

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4069

Inkognitogata 33 Byggeområde for bolig og Spesialområde bevaring (kontor).

Vedtaksdato: 14.04.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200206053

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206053

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INKOGNITOGATA 33, GNR. 213 BNR. 213 – ALT. 2

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. IIP 00311, datert 07.02.2003 og revidert 03.09.2003.

§ 2. Reguleringsformål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, kontor
- Spesialområde bevaring (kontor)

§ 3. Byggeområde for bolig, kontor
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser og maks høyder.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 1600 m2. Parkeringsarealer under terreng skal ikke medregnes i T-BRA.
Det tillates takoppbygg til heis og fellesrom i tilknytning til takterrassen, med høyde inntil 3.0 m over maks høyde angitt på planen. Samlet areal for takoppbygg skal ikke overstige 40 m2. Det tillates rekkverk rundt takterrassen med 1,1 m høyde over høyde angitt på planen.
Heisbygget kan eventuelt gå utenfor byggegrensen, forutsatt at løsningen harmonerer med den vernete forbygningen.

Det tillates at balkonger går inntil 1,0 m utenfor byggegrensen.

Kontorer skal lokaliseres i 1. etasje.

Nytt bygg må innpasses på en måte som ivaretar en harmonisk helhet. Hovedbygningen skal fortsatt stå som det viktigste arkitektoniske elementet sett fra Inkognitogata.
Søknaden skal forelegges Byantikvaren før rammetillatelse gis.

§ 4. Spesialområde bevaring (kontor)
Den eksisterende forbygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

§ 5. Leilighetsfordeling
Av boligdelen i planområdet skal minst 25 % være 3-romsleiligheter eller større. Av resterende del skal 2-romsleiligheter utgjøre minst 80 %.

§ 6. Avkjørsel
Eiendommen skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

§ 7. Parkering
Parkeringsdekningen for bil og sykler skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
All bilparkering skal være under terreng.

§ 8. Utomhusarealer og utomhusplan
Uteoppholdsareal på tak tillates medregnet i uteoppholdsarealer. Det tilrettelegges også for utendørs opphold på terreng. Forhagen mot Inkognitogata skal tilbakeføres.

Dersom et eller flere av trærne mot Inkognitogata må felles, skal disse erstattes. Det skal plantes samme art eller annet løvtreslag som oppnår tilsvarende størrelse, og høyden ved utplanting skal være minst 4 m. Eventuell beskjæring skal gjøres trefaglig riktig og slik at artens karakteristiske form bevares.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i mål 1:200. Planen skal vise opparbeidet tomt. Eksisterende trær, eventuelt erstatning for disse, skal vises på planen.

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MA TOTALBYGG AS
Oscars gate 81
0256 OSLO

Dato: 13.10.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201517735-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hedvig Øberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 33	Eiendom:	213/213/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	
Søker:	MA TOTALBYGG AS	Adresse:	Oscars gate 81, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Riving

Ferdigattest - Inkognitogata 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tidligere henlagt sak med saksnummer 200508402 - Oppføring av blokk, mottatt 15.12.2015

Du 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

Se saksnummer 200508402

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder



PLAN 6. ETG.

BRA 260,0 m2

Tegningen viser :
Plan 6. etg. for nybygg
Plan 4. etg. for eksisterende bygg

Rev.		Sign.	Kont.	Dato:
A	Antall leiligheter pr plan redusert til 5 leil. Planløsning endret som følge av dette.	KP	Ene	09.09.05
	Revisjonen gjelder			E-6

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-106	A

TILTAKSHAVER:
INKOGNITOGT 33 ANS
Inkognitogt. 33
0256 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIE:	NB!	RIB:
-	Entreprenøren står selv ansvarlig for målsetting av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.	-
RIV: -		RI BRANN: -

derlick
arkitekter as mnal npa
Haakonsgate 1d, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Inkognitogaten 33
Gnr./ Bnr. 213/213

Tittel
Plan 6. etg

21

Tegnet av:	Revidert av:	Kontr. av:
K. Borg / S. Pettersen	K. Borg	KP
Ansv. saksbeh:	Målestokk:	Dato
Y. Derlick	1:100	07.06.2005

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-106	A

KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

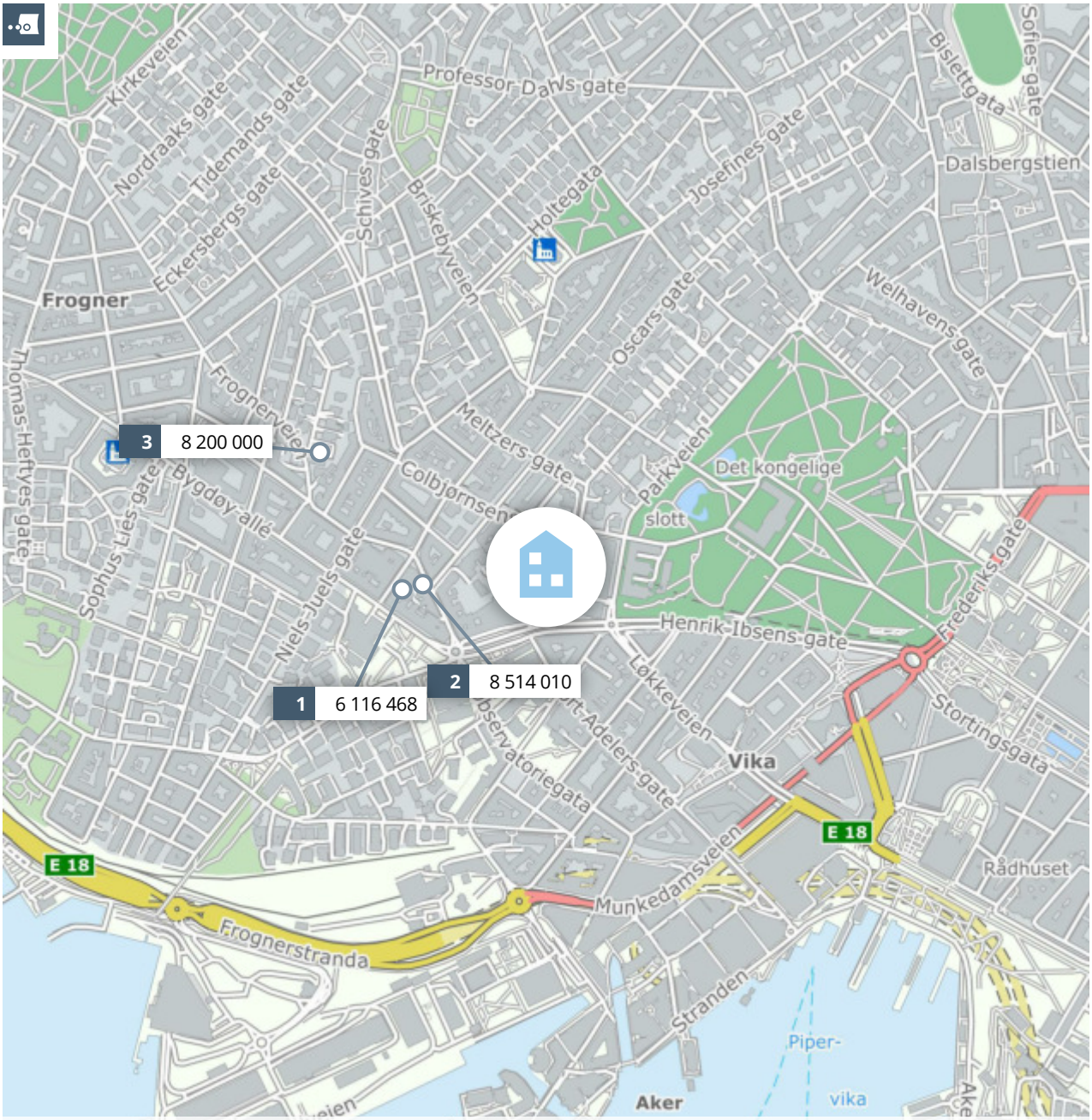
Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INKOGNITOGATA 33 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 03.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Allé 03.05.2025

Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2008

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

Verdivurdert til

7 000 000

0	7 000 000	129 630
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	11 m²	0 m²	12 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	7 328
Formue	-
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skovveien 1 49 m²	1982	5. etg	1 sov	07.01.2025	5 500 000	**6 050 000**	66 468	6 116 468	**124 826**
2	Frognerveien 6 67 m²	1896	5. etg	1 sov	05.08.2023	7 990 000	**8 350 000**	164 010	8 514 010	**127 075**
3	Kruses gate 3 A 62 m²	1896	3. etg	2 sov	31.01.2025	7 990 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**132 258**

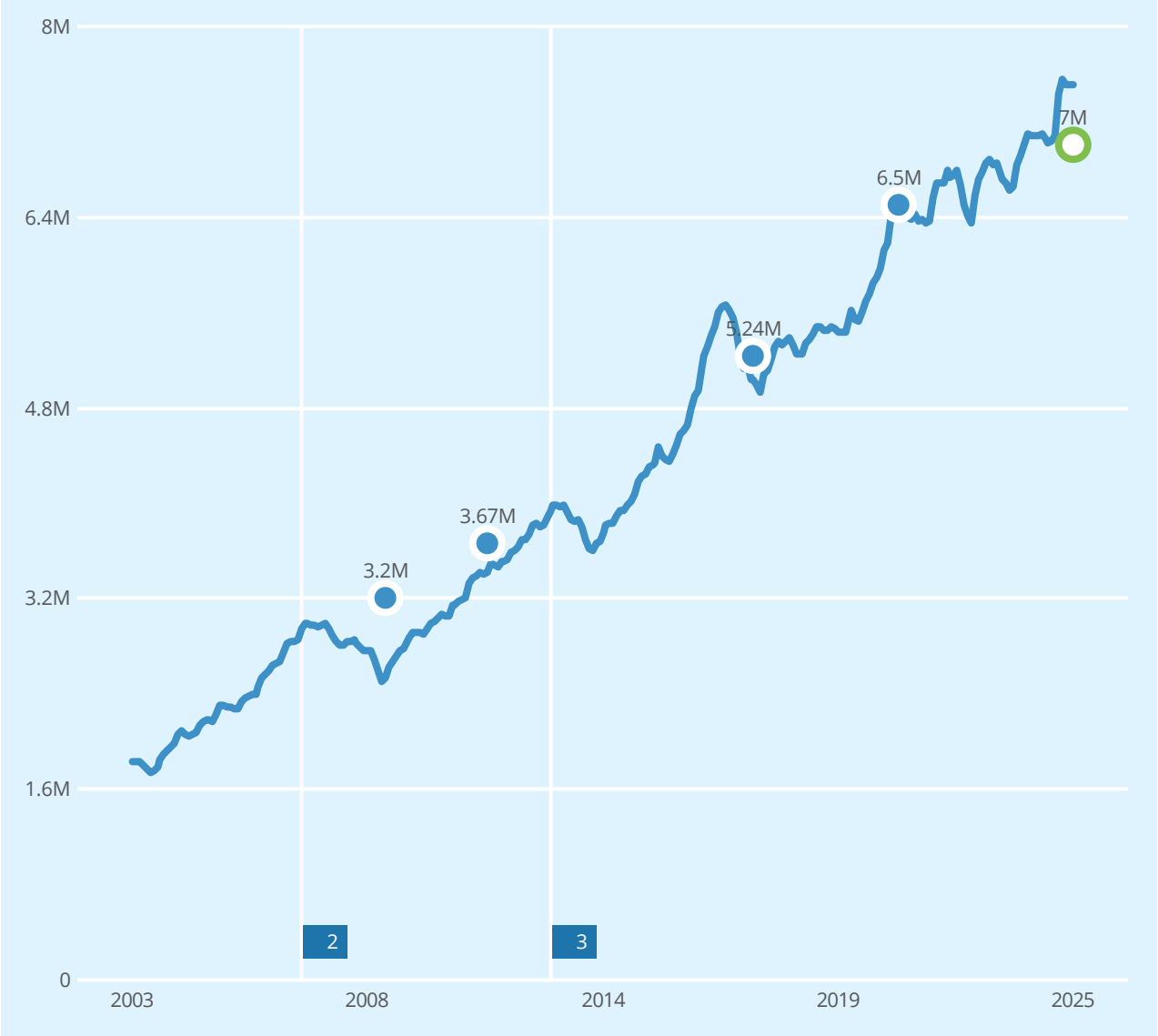
Sjelden mulighet rett ved Slottet og Sommerro! Dette er en 3-roms topp- og hjørneleilighet med en meget god intern beliggenhet i et bygg fra 2008. Tilbaketrukket og supersentralt i frodige omgivelser. Felles takterrasse med grill, toalett, mange sittegrupper og flott utsikt! Heisadkomst til alle plan.

•Garasjeplass i bygget medfølger
•2 solfylte balkonger mot vest
•Fyring/varmtvann inkl.
•Stue/kjøkken + entré nylig malt
•Hovedsoverom med utgang til hjørnebalkong
•Romslig soverom II
•Garasjeanlegget og takterrassen er nylig oppgradert

Rett rundt hjørnet finner du bl.a. Slottsparken, Solli Plass, Sommerro og Briskeby med et rikt utvalg av servicetilbud! Gåavstand til Tjuvholmen / Aker Brygge, Nationaltheatret og Bogstadveien / Hegdehaugsveien.

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

Historiske omsetninger



1

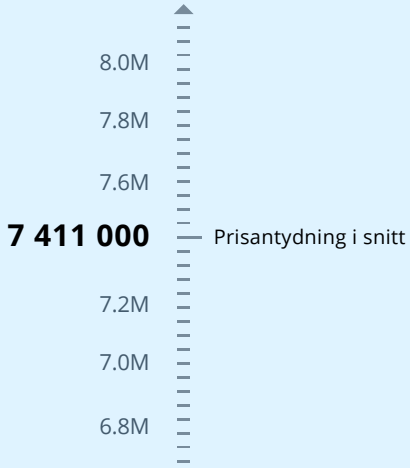
2 Blokk

3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.03.2021	17.03.2021	12.05.2021	6 250 000	6 500 000	0	6 500 000
15.09.2017	04.10.2017	13.11.2017	3 550 000	3 000 000	2 239 905	5 239 905
10.06.2011	21.06.2011	02.08.2011	1 360 000	1 430 000	2 240 000	3 670 000
19.01.2009	19.01.2009	19.01.2009	-	960 000	2 240 000	3 200 000

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 9 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

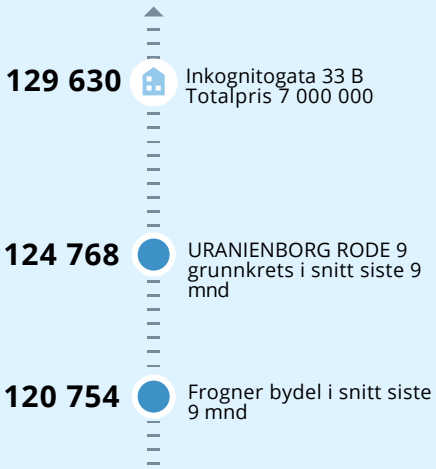


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inkognitogata 33B
Andelsnr. 29 Orgnr. 993171042 og i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0015

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37

E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater