NORDVIK

Inkognitogata 33B

0 soverom | 26 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Inkognitogata 33B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
55	Vedlegg
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
203	Kontaktinfo
206	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
209	Forbrukerinformasjon om budgivning
210	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Unik hjørneleilighet m/ hele 52 kvm solrik terrasse. Varmtvann/fyring inkl. Attraktiv beliggenhet. Skjermet og sentralt

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 193 458,-**
Fellesgjeld	**1 692 368,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**14 320,-**
BRA-i	**26 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Unik 1-roms hjørneleilighet med hele 52 kvm sydvestvendt terrasse og attraktiv beliggenhet. Boligen er arealeffektiv og den store terrassen oppleves som en forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret. Terrassen har gode solforhold og det er flere gode soner for sittegrupper. Leiligheten har godt med lysinnslipp fra to kanter og vinduene strekker seg fra gulv til tak.

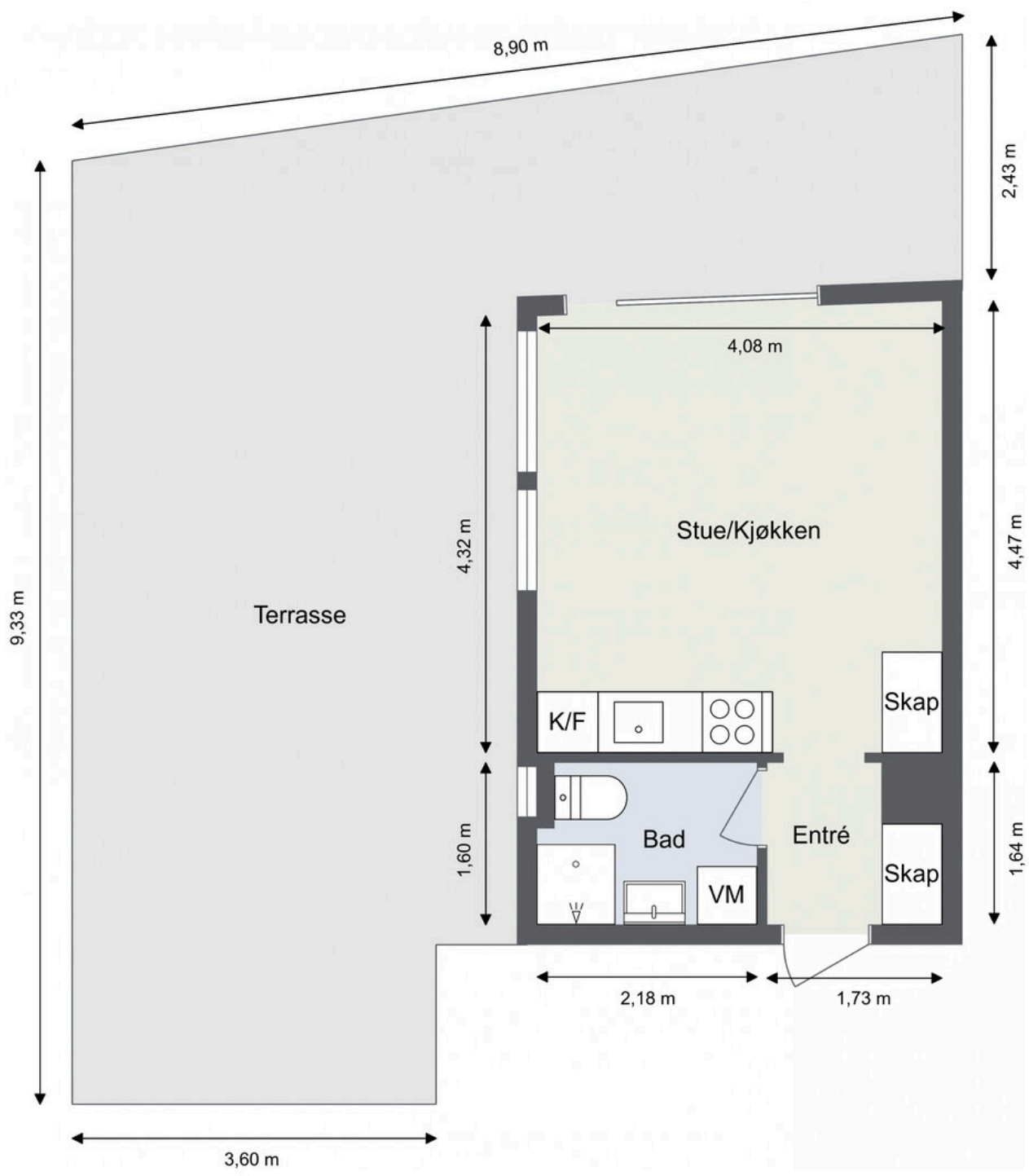
Legg merke til:
Heis
52 kvm sydvestvendt terrasse
Varmtvann/fyring inkl.
IN-ordning: Felleskostnader kr. 3 746 ved innfrielse av andel fellesgjeld
Flott, felles takterrasse
Skjermet og sentralt
Bod på 5 kvm

Nærområdet byr på alt du trenger for en komfortabel og urban hverdag. Dagligvare, restauranter, kafeer og butikker. I tillegg svært god kollektivtransport, trikk, buss, T-bane og tog/flytog innen kort gange.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Tyder




























2in1





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0282/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Inkognitogata 33B, 0256 OSLO
Gnr 213, bnr 213 i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Inkognito Gate 33 Borettslag, org.nr. 993171042

Selger
Tommy Elsgård

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
1 692 368,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 192 368,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 193 458,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 202 958,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 26 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 31 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Entré, bad, og stue/kjøkken
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 52 kvm. Terrasse

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré, bad, og stue/kjøkken med utgang til 52 kvm terrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Hekken som er plantet ved terrasse vil bli omtrent dobbelt så høy og med tiden kan gi full skjerming ut mot oppgangen og gårdsplassen/innkjøringen til parkingsgarasjen til Sommerro. Den er vintergrønn og utstyrt med selvanningssystem for minimalt arbeid.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Leilighet med normal standard fra byggeår.

Bad:
Dokumentasjon våtrom:
Bad fra byggeår. Boligen innehar ferdigattest. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av badet, eller FDV-dokumentasjon. TG 2.

Gulv i våtrom:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering: Det er registrert sprekker i fuger stedvis i rommet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Konsekvens: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.

Vegger i våtrom:
Flislagte veggoverflater.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Sanitærutstyr bad
Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Vurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket.
Årsak: Årsaken er feil utførelse under montering av dusjdørene.
Konsekvens: Forholdet kan medføre at evt. lekkasjevann kan renne ut i gangen, eller til andre deler av badet som ikke er godt nok sikret mot vanntrykket. Konsekvensen kan da bli at dette kan medføre fukt/vannskade på bygningsdeler. TG 2.

Fast inventar bad:
Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant. TG 1.

Hulltaking bad:
Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking iveggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG IU.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.
Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Varme, ventilasjons, sanitær - Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Enkelte koblinger i kobberør i kjøkken og krombelagt kobber i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner for varmtog kaldtvann er plassert i fordelerskapet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok
TG 1.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte under dør til bad.
Friskluftsventiler i stue/kjøkken.
TG 1.

Vannbåren varme:
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering: Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at
reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen. TG 1.

Terrasse:
Tterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 52 m².
Heller på betongdekke. Rekkverk i metall, med glass i

felter. Rekkverkshøyden er målt fra 1,03 m - 1,34 m.
Skillevegg og enkel trapp i trekonstruksjon. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass., produsert i 2008. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2008. TG 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Vurdering: Det er observert enkelte hakk/merker på innredningen, samt enkelte svellingsskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak: Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens: Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè og stue/kjøkken.-
Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater:
Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat. TG 1.

Veggoverflater:
Sparklet og malte overflater på plater og murpuss. TG 1.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater i bad og entré.
Pusset og malte overflater i stue/kjøkken
Himlingshøyden er målt til 2,38 meter i stue/kjøkken og til 2,15 meter i entré.
TG 1.

Innvendige dører:
Glatt innvendig dør.
Vurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak: Fuktpåkjenning.
Konsekvens: Konsekvensen er primært videre utvikling av svellingen i døren. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men kan på sikt påvirke dørens funksjon.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon:
Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger i området klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Brannskille:
Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass. Det er en egen garasjeeiendom under blokken hvor det er mulig å leie plass og enkelte andelseiere har også kjøpt parkeringsplass.

Beboerparkering:
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt opp plantekasser og beplantet terrasse

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Pågår gravearbeid i Inkognitogata nå. Usikker på ferdigstillelsdato, men antar snarlig

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt

eiendommen?
Ja
Beskriv: Mulig erstatningssak mot tidligere styreleder, se årsrapport fra sameiet.

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

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leilighet i 1. etasje med terrasse.

Bygningen er oppført i 2008 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
- Trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis mellom kjeller og 1. etasje.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk ca. 900 kWh for 2025.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har tegnes norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 14 320,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, internett(Telia), kommunale avgifter, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, forretningsførsel, honorarer, norma drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Internett/tv kr. 265,-
Fjernvarme kr. 673,-

Felleskostnader kr. 2 808,-
Lån nr: 9820790236; Kapitalkostnader IN lån 1 kr. 7 332,94
Lån nr: 9820790236; Kapitalkostnader IN lån 1 kr. 3 241,07
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 14 320,01,-

IN-ordning:
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.
Ved innfrielse av den totale andel fellesgjeld vil felleskostnader justeres fra ca. kr. 14 320,- per mnd til ca. kr. 3 746,- per mnd,

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Nåværende styre har redusert borettslagets løpende kostnader betydelig det siste året og jobber for å kunne holde felleskostnader lave.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 14 320,- inkl. andel fellesgjeld. Det er etablert IN-ordning.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 128 356,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 513 425,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Felles internettavtale med Telia er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 30 andelsleiligheter. Det er en egen garasjeeiendom under blokken.
Garasjeeiendommen eies ikke av borettslaget. Noen av andelseierne har kjøpt parkeringsplass i garasjeeiendommen.

Borettslaget er en samleseksjon bolig i sameiet Inkognitogata 33, med snr 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 gårdsromeiendommen 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.

Felles takterrasse og sykkelparkering.

Det er plantet Agnbøk i bakgården som vil vokse bredere og tettere og skjerme innsyn fra bakhagen.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
Oppstart, overtakelse og organisering:
- Styret ble valgt på årsmøte 19.06.2025. Arbeidet i etterkant har inkludert innhenting av nøkkeldokumenter, eiendom tilhørende borettslaget, kontrakter og historikk for drift/vedlikehold.
- Struktur for dokumentasjon: Det ble etablert struktur for deling og arkivering av årsmøtedokumentasjon og relevant underlagsmateriale (mappe for årsmøter/IG33A–33B-dokumenter).
- Avklaringer mot forretningsfører/forvaltning: Dialog og koordinering med forvalter for å sikre nødvendige avklaringer knyttet til løpende drift, leverandørflater og bestillinger.
- For å redusere sårbarhet fremover har styret etablert struktur for arkivering, tydeligere bestillingsrutiner og bedre kontroll med nøkler/tilganger.

Realsameiet og etterlevelse av sameiets vedtekter
- Areal- og vedtektsgrunnlag (33A/33B): Dokumentasjon om arealfordeling og fellesanlegg er samlet og delt for å understøtte riktig kostnadsdeling og praktisering (inkl. vedtekter mellom byggene).
- Dialog med Vaxa og Clarksons om drift av realsameiet og etterlevelse av vedtekter.
- Avklaringer om roller og ansvar: Styret har hatt løpende dialog med Vaxa (forvalter) og Clarksons (eier) knyttet til hvordan realsameiet i Inkognitogata 33 skal driftes i

praksis, og hvilke roller/ansvar som ligger hvor.
- Praktisering av vedtekter og fellesanlegg: Det er brukt tid på å sikre at vedtekter og etablerte avtaler følges, særlig der anlegg og arealer er felles (typisk heis og enkelte tekniske/utvendige forhold).
- Kostnadsdeling og fakturering: Styret har jobbet for korrekt fordeling av kostnader mellom 33A og 33B i tråd med vedtektsgrunnlaget, og har fulgt opp at fakturaer merkes og adresseres riktig, samt at fordelingsnøkler praktiseres konsekvent.
- Koordinering ved arbeider som berører begge bygg: Ved tiltak i og rundt eiendommen som påvirker adkomst, avfallshåndtering eller tekniske installasjoner, har styret koordinert avklaringer med Vaxa/Clarksons for å redusere driftsavbrudd og sikre ryddig gjennomføring. I arbeidsmøte med Inkognitogata 33A kom det dessverre frem at det ikke har vært dialog med tidligere styret. Som blant annet medfører at kostnader knyttet til oppgradering av takterrasse kun er belastet andelseiere, og ikke 50% 33A som det skulle og kunne vært gjort.

Større utskiftninger og arbeider:
- Heiskontroll og tilstandsvurdering (2025): Kort tid etter at nytt styre overtok ble det gjennomført heiskontroll, og det ble deretter innhentet faglige vurderinger for å avklare tilstand og nødvendige tiltak.
- Styret har fulgt opp leverandørdialog, tilbud og praktisk tilrettelegging i bygget (tilgang/nøkler, fasiliteter) i forbindelse med heisarbeider.
- Kostnadsdeling mellom 33A og 33B: Heisen er et fellesanlegg, og styret har jobbet for at kostnader til drift og vedlikehold fordeles korrekt mellom byggene i tråd med vedtekter/avtaler, slik at belastning på felleskostnader blir riktig. Styret har vært i dialog med Kone og bedt om redegjørelse for hva som har vært gjort under deres kontroll av heisen, og lagt ved faglig utredning av manglende vedlikehold fra Orona. Kone viser kun til at de har gitt god service, uten å videre utdype dette. Alle tekniske komponenter, tekniske installasjoner og bygningsdeler har en teoretisk teknisk levetid. Denne kan forlenges ved godt vedlikehold. At nytt styre måtte nærmest bytte alle deler i heisen, inkludert bærewire, er dessverre ingen ting nytt styre kan noe for. Av tidligere kontroller utført av Kone, ble blant annet bærewire løftet frem som nødvendig å skifte, dette var i feb/mars 2024, altså 2 år siden.

Utskiftning av stikkledninger
- Planlegging og koordinering: Styret har fulgt opp utskiftning av stikkledninger som et større vedlikeholds-/utskiftningstiltak, inkludert koordinering med leverandør og nødvendig tilrettelegging i eiendommen.
- Gjennomføring: Arbeidet er fulgt opp med hensyn til fremdrift, tilgang til relevante arealer og løpende avklaringer underveis.
- Dokumentasjon: Styret har etterspurt og samlet dokumentasjon knyttet til utført arbeid for å sikre sporbarhet og enklere fremtidig drift. Utskiftningen gikk som planlagt, og ingen økte utgifter i forbindelse med arbeidet.

Utskiftning av systemnøkkel:
For å øke sikkerhet, og redusere antall nøkler, med begrenset mulighet for kopiering av ny nøkler, så styret seg nødvendig å skifte låser med ny systemnøkkel. Styret hentet inn 3 tilbud og valgte leverandører. Arbeidet er ifølge styreleder utført.

Leverandører, avtaler og innkjøp
- Styret har forsøkt få oversikt over alle leverandøravtaler, og hvilke innkjøp som er utført. Med manglende overlevering av dokumentasjon, har styret måtte utføre detektiv arbeid.

Løpende vedlikehold fra leverandør – bestillinger og utført arbeid
- Bestillinger og koordinering: Styret har håndtert løpende bestillinger til drift-/vedlikeholdsleverandør ved akutte behov og mindre vedlikeholdsoppgaver, inkludert koordinering av tilgang (nøkler/tekniske rom) og avklaring av omfang før oppstart.

Typiske oppgaver som er fulgt opp:
- Feilsøking og mindre elektroarbeider i fellesarealer (belysning/sikringer), snørydding og isfjerning, rydding/tiltak knyttet til søppelrom/søppelskur, mindre lås- og dørarbeider, lufting av radiatorer ved behov, oppfølging av fyrrom inkl. lekkasje, dialog med Hafslund, takterrassen, renhet og ryddighet i gården, gjennomgang av leverandøravtaler, lekkasjer, dialog med naboer, mv. samt øvrige enkle utbedringer i fellesarealer.
- Løpende oppfølging av fyrrom/fjernvarmeanlegg, inkludert koordinering med leverandør/fagpersoner, avklaringer ved avvik, og utbedring av lekkasjer der dette har vært nødvendig.
- Gjennomgang av leverandøravtaler: Styret har gjennomgått eksisterende avtaler og fulgt opp vedtak fra årsmøte om å si opp/fornye leverandøravtaler.
- Utskifting av defekte lyskilder og feilretting knyttet til mørklagte fellesarealer (inkl. sikringer/feilsøking), samt oppfølging av defekt belysning i svalgang.
- Styret har hatt anbudsprosess på vaktmestertjenestene til borettslaget. Styret landet ny avtale med Woldseth Trygg eiendom. Vi så det som fordelaktig blant annet at vaktmester bor i bygget, kjenner bygget, og kan raskt bistå ved behov.
- Bruk av takterrasse: Styret har vurdert rammer for bruk av takterrasse, inkludert behov for avklaringer før booking/arrangementer og krav om søknad/avklaring med styret.
- Styre hadde som mål å gi andelseiere en bedre økonomisk hverdag. Det nye styret har gjennom systematisk gjennomgang av alle årlige kostnader og avtaler undersøkt muligheten for å redusere felleskostnadene, samtidig ivareta bygget og verdiene.
- Etter et år i styret med innsikt i nødvendige løpende vedlikeholdskostnader, samt potensielle kommende vedlikeholdsarbeider og utskiftninger, er nivået vi nå ligger på fult mulig å drifte borettslaget etter.
- Samtidig som styret har jobbet med å redusere kostnader, har styret og klart bygge opp egenkapitalen

fra ca. 0 til ca. 200 000-300 000 kroner, selv etter heiskostnad på ca. 100 000 kr, stikkledning på ca. 130 000 kr og låsskift på ca. 60 000 kr. Dette vitner at de årlige kostnadene til borettslaget har vært alt for høye i mange år, og det har foregått en utnyttelse av andelseiere og økonomien til borettslaget.
- Gjennomført en gjennomgang av borettslagets økonomi, kontrakter og forpliktelser, med bistand fra ekstern rådgiver og advokat der det har vært behov.

Oppsummering og veien videre:
Styret har i perioden prioritert å få kontroll på drift og vedlikehold, etablere ryddige avtale- og dokumentasjonsrutiner, og sikre korrekt kostnadsdeling mellom 33A og 33B der dette er relevant. I tillegg er det gjennomført kartlegging og oppfølging av forhold som etter styrets vurdering krever juridisk og/eller administrativ avklaring.
- Videre oppfølging av heis (restpunkter, vedlikeholdsplan og dokumentasjon).
- Ferdigstille avklaringer knyttet til nøkler/tilgang og rutiner for nøkkelhåndtering.
- Leverandørstrategi: eventuelle anbud/fornyelser og tydeligere bestillings- og kontrollrutiner.
- Oppfølging av regelverk for fellesarealer (takterrasse mv.) og eventuelle forslag til presisering/revisjon.
- Reduksjon i felleskostnader: Felleskostnadene er redusert med ca. 20% i perioden.
- Videre sakshåndtering i pågående avklaringer, samt informasjon til andelseiere ved milepæler.

Styret har engasjert advokat for å gå gjennom tidligere uregelmessigheter som det fremstår at tidligere styre hatt i sitt sittende arbeid. Styret mener borettslaget er belastet og påført urettmessig høye kostnader over tid, beløpet utgjør en betydelig sum, samlet sett over 2 millioner kroner. Vår advokat er av den oppfatning at deler av dette beløpet er mulig å kreve tilbake gjennom styreansvaret og erstatningsplikten. Vår advokat er engasjert på en "no cure, no pay". Dette innebærer at vi ikke betaler advokaten noe med mindre vi mottar en erstatningssum.

Vedlikehold fremover.
- Bygge om bodarealer for å sikre mot innbrudd.
- Installere nye avfuktningsanlegg i begge bodareal i kjeller.
- Nytt låsesystem og adgangsnøkler. Utført.
- Vurdere kameraovervåkning og skallsikring i områder.
- Skifte glasstak over inngangsparti.
- Skifte plasttak over sykkelbod.
- Utbedre, sikre og oppgradere søppelrom.
- Utbedre støttemur mot Inkognitogata 31.
- Utbedre utelys.
- Skifte ut og bytte alle tettefuger bak samtlige balkongbeslag fra 2. til 4. etasje, samt ved svalganger. I 5. og 6. etasje er allerede skiftet ut.
- Utbedring av vannlekkasje fra svalgang.
- Skifte av inngangsfører og karmer til leiligeheter der det er behov.
- Utbedre sikringssakp til fyrrommet etter vannlekkasje.
- Håndtere overvann.
- Skifte ståldører til trapperom og kjellerarealer.
- Utbedre og ventilllere heismaskinrommet på takterrassen. Diverse beisejobb på takterrasse.
- Taktekking på taket over servicerommet og oppgradere el-anlegg på servicerommet.
- Nye deksler til friskluftsventilene inn til leiligheter.
- Rottehemmende tiltak.
- Spare opp og sette av midler til de planalgte vedlikeholdsarbeidene.
- Spare opp og sette av midler til overføring til selveier. Iht skriv fra 2024.

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. Dette avhenger av at alle andelseierne innbetaler sin andel fellesgjeld.

For fullstendig oversikt, se vedlagte årsberetning.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 692 368,-pr. 27.07.2026

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet 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.

Borettslaget har lån i OBOS Boligkreditt AS:
Lånenr.: 98207902365
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo kr. 21 708 457,50
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Andel fellesgjeld kr. 1 692 368,04
Kapitalkostnader: 8 011,73

IN-ordning:
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld (IN ordning). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ekstra nedbetaling kan foretas to ganger i året, mai og november.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 813,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viser et overskudd på kr. 2 061 222,.-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 521 207,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er kun tillatt med gassgrill.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyrehold tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83187844

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 453 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Borettslaget har hovedadkomst fra Inkognitogata langs næringsbygget med grense i nordre tårn på næringsbygget.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Inkognitogata 33B har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner, i et av Oslos mest ettertraktede boligområder. Her bor du i et klassisk bygårdsmiljø omgitt av historiske byvillaer, vakre bygårder fra slutten av 1800-tallet og den ikoniske, nyrestaurerte Sommerro – et av byens mest populære møteplasser med hotell, restauranter, spa og takterrasse.

Nærområdet byr på alt du trenger for en komfortabel og urban hverdag. Du finner et bredt utvalg av dagligvareforretninger som Meny, Kiwi og Bunnpris, i tillegg til Vinmonopolet på Solli plass. Området er kjent for sitt mangfold av restauranter og spisesteder, blant annet Kverneriet, Sumo, Frenchie, Cartel's, Ahaan, Plah, Villa Paradiso og Brasserie CouCou. I tillegg finnes et stort utvalg av hyggelige kaféer, bakerier, spesialforretninger og nisjebutikker.

Fra boligen er det kort gangavstand til Frogner, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og Bogstadveien – Oslos mest populære handlegate. Like i nærheten ligger også Vika, med et bredt tilbud av butikker, restauranter, kulturtilbud, kino og det nye Nasjonalmuseet.

For den som setter pris på grønne omgivelser, ligger både Slottsparken og Frognerparken med Vigelandsanlegget kun en kort spasertur unna. I nærområdet finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum. Ønsker du større naturopplevelser, er Bygdøy lett tilgjengelig til fots eller med sykkel, med flotte badeplasser om sommeren, vakre turstier og skiløyper om vinteren.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikk stopper i Inkognitogata, mens Solli plass tilbyr flere busslinjer. Nationaltheatret stasjon ligger kun få minutters gange fra boligen og gir tilgang til alle T-banens linjer, tog, Flytoget og et omfattende kollektivtilbud til resten av Oslo og omegn.

Dette er en sjelden anledning til å bo i et av Oslos mest attraktive og sjarmerende bydeler – med et rikt kulturtilbud, flotte rekreasjonsområder og alle byens fasiliteter rett utenfor døren.

Bebyggelse
Eiendommen er omkranset av Parkkvartalet - "borgerskapets bypalass" (Henrik Ibsens gate, Parkveien, Colbjørnsens gate og Inkognitogata), som er et typisk boligstrøk på byens vestkant av slutten av 1800-tallet og leiegårdene har ulike vernestatus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av blokk datert 13.10.2016, ferdigattest gjelder for tidligere henlagt sak med saksnummer 200508402.
Det foreligger ferdigattest for ombygging av to leiligheter i 1. etasje datert 03.06.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og kontor.

Reguleringsbestemmelser:
- S-4069: Inkognitogata 33 Byggeområde for bolig og Spesialområde bevaring (kontor).
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Planen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Inkognitogata 32A. Saken gjelder mulig ulovlig hotellvirksomhet. Saken er under behandling. Saksnummer 202600714. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600714

Henrik Ibsens gate 53 - inkognitogata 34 - 36. Saken gjelde oppgradering av tekniske anlegg. Igangsettingstillatelse gitt november 2025. Saksnummer 202518346.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518346

Inkognitogata og Riddervolds gate. Saken gjelder oppgradering av trikketrasé, justering av fortau og holdeplasser - Briskebylinjen. Saken er under behandling. Saksnummer 202509726.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509726

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Henrik Ibsens gate og Løkkeveien. Saken gjelder bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere. Saksnummer 202313406.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313406

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/213/213:

10.12.1867 - Dokumentnr: 900129 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1867 - Dokumentnr: 900130 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Inkognitogt.35
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1867 - Dokumentnr: 900131 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra Inkognitogt.31
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1872 - Dokumentnr: 919957 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Inkognitogt.31
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1873 - Dokumentnr: 916807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Inkognitogt.31
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1873 - Dokumentnr: 916808 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Inkognitogt.31
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1873 - Dokumentnr: 916805 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Inkognitogt.31
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1878 - Dokumentnr: 961016 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra Sommerrogt.1
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:213 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:452
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder bruksrett til takterrasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om felles stikklendinger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksretter og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1867 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:213 Bnr:346

17.03.2006 - Dokumentnr: 19184 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 2606/4539
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1933/4539
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2019 - Dokumentnr: 717610 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 2606/4539
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1933/4539

24.06.2019 - Dokumentnr: 717702 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:513 Bnr:4

24.06.2019 - Dokumentnr: 717715 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:213 Bnr:452

24.06.2019 - Dokumentnr: 717722 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:213 Bnr:453

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:453
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420
Gnr. 213 bnr. 453 skal være til felles bruk
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:513 Bnr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 17 plasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:453
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 41 sykkelplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:513 Bnr:4
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 60 boder
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

24.06.2019 - Dokumentnr: 719360 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:452
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:453
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat

og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. september 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Inkognitogata 33B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 0.4 km

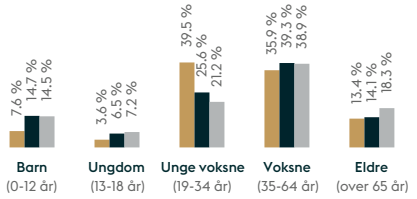
Offentlig transport

Inkognitogata Linje 11	2 min 0.2 km
Solli Linje 12N, 30, 31	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.9 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	2 min 0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0... 21 barn	6 min 0.5 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag... 105 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	1 min
Oslo handelsgym	5 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Inkognitogata 33B, 0256 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 13. juli 2026
Utskriftsdato:	Mandag 27. juli 2026
Referanse:	13900

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert sprekker i fuger stedvis i rommet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold.	Side 10
Vegger i våtrom Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 10
Sanitærutstyr bad Våtrom	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpn...	Side 11
Kjøkkeninnredning	Det er observert enkelte hakk/merker på innredningen, samt enkelte svellingsskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 14
Innvendige dører	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 15

Konklusjon

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leilighet i 1. etasje med terrasse.
Leilighet med normal standard fra byggeår.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2008 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Tommy Elsgård å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leilighet

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
1. etasje	26			52	
Sum	**26**	**5**	**0**	**52**	**0**
Sum BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Stue/kjøkken, Bad, Entré		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Tommy Elsgård
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Tommy Elsgård

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 213 Bnr: 213
Tomteareal:	453.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Tommy Elsgård
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	1
Aksjeselskap:	Inkognito Gate 33 Borettslag
Forretningsfører:	Obos Eiendomsforvaltning AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2008

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong-, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
- Trapper i betong.

Innvendige bygningsdeler
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis mellom kjeller og 1. etasje.
- Dørcalling.

Våtrom

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

Bad

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

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Bad fra byggeår. Boligen innehar ferdigattest. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av badet, eller FDV-dokumentasjon.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Det er registrert sprekker i fuger stedvis i rommet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Vurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under montering av dusjdørene.
Konsekvens:	Forholdet kan medføre at evt. lekkasjevann kan renne ut i gangen, eller til andre deler av badet som ikke er godt nok sikret mot vanntrykket. Konsekvensen kan da bli at dette kan medføre fukt/vannskade på bygningsdeler.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking iveggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringsskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i bad. Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet. Enkelte koblinger i kobberør i kjøkken og krombelagt kobber i bad. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er plassert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftespalte under dør til bad.
Friskluftsventiler i stue/kjøkken.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer

Vurdering: Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Tterrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 52 m².
Heller på betongdekke. Rekkverk i metall, med glass i felter. Rekkverkshøyden er målt fra 1,03 m - 1,34 m.
Skillevegg og enkel trapp i trekonstruksjon.

Antall kvadratmeter
52

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass., produsert i 2008.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand. Skyvedør til terrasse med tolags isolerglass, produsert i 2008.

Kjøkkeninnredning

TG 2

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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Vurdering:	Det er observert enkelte hakk/merker på innredningen, samt enkelte svellingsskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Årsaken til skadene er ikke kjent.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entrè og stue/kjøkken.-
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulvoverflater er belagt med laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i bad og entré. Pusset og malte overflater i stue/kjøkken Himlingshøyden er målt til 2,38 meter i stue/kjøkken og til 2,15 meter i entré.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør.
Vurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Fuktpåkjenning.
Konsekvens:	Konsekvensen er primært videre utvikling av svellingen i døren. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men kan på sikt påvirke dørens funksjon.

Andre rom

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ukjent om det er utført radonmålinger. Boligen ligger i området klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	17-07-2027	Egenerklæring er tilsendt på e-post	
Eier	13-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger	12-11-2012	Godkjente plantegninger er uthentet fra Inkognitogata 33 B - Ombygging av to leiligheter i 1.etasje	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

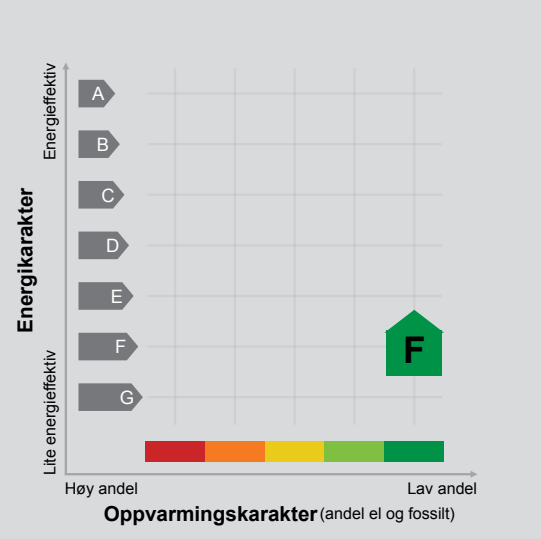
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Inkognitogata 33B
Postnummer	0256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803897
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-4583
Dato	05.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Inkognitogata 33B
Postnummer: 0256
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 05.08.2024 19:21:46
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4583

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 213
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81803897

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tommy Elsgård	9578-5999-4-2053032	2026-07-06 12:47:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0282/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognitogata 33B, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tommy Elsgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83187844
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Satt opp plantekasser og beplantet terrasse

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Pågår gravearbeid i Inkognitogata nå. Usikker på ferdigstillelsdato, men antar snarlig

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Mulig erstatningssak mot tidligere styreleder, se årsrapport fra sameiet.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0282/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tommy Elsgård	**2026-07-06**

Identifikasjon

Tommy Elsgård

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0282/26 . Vår ref.: 5883-1-01 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Inkognitogt. 33 Borettslag
Organisasjonsnr:	993171042
Andelseier:	Elsgård, Tommy
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	213
Bnr.	213
Borettsinnskudd:	Kr. 795 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83187844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet 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:	5,44%
Restsaldo	21 708 457,50
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 14 320,01,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820790236; Kapitalkostnader IN lån 1	7 332,94	
Lån nr: 9820790236; Kapitalkostnader IN lån 1	3 241,07	
Fjernvarme	673,00	
TV	265,00	
Felleskostnader	2 808,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 402,-
Fradragsberettigede kostnader:	96 059,-
Annen formue:	2 813,-
Gjeld:	1 714 899,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207902365
Restsaldo:	1 692 368,04
Kapitalkostnader:	8 011,73
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 692 368,04,-, 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: 22 98 14 18.

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/Trym Haatuft, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5883
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

8. juni 2026 kl. 18:30, Standardveien 1 (Construction City) - Rom D1-01.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Ta gjerne kontakt med styret i forkant av årsmøte dersom dere har spørsmål til saker eller ønsker ytterligere informasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Antall tillatte andeler i borettslag - en andel tillatt, jf. borettslagslova § 4-1
8. Styret arbeid 2025/2026 - oppsummering
9. Gjennomgang av tidligere styrets arbeid og kontrakter
10. Drift, vedlikehold og langsiktig forvaltning av borettslagets bygningsmasse
11. Oppfølging av ventilasjonsanlegg på taket for avtrekk fra leilighetene
12. Service, vedlikehold og drift av ventilasjonsanlegg i U3
13. Styrking av låsrutiner, skallsikring og sikkerhetsrunder i borettslaget
14. Renhold, avfallshåndtering og løpende oppfølging av borettslagets fellesarealer
15. Renhold, avfallshåndtering og bekjempelse av skadedyr i søppelrom og tilstøtende områder
16. Systemnøkler og differensiert låssystem

17. Oppfølging av heis og øvrige kritiske tekniske installasjoner i borettslaget

18. Varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i INKOGNITO GATE 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trym Haatuft og Birger Sturtzel er valgt.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Sammendrag årsmøte 2026.pdf
2. Proterm AS - I33B - Kommentarer til driftskostnader 2019 - 2025 - 29.05.2026.pdf
3. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
4. 5883 Inkognitogt. 33 Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 7

Antall tillatte andeler i borettslag - en andel tillatt, jf. borettslagslova § 4-1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hovedregelen i borettslagslova § 4-1 viser til at fysiske personer kun kan eie en andel. Det er registrert at flere eier flere andeler. Dette er i strid med loven.

Styrets innstilling

Styret mener lovens regler skal følges. Eie flere andeler enn hva loven tillater, strider derfor mot § 4-1.

Forslag til vedtak

Årsmøte instruer styret til å sørge for at borettslagsloven § 4-1 følges.

Sak 8

Styret arbeid 2025/2026 - oppsummering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har jobbet kontinuerlig med å ivareta alle andelseiere og sørge for en bedre økonomisk hverdag. Se vedlagt oppsummering.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner styrets arbeid for 2025/2026

Sak 9

Gjennomgang av tidligere styrets arbeid og kontrakter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har engasjert advokat for å gå gjennom tidligere uregelmessigheter som det fremstår at tidligere styre hatt i sitt sittende arbeid. Styret mener borettslaget er belastet og påført urettmessig høye kostnader over tid, beløpet utgjør en betydelig sum, samlet sett over 2 millioner kroner. Vår advokat er av den oppfatning at deler av dette beløpet er mulig å kreve tilbake gjennom styreansvaret og erstatningsplikten. Vår advokat er engasjert på en "no cure, no pay". Dette innebærer at vi ikke betaler advokaten noe med mindre vi mottar en erstatningssum.

Styrets innstilling

Styret mener at dette er en viktig sak å forfølge.

Forslag til vedtak

Styret instrueres å forfølge saken nærmere.

Sak 10

Drift, vedlikehold og langsiktig forvaltning av borettslagets bygningsmasse

Forslag fremmet av:
Alf Petter Leversund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer krever løpende drift, ettersyn og vedlikehold for å opprettholde verdi, funksjonalitet, sikkerhet og et godt bomiljø.

God eiendomsforvaltning forutsetter at vedlikeholdsbehov identifiseres tidlig, prioriteres og følges opp gjennom planlagte tiltak. Manglende eller utsatt vedlikehold fører til uønsket forfall.

Alt vedlikeholdsetterslep gir økte utbedringskostnader hvis det ikke tas tidlig, i tillegg til at det gir redusert bokvalitet og et større behov for omfattende og kostbare utbedringer i ettertid.

Flere deler av borettslagets eiendom krever løpende oppfølging, herunder svalganger, trapper og trapperom, inngangspartier, gårdsrom, sykkelbod, takterrasse, møbler og utstyr på takterrassen, tekniske installasjoner, samt øvrige konstruksjoner og fellesarealer som borettslaget disponerer.

Flere av vedlikeholdsbehovene er ikke nye problemstillinger. I 2024 ble det oversendt en omfattende oversikt over identifiserte vedlikeholds- og utbedringsbehov til Mari Øverland. Oversikten inneholder blant annet en opplisting over løpende drift og vedlikehold av bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer, samt forhold som på sikt vil utvikle seg til større og mer kostnadskrevende skader dersom de ikke ble fulgt opp i tide.

I forbindelse med generalforsamlingen i 2025 ble den dette dokumentet omtalt og vedlagt som del av borettslagets saksgrunnlag knyttet til historiske og fremtidige kostnader for drift og vedlikehold. Dokumentasjonen viser til flere forhold og oppgaver, og understreker behovet for en systematisk og planmessig oppfølging av vedlikeholdsoppgavene på borettslagets eiendom.

Det forventes at dette identifiserte vedlikeholdsbehov videreføres og inngår i styrets løpende vurderinger og prioriteringer også etter sommeren 2025. .

For å sikre god ressursbruk, forsvarlig forvaltning og redusere risikoen for unødvendig forfall og etterslep bør borettslaget ha en oppdatert og tilgjengelig plan for drift, vedlikehold og prioritering av nødvendige tiltak.

Styrets innstilling
Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å utarbeide en samlet drift- og vedlikeholdsplan for borettslagets bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer.

2. Planen skal inneholde:

o oversikt over løpende vedlikeholdsbehov

o oversikt over kjente vedlikeholds- og utbedringsbehov

o prioritering av tiltak

o forventet tidspunkt for gjennomføring

o anslåtte kostnader der dette er mulig

o vurdering av hvilke tiltak som anses kritiske for å unngå skade, verdiforringelse eller unødvendige fremtidige kostnader

3. Styret skal gjennomgå tidligere dokumenterte vedlikeholdsbehov, herunder forhold som er beskrevet i tidligere styredokumentasjon og vedlegg til generalforsamlingen, og redegjøre for status, prioritering og planlagt oppfølging av disse.

4. Planen skal oppdateres løpende og gjøres tilgjengelig for andelseierne.

5. Styret skal årlig redegjøre for hvilke vedlikeholdstiltak som er gjennomført, hvilke som eventuelt er utsatt, samt begrunnelsen for eventuelle utsettelser.

6. Borettslagets drift og vedlikehold skal organiseres slik at nødvendige tiltak gjennomføres fortløpende og på en måte som bidrar til å forebygge unødvendig forfall, redusere fremtidige kostnader og ivareta eiendommens verdi over tid.

Begrunnelse

Formålet med forslaget er ikke å detaljstyre styrets arbeid, men derimot å sikre at borettslaget har en dokumentert og langsiktig strategi for drift og vedlikehold av eiendommen.

Generalforsamlingen bør sikre at utbedrings-, drift- og vedlikeholdsbehov vurderes og følges opp løpende gjennom en planmessig, transparent og forsvarlig prosess til beste for alle andelseiere.

Vedlegg

5. Besvarelse av -Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland Historiske og fremtidige felleskostnader.pdf

---

Sak 11

Oppfølging av ventilasjonsanlegg på taket for avtrekk fra leilighetene

Forslag fremmet av:
Alf Petter Leversund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avtrekksviftene i U7 som betjener fraluften fra leilighetene, har etter det forslagsstiller kjenner til ikke vært gjenstand for service, kontroll eller annet planlagt vedlikehold etter styreskiftet sommeren 2025.

Samtidig er det kjent at flere leiligheter i lang tid har hatt utfordringer med svakt eller mangelfullt avtrekk. Problematikken har tiltatt og blitt betydelig verre, uten at det er gjennomført nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon i ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget er en sentral teknisk installasjon som skal sikre et forsvarlig inneklima, luftkvalitet og fukthåndtering i boligen. Når avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette få konsekvenser både for bokomfort og bygningsmessige forhold.

Kravet i byggeforskriftene og i teknisk forskrift til ventilering av primærrom i bolig er ikke oppfylt slik avtrekkssystemene fremstår i dag.

Forslagsstiller mener derfor at det er nødvendig med en systematisk gjennomgang av anleggets tilstand og funksjon, samt en plan for nødvendige utbedringer og videre vedlikehold.

Styrets innstilling

Borettslaget har engasjert VVS selskap som kartlegger behovet og feilsøking av anlegget. De har og gitt instrukser om nødvendig vedlikehold av anlegget, samt en samlet rapport. Se eget vedlegg fra Proterm.

Styret har saken på prioriteringslisten og fortsetter jobbe med å rette opp i ventilasjonsanlegget slik at det fungerer for alle andelseiere.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å sørge for at ventilasjonsanlegget og avtrekksviftene gjennomgås av kvalifisert fagperson for å kartlegge funksjon, kapasitet, vedlikeholdsbehov og eventuelle feil eller mangler.

På bakgrunn av gjennomgangen skal styret utarbeide en plan for nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak og informere andelseierne om resultatene for videre fremdrift.

Sak 12

Service, vedlikehold og drift av ventilasjonsanlegg i U3

Forslag fremmet av:
Alf Petter Leversund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i U3 har en sentral funksjon for å sikre luftutskiftning og redusere luftfuktigheten i de ventilerte bodområdene. Anlegget er den viktigste installasjonen for å forebygge fuktproblemer og redusere risikoen for muggsoppdannelse i disse arealene.

For å opprettholde tilstrekkelig luftgjennomstrømning og stabil drift kreves regelmessig service, funksjonskontroll og utskifting av ventilasjonsfiltre. Etter hvert som luftfiltrene gradvis tettes av luftpartikler og sot, reduseres luftgjennomstrømningen gjennom dem. Ved redusert luftgjennomstrømning vil ikke det underdimensjonerte ventilasjonsanlegget lenger oppfylle kravene til antall luftvekslinger som er definert for bodområdet.

Mangelfull oppfølging fører til redusert ventilasjonseffekt, økt belastning på ventilasjonsanleggets tekniske komponenter og høynet risiko for fukt- og muggsopprelaterte skader.

Luftfuktigheten i bodområdene ligger allerede i lange perioder over grenseverdien for dannelse av muggsopp, så det er viktig å opprettholde så høy luftgjennomstrømning som mulig hele tiden.

Ved filterskifte i våres i regi av det nye styret, var det gått over ett år siden det forrige styret utførte siste vedlikeholdsservice.

Ventilasjonsanlegget ble ved siste filterskift ikke ettersett, kontrollert eller funksjonstestet slik det skal.

Det foreligger betydelig driftserfaring knyttet til ventilasjonsanlegget gjennom flere års oppfølging. Det har tidligere blitt gjennomført løpende registrering av luftfuktighet, trykkfall over ventilasjonsfiltre og generell funksjonskontroll av ventilasjonsanlegget.

Resultatet viser at ventilasjonsfiltrene bør skiftes minst tre ganger i året.

Erfaringene viser også at valg av filterkvalitet og filtersammensetning påvirker både driftssikkerhet, vedlikeholdsbehov og levetid for aggregatet. Gjennom praktisk drift er det registrert at enkelte filtertyper gir vesentlig bedre resultater enn andre når det gjelder luftgjennomstrømning, filtreringsevne og beskyttelse av aggregatets varmegjenvinner, vifter, følere og styringssystemer.

Ventilasjonsfiltrene som ble satt inn ved siste filterskift, har vært testet tidligere og blitt underkjent i vår installasjon.

Det er spesielt grovfilteret på fraluftsiden som er for dårlig. Dette har en elendig filtreringsgrad, og store mengder sot og partikler slipper gjennom. Foruten å tilsmusse ventilasjonsaggregatet innvendig, tetter dette også varmegjenvinneren og kleber seg på viftehjul, sonder og følere som i sin tur påvirker styrings og reguleringsautomatikken.

Ventilasjonsfilteret på tilluften er på papiret et akseptabelt filter, men det har for liten total filterflate. Filtermediet er heller ikke bra nok under kontinuerlig bruk i byggets installasjon.

Spensten i filtermaterialet klapper sammen etter kort tid. Den frie passasjen for luftgjennomstrømning gjennom ventilasjonsfilteret ble da for liten, og trykkfallet over filteret økte betydelig. Det kan virke som luftfilteret ikke tåler den nødvendig luftgjennomstrømning gjennom vaentilasjonsaggregatet.

Etter overgang til ventilasjonsfiltere fra Camfil med finfilter på både tilluft og fraluft, forsvant alle driftsproblemene.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at ventilasjonsanlegget i U3 gjennom flere år har vært utsatt for ekstraordinær belastning som følge av den omfattende utbyggingen av Sommerro-kvartalet. Dette medførte økt støv- og partikkelbelastning og gjorde det nødvendig med hyppigere vedlikehold og filterskift for å opprettholde forsvarlig ventilasjonsbehov i bodarealene.

Disse forholdene har tidligere vært fremlagt og begrunnet overfor generalforsamlingen.

Det er viktig at fremtidige beslutninger om drift, vedlikehold og innkjøp bygger på dokumenterte erfaringer, tekniske vurderinger og et langsiktig perspektiv hvor både funksjon, levetid og samlede livsløpskostnader vektlegges.

Styrets innstilling

Borettslaget har engasjert VVS selskap som kartlegger behovet og feilsøking av anlegget. De har og gitt instrukser om nødvendig vedlikehold av anlegget, samt en samlet rapport. Se eget vedlegg fra Proterm.

Styret har saken på prioriteringslisten og fortsetter jobbe med å rette opp i ventilasjonsanlegget slik at det fungerer for alle andelseiere.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å etablere faste rutiner for service, funksjonskontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i U3 slik at installasjonens intensjon og formål ivaretas.

2. Filterskift og øvrig vedlikehold skal gjennomføres med intervaller som er tilpasset anleggets belastning, driftsutfordringer og faglige anbefalinger.

3. Styret skal påse at det benyttes ventilasjonsfilter, materiell og leverandører som dokumentert ivaretar nødvendig luftgjennomstrømning for å forebygge fukt- og muggsopp-problemer og samtidig beskytter anleggets tekniske komponenter mot unødig slitasje.

4. Styret skal sørge for at ventilasjonsanlegget driftes på en måte som opprettholder tilstrekkelig luftutskiftning og bidrar til å holde luftfuktigheten i bodområdene på et nivå som reduserer risikoen for fukt- og muggsoppskader.

5. Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget skal planlegges med sikte på å oppnå lavest mulig livsløpskostnad gjennom anleggets samlede brukstid, samtidig som funksjon, sikkerhet og verdibevaring ivaretas.

Begrunnelse

Formålet med forslaget er å sikre forsvarlig og langsiktig drift av ventilasjonsanlegget i U3.

Et velfungerende ventilasjonsanlegg er avgjørende for å forebygge fuktproblemer, redusere risikoen for muggsopp og beskytte både bygningsmassen og andelseiernes lagrede eiendeler.

Samtidig vil riktig vedlikehold og riktige materialvalg bidra til å redusere fremtidige kostnader og forlenge anleggets levetid til fordel for hele borettslaget.

Sak 13

Styrking av låsrutiner, skallsikring og sikkerhetsrunder i borettslaget

Forslag fremmet av:
Alf Petter Leversund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets sikkerhet og skallsikring er et grunnleggende ansvar for styret. Flere beboere har etter at den etablert ordningen med sikkerhetsrunder opphørte i fjor sommer, observert forhold som gir grunn til bekymring knyttet til adgangskontroll, manglende låsing av dører, porter og uvedkommende frie tilgang til fellesarealer.

Det er blant annet registrert at enkelte porter og dører ikke går i lås som forutsatt, at ståldører inn til enkelte kjelleområder ikke lar seg låse og at det mangler systematisk kontroll og oppfølging av sikkerheten rundt adkomst til byggets fellesarealer.

Dette gjelder blant annet svalganger, trapperom, kjelleområder, boderområder, adkomstdører til parkeringsanlegget og takterrassen.

Problemstillinger knyttet til skallsikring og adgangskontroll er også tidligere omtalt som viktige vedlikeholds- og sikkerhetstiltak i borettslaget.

Den manglende skallsikring kan øke risikoen for innbrudd, hærverk, uønsket opphold i bygget og redusert trygghetsfølelse for beboerne.

Generalforsamlingen bør derfor sikre at det gjennomføres en helhetlig vurdering av dagens sikkerhetsnivå og at nødvendige tiltak blir prioritert.

Styrets innstilling
Det foreligger ikke generelle utfordringer knyttet til sikkerhet eller adgangskontroll i borettslaget. De forhold som har oppstått vedrørende låser og dører er knyttet til hendelser hvor tidligere styremedlem har erkjent å ha brutt opp låser og fjernet sylindere. Styret vurderer derfor at det ikke foreligger grunnlag for de foreslåtte tiltakene. Samtidig er vi i tett dialog med 33A som har sikkerhetsrunder på bygget, flere ganger i uken.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig gjennomgang av borettslagets skallsikring og adgangskontroll.

2. Gjennomgangen skal minimum omfatte:

o hovedinnganger

o gitterporter

o kjellerarealer

o bodområder

o trappehus

o svalganger

o takterrasse

o øvrige fellesarealer

3. Styret skal utarbeide en oversikt over identifiserte svakheter og nødvendige forbedringstiltak, inkludert kostnadsoverslag og prioritering.

4. Styret skal vurdere behovet for:

o regelmessige sikkerhetsrunder

o vektertjenester

o forbedret adgangskontroll

o utbedring eller utskifting av porter, låser og dørlukkere

o andre tiltak som kan redusere risikoen for innbrudd, hærverk og uvedkommende ferdsel.

5. Resultatet av gjennomgangen, planlagte tiltak og konklusjonen skal prioriteres, og gjøres tilgjengelig for andelseierne så raskt som mulig etter generalforsamlingen.

Sak 14

Renhold, avfallshåndtering og løpende oppfølging av borettslagets fellesarealer

Forslag fremmet av:
Jeanette Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Et godt bomiljø forutsetter at borettslagets fellesarealer holdes rene, ryddige og i forsvarlig stand gjennom hele året. Selv om lave felleskostnader er positivt, må dette balanseres mot behovet for nødvendig drift, renhold og løpende oppfølging av byggets fellesområder.

Som andelseier opplever jeg at flere fellesarealer det siste året har vært mangelfullt fulgt opp.

Dette gjelder blant annet søppelrom, inngangspartier, svalganger, heis, takterrasse, møbler og installasjoner på takterrassen, toalettet på takterrassen og øvrige fellesområder.

Manglende renhold og vedlikehold påvirker ikke bare det visuelle inntrykket av eiendommen, men også hygiene, trivsel, sikkerhet og bokvalitet.

Takterrassen er et viktig fellesareal for beboerne og bør holdes i en stand som gjør området attraktivt og hyggelig å benytte. Dette omfatter blant annet renhold og vedlikehold av toalettområdet, oppfølging av ugress, renhold av benker og øvrig inventar, fjerning av fugleskitt samt regelmessig vask og rengjøring av terrassearealene.

Det samme gjelder søppelrommet og øvrige fellesarealer, hvor mangelfull oppfølging kan bidra til forsøpling, dårlig hygiene, økt risiko for skadedyr og et mindre attraktivt bomiljø.

Borettslaget har også behov for løpende praktisk oppfølging gjennom året, herunder snørydding, strøing ved glatte forhold, rydding, renhold, løpende vedlikeholdsoppgaver og jevnlig tilsyn med fellesområdene.

Slike oppgaver er en naturlig del av den ordinære driften av et borettslag og bidrar til å ivareta både eiendommens verdi og beboernes trivsel.

Styrets innstilling

Borettslaget en løpende vaktmesteravtale som ivaretar alle foreslåtte punkter, samt tett samarbeid med 33A og deres vaktmester og renhold. Samtidig har styret orientert jevnlig om ordensregler og avfallshåndtering på vibbo.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen legger til grunn at renhold, avfallshåndtering, løpende tilsyn og ordinære vaktmesteroppgaver er nødvendige driftsoppgaver i borettslaget.

Styret pålegges å gjennomgå og etablere nødvendige rutiner for renhold, avfallshåndtering og løpende oppfølging av borettslagets fellesarealer, herunder:

- søppelrom og avfallsområder

- inngangspartier

- svalganger

- heis

- takterrasse

- toalett på takterrassen

- benker og øvrig utendørs inventar

- øvrige fellesarealer og konstruksjoner som borettslaget disponerer

Oppfølgingen skal blant annet omfatte:

- regelmessig renhold

- tømming og oppfølging av avfallsområder

- vask av takterrasse og øvrige uteområder ved behov

- renhold av toalett på takterrassen

- fjerning av fugleskitt

- bekjempelse av ugress

- snørydding og strøing ved behov

- løpende tilsyn med byggets fellesarealer og installasjoner

Ordinære driftsoppgaver skal organiseres og administreres av styret gjennom nødvendige renholds-, vaktmester- eller servicetjenester, og skal ikke være avhengig av frivillig innsats fra enkeltstående andelseiere.

Begrunnelse

Forslaget fremmes for å sikre at borettslagets fellesarealer opprettholder en forsvarlig standard når det gjelder renhold, hygiene, sikkerhet og trivsel.

Regelmessig oppfølging av fellesområdene er en grunnleggende del av forsvarlig eiendomsforvaltning og bidrar til å ivareta både bomiljøet og verdiene i borettslaget.

Sak 15

Renhold, avfallshåndtering og bekjempelse av skadedyr i søppelrom og tilstøtende områder

Forslag fremmet av:
Jeanette Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søppelrommet og områdene rundt har i det siste året ikke vært tilstrekkelig vedlikeholdt og ryddet. Alle som går inn i søppelrommet har observert opphopning av avfall, mangelfull orden og generelt redusert standard i hele området.

Et søppelrom som ikke holdes rent og ryddig påvirker både bomiljø, hygiene og inntrykket av eiendommen. Mangelfull oppfølging kan også bidra til økt risiko for skadedyr.

Det er over lengre tid blitt observert et økende antall rotter i og rundt søppelrommet og øvrige deler av borettslagets område. Flere beboere har registrert gjentatte observasjoner, og problematikken synes ikke å være begrenset til enkeltstående hendelser. Dersom skadedyr får etablere seg i eller nær avfallsområdene, vil dette medføre både hygieniske utfordringer og økte kostnader for borettslaget på sikt.

Generalforsamlingen bør derfor sikre at det etableres tydelige rutiner for renhold, avfallshåndtering og forebygging av skadedyr.

Styrets innstilling
Borettslaget en løpende vaktmesteravtale som ivaretar alle foreslåtte punkter, samt tett samarbeid med 33A og deres vaktmester og renhold. Samtidig har styret orientert jevnlig om ordensregler og avfallshåndtering på vibbo.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å etablere og følge opp et fast renholds- og kontrollregime for søppelrommet og tilstøtende arealer.

2. Søppelrommet skal holdes ryddig, hygienisk og i en stand som er forenlig med normal standard for et boligbygg.

3. Styret skal gjennomføre nødvendige tiltak for å forebygge og bekjempe rotter og andre skadedyr på borettslagets område, herunder innhente fagkyndig bistand dersom dette anses nødvendig.

4. Styret skal sørge for regelmessig kontroll av området og iverksette tiltak for å redusere forhold som kan tiltrekke skadedyr.

5. Styret skal orientere andelseierne om hvilke tiltak som er gjennomført og hvilke rutiner som er etablert for videre oppfølging.

Sak 16

Systemnøkler og differensiert låssystem

Forslag fremmet av:
Alf Petter Leversund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har fått installert nytt låssystem. Det nye låssystemet består kun av likelåsende sylindere, noe som innebærer at det nå er etablert en felles adgang til alle områdene i bygget hvor de nye låssylinderne er installert.

Det er ikke etablert egne nivåer for de ulike bruksområdene i bygget.

Har man nå fått tak i en av de nye nøklene, kan man låse opp og bevege seg fritt gjennom samtlige ståldører inn og ut av områder som skal være avlåst for andre enn de med særlig behov. Disse er nå åpne for alle med en av de nye nøklene.

For enkelte arealer kan dette være hensiktsmessig, men for andre områder skal adgang begrenses til kun å gjelde personer med et dokumentert behov for tilgang. Dette gjelder særlig tekniske rom og andre arealer som ikke benyttes av alle beboere.

Bodområdene i U3 skal fortsatt kun være tilgjengelig for eiere som disponerer bod i det aktuelle området. Styret har ikke behov for egen adkomst hit, med mindre de selv har boder her.

Et grunnleggende prinsipp innen adgangskontroll er at brukere kun skal ha tilgang til de områdene som er nødvendige for deres funksjon og bruk. Dette reduserer risikoen for uønsket ferdsel, tyveri, hærverk og uavklarte ansvarsforhold.

Borettslaget deler samtidig eiendommen med næringsseksjonen og parkeringsanlegget. Disse hjemmelshaverne skal ikke ha adgang til våre avgrensede områder. Leverandører, håndverkere, serviceteknikere, vaktmestere og andre utenforstående skal kun gis adgang til de delene av bygge som er aktuelle for deres oppdrag.

Generalforsamlingen bør legge til grunn at et moderne låssystem ikke bare skal hindre uvedkommende adgang utenfra, men også sikre at personer som har legitim adgang til én del av eiendommen, ikke automatisk får tilgang til alle øvrige områder. Dette er særlig relevant i et bygg hvor boligdelen sameksisterer med næringsarealer og parkeringsanlegg med egne brukere, leverandører og servicepersonell.

Det er derfor behov for å gjennomgå dagens nye låssystem og tilpasse adgangsnivåene slik at de i tilstrekkelig grad ivaretar sikkerhet, personvern og behovet for skjermede områder for ulike brukergrupper.

Styrets innstilling
Det er riktig at det er installert nytt systemlåssystem. Det er derimot feil at alle har tilgang til alle arealer. Det er finnes ulike nivåer på nøklene.

Styret forslås at innsendt forslag til vedtak forkastes.

Forslag til vedtak
1. Styret pålegges å foreta en gjennomgang av dagens nye låssystem og tilpasse adgangsnivåer i borettslaget.

2. Gjennomgangen skal sikre at adgang til bodområder, tekniske rom og andre skjermede arealer begrenses til personer som har et særlig behov for tilgang.

3. Styret skal legge til grunn prinsippet om minst mulig nødvendig adgang ved organisering og videreutvikling av borettslagets nøkkel- og adgangssystem.

4. Styret skal redegjøre for hvilke brukergrupper som skal ha tilgang til de ulike arealene i bygget, samt begrunne behovet for slik tilgang.

5. Bodområder, tekniske rom og øvrige skjermede arealer skal som hovedregel kun være tilgjengelige for de som disponerer arealet eller har et dokumentert behov for adgang.

6. Dersom gjennomgangen avdekker mangler ved dagens adgangskontroll, skal styret opplyse andelseierne om nødvendige forbedringstiltak.

Denne saken handler ikke om å begrense nødvendig tilgang for drift og vedlikehold, men om å sikre at adgang til borettslagets ulike arealer skjer på en måte som ivaretar sikkerhet, personvern og beboernes berettigede forventning om skjermede og forsvarlig sikrede fellesområder.

Sak 17

Oppfølging av heis og øvrige kritiske tekniske installasjoner i borettslaget

Forslag fremmet av:
Jeanette Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Heisen i borettslaget har vært ute av drift over en uakseptabelt lang periode. Dette har medført betydelige ulemper for beboere og besøkende, og for enkelte har situasjonen i praksis begrenset muligheten til å benytte egen bolig på normal måte.

Til tross for den langvarige driftsstansen er heisen også ute av drift i skrivende stund.

Heisen er ikke et ordinært komforttiltak, men en kritisk og viktig del av byggets infrastruktur. Når en heis blir stående ute av drift over lengre tid, berører dette grunnleggende forhold som tilgjengelighet, sikkerhet og beboernes mulighet til å ferdes til og fra egen bolig.

Det er særlig alvorlig når situasjonen rammer eldre beboere og personer med redusert mobilitet. Det er blant annet opplyst at en beboer i 6. etasje med betydelige bevegelsesutfordringer er avhengig av fungerende heis for å kunne komme seg trygt inn og ut av boligen. For slike beboere handler heisen ikke bare om komfort, men om grunnleggende tilgjengelighet og muligheten til å bruke egen bolig på en normal og forsvarlig måte. Det kan også finnes andre beboere og besøkende med tilsvarende behov som er blitt berørt av den langvarige driftsstansen.

Etter det som er opplyst gjennom styrets egen kommunikasjon, var behovet for utskifting av enkelte komponenter kjent gjennom tidligere rapporter. Dette reiser spørsmål om hvorvidt kjente vedlikeholdsbehov har blitt fulgt opp med nødvendig prioritet og fremdrift.

Styret har samtidig vist til både historiske vedlikeholds forhold og spørsmål om kostnadsdeling med næringsdelen som forklaring på situasjonen. Manglende avklaringer med næringsdelen eller uenighet om kostnadsfordeling skal ikke være til hinder for at nødvendige tiltak igangsettes når dette er nødvendig for byggets drift, sikkerhet og tilgjengelighet. Eventuelle spørsmål om refusjon eller kostnadsfordeling må håndteres gjennom ordinære prosesser i etterkant.

Når en kritisk installasjon blir stående ute av drift over så lang tid, bør generalforsamlingen forvente at nødvendige tiltak igangsettes og følges opp uten ugrunnet opphold. Borettslagets vedtekter forutsetter at bygninger, tekniske installasjoner og fellesanlegg holdes i forsvarlig stand.

I avtalen mellom boligdelen og eierne av henholdsvis parkeringsanlegget og næringsbygget, er det lagt inn en åpning for at disse hjemmelshaverne står fritt til å takke nei ved oppfordring til å bidra med en andel av kostnadene til utbedring, drift eller vedlikehold.

Generalforsamlingen bør derfor tydeliggjøre styrets ansvar for løpende oppfølging av heis og øvrige kritiske tekniske installasjoner, slik at tilsvarende situasjoner forhindres i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova § § 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Viser spesielt til beskrivelsen om heis i sammendraget til årsmøte.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen understreker at heis, ventilasjon, adgangssystemer og øvrige sentrale tekniske installasjoner skal gis høy prioritet i styrets arbeid.

Styret skal sørge for at kjente og nye feil, avvik og vedlikeholdsbehov registreres, følges opp og utbedres innen rimelig tid.

Ved driftsstans eller feil som påvirker tilgjengelighet, sikkerhet eller grunnleggende funksjoner i bygget, skal styret uten ugrunnet opphold iverksette nødvendige tiltak og løpende informere andelseierne om status, forventet fremdrift og planlagte tiltak.

Manglende avklaringer med tredjeparter, uenighet om kostnadsfordeling eller andre forhold utenfor borettslagets kontroll fritar ikke styret fra ansvaret for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av borettslagets fellesinstallasjoner. Eventuelle fordelings- eller refusjonsspørsmål skal håndteres gjennom ordinære prosesser uten at dette forsinker nødvendige tiltak.

Styret skal årlig redegjøre for status på kritiske tekniske installasjoner, herunder eventuelle kjente vedlikeholdsbehov, planlagte tiltak og forventet fremdrift.

Begrunnelse

Den langvarige stansen i heisen har vist hvor stor betydning kritiske tekniske installasjoner har for beboernes hverdag, trygghet og tilgjengelighet. Saken illustrerer samtidig hvor viktig det er at kjente vedlikeholdsbehov identifiseres, prioriteres og følges opp før de utvikler seg til alvorlige driftsproblemer.

Formålet med forslaget er å sikre at kritiske installasjoner gis nødvendig oppmerksomhet og prioritet, at kjente feil og vedlikeholdsbehov håndteres fortløpende, og at beboerne holdes orientert når alvorlige driftsavvik oppstår. Dette vil bidra til bedre forvaltning av borettslagets verdier, redusere risikoen for langvarige driftsstanser og styrke tryggheten og tilgjengeligheten for alle som bor i bygget.

Sak 18

Varamedlem

Styret foreslår Anders Solberg som varamedlem.

Innstilling

Styret foreslår Anders Solberg som varamedlem. Styre vil etter dette være:
Styreleder: Trym Haatuft (1 år igjen)
Styremedlem: Mari Mossige Øverland (1 år igjen)
Styremedlem: Rune Neraal (1 år igjen)
Varamedlem: Anders Solberg (velges for 1 år)

Roller og kandidater

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

- Anders Solberg

Oversikt til andelseiere – styrets arbeid fra tiltredelse i 2025 til årsmøte 2026

Inkognitogata 33B Borettslag – status og gjennomførte aktiviteter (19.06.2025–årsmøte 2026)

Dette notatet gir en samlet oversikt over hovedarbeidet styret har gjennomført siden tiltredelse etter årsmøtet 19.06.2025 og frem til årsmøte i 2026. Oversikten er basert på styrets interne saksbehandling og tilgjengelig dokumentasjon (herunder korrespondanse med rådgivere/leverandører). Enkelte saker som involverer personvern og/eller pågående juridiske prosesser omtales på et overordnet nivå.

1. Oppstart, overtakelse og organisering

- **Tiltredelse og overtakelse:** Styret ble valgt på årsmøte 19.06.2025. Arbeidet i etterkant har inkludert innhenting av nøkkeldokumenter, eiendom tilhørende borettslaget, kontrakter og historikk for drift/vedlikehold.
- **Struktur for dokumentasjon:** Det ble etablert struktur for deling og arkivering av årsmøtedokumentasjon og relevant underlagsmateriale (mappe for årsmøter/IG33A–33B-dokumenter).
- **Avklaringer mot forretningsfører/forvaltning:** Dialog og koordinering med forvalter for å sikre nødvendige avklaringer knyttet til løpende drift, leverandørflater og bestillinger.

1.1 Overtakelse og overlapp fra tidligere styre (mangelfull overlevering)

Ved overtakelsen etter årsmøtet i 2025 erfarte styret at overlapp og overlevering fra tidligere styre ikke var tilstrekkelig strukturert. Dette medførte ekstra arbeid for å innhente nødvendig informasjon og sikre trygg, effektiv drift av eiendommen.

- **Manglende levering av nøkler:** Styret måtte følge opp manglende overlevering av nøkler til enkelte fellesarealer og tekniske rom, og gjennomføre kartlegging av hvilke nøkler som faktisk fantes og hvor de var i omløp.
- **Systemnøkler og adgang:** Det var behov for å avklare og sikre tilgang til kritiske områder (bl.a. fyrrom), samt etablere rutiner for utlån/kvittering og lagring av systemnøkler.
- **Dokumentasjon/kontrakter:** Deler av kontrakts- og dokumentasjonsgrunnlaget (avtaler, tilbud, bestillinger, historikk) var ikke samlet på ett sted eller var vanskelig å spore, og måtte innhentes på nytt fra leverandører/forvalter der det var mulig. Mye manglende dokumentasjon.

- **Økonomisk underlag:** Styret har brukt tid på å innhente og systematisere bilag, timelister og annet betalingsgrunnlag for å kunne etterkontrollere kostnader og etablere bedre rutiner for fremtidig kontroll.
- **Teknisk historikk:** For enkelte tekniske anlegg og arbeider (herunder heis og fellesanlegg) var historikk og status ikke tilstrekkelig dokumentert ved overtakelse, noe som krevde ny kartlegging og tett oppfølging.
- **Konsekvens og tiltak:** For å redusere sårbarhet fremover har styret etablert struktur for arkivering, tydeligere bestillingsrutiner og bedre kontroll med nøkler/tilganger.

2. Realsameiet og etterlevelse av sameiets vedtekter

2.1 Arealavklaringer og ansvar

- **Areal- og vedtektsgrunnlag (33A/33B):** Dokumentasjon om arealfordeling og fellesanlegg er samlet og delt for å understøtte riktig kostnadsdeling og praktisering (inkl. vedtekter mellom byggene).

2.2 Dialog med Vaxa og Clarksons om drift av realsameiet og etterlevelse av vedtekter

- **Avklaringer om roller og ansvar:** Styret har hatt løpende dialog med Vaxa (forvalter) og Clarksons (eier) knyttet til hvordan realsameiet i Inkognitogata 33 skal driftes i praksis, og hvilke roller/ansvar som ligger hvor.
- **Praktisering av vedtekter og fellesanlegg:** Det er brukt tid på å sikre at vedtekter og etablerte avtaler følges, særlig der anlegg og arealer er felles (typisk heis og enkelte tekniske/utvendige forhold).
- **Kostnadsdeling og fakturering:** Styret har jobbet for korrekt fordeling av kostnader mellom 33A og 33B i tråd med vedtektsgrunnlaget, og har fulgt opp at fakturaer merkes og adresseres riktig, samt at fordelingsnøkler praktiseres konsekvent.
- **Koordinering ved arbeider som berører begge bygg:** Ved tiltak i og rundt eiendommen som påvirker adkomst, avfallshåndtering eller tekniske installasjoner, har styret koordinert avklaringer med Vaxa/Clarksons for å redusere driftsavbrudd og sikre ryddig gjennomføring.

I arbeidsmøte med Inkognitogata 33A kom det dessverre frem at det ikke har vært dialog med tidligere styret. Som blant annet medfører at kostnader knyttet til oppgradering av takterrasse kun er belastet andelseiere, og ikke 50% 33A som det skulle og kunne vært gjort.

3. Større utskiftninger og arbeider

3.1 Heis – kartlegging, utbedring og kostnadsdeling

- **Heiskontroll og tilstandsvurdering (2025):** Kort tid etter at nytt styre overtok ble det gjennomført heiskontroll, og det ble deretter innhentet faglige vurderinger for å avklare tilstand og nødvendige tiltak.
- **Avdekkede forhold:** Faglige vurderinger pekte på omfattende slitasje, rust og tekniske mangler som etter Oronas vurdering hadde utviklet seg over tid. Det ble også påpekt forhold i sjakt og dør-/terskelkomponenter som burde vært utbedret tidligere.
- **Ubrukte komponenter:** Det ble avdekket at heiskabler/wire hadde vært lagret over tid uten installasjon, og at disse hadde rustet slik at nye kabler måtte bestilles ved oppstart av utbedringsarbeid.
- **Koordinering av tiltak:** Styret har fulgt opp leverandørdialog, tilbud og praktisk tilrettelegging i bygget (tilgang/nøkler, fasiliteter) i forbindelse med heisarbeider.
- **Kostnadsdeling mellom 33A og 33B:** Heisen er et fellesanlegg, og styret har jobbet for at kostnader til drift og vedlikehold fordeles korrekt mellom byggene i tråd med vedtekter/avtaler, slik at belastning på felleskostnader blir riktig.

Styret har vært i dialog med Kone og bedt om redegjørelse for hva som har vært gjort under deres kontroll av heisen, og lagt ved faglig utredning av manglende vedlikehold fra Orona. Kone viser kun til at de har gitt god service, uten å videre utdype dette.

Alle tekniske komponenter, tekniske installasjoner og bygningsdeler har en teoretisk teknisk levetid. Denne kan forlenges ved godt vedlikehold. At nytt styre måtte nærmest bytte alle deler i heisen, inkludert bærewire, er dessverre ingen ting nytt styre kan noe for. Av tidligere kontroller utført av Kone, ble blant annet bærewire løftet frem som nødvendig å skifte, dette var i feb/mars 2024, altså 2 år siden.

Her tilbakemelding fra Orona:

Jeg har lagt ved noen bilder av hvordan det så ut på deres heis i Inkognitogata 33.

Her er det støv og «skitt» overalt, på dører og ikke minst i sjaktebunn.
Sjaktebunn skal være fri for støv og lett og rengjøre, noe som IKKE er tilfellet her.
Terskelsko og fester på dører er rustne og bør/burde vært byttet.
Dessuten var bærewire rustne, det var tydeligvis oppdaget for det lå ubrukte wire i maskinrom.
Disse hadde ligget der lenge for de var også blitt rustne.

Min konklusjon er at dette anlegget har blitt veldig dårlig vedlikeholdt.
Vi oppdager jo hele tiden deler som er defekte og skulle vært byttet for lenge siden.

Har du spørsmål eller kommentarer rundt dette er det bare å ta kontakt.

Jeg vil også sende tilbud på bytte av defekte deler i løpet av dagen så fort jeg får svar fra leverandør.
Du hører fra meg.

Et soleklart eksempel på dette er ubrukte wire som lå i maskinrom.
Vaktmester jeg pratet med sa at de hadde ligget der så lenge han hadde vært der, mener å huske han sa 4 år.
Den mengde rust som vist på bilde har ikke kommet i løpet av ett år, men et eksakt tidsaspekt blir vanskelig.
Men alt dette har ikke kommet i løpet av 8 måneder, det er helt sikkert.

Som dokumentasjon legges kontrollrapport ved:

MBM

KONE

MBM - Modular Based Maintenance™

Ordrenummer	000804198926
Utført arbeid	MBM
Kontraktsnummer	41801205
Sted	Inkognito gate 33 Borettslag
Equipmentnummer	44135634
NIREG-nummer	6030103034
Anleggsnummer	E5159
Anleggs-ID	L.NR 13222
Adresse	Inkognitogata 33 B
Sted	Oslo
Jobbeskrivelse	ettersyn og service
Dato utført:	7/3/2024

Sjekk av følgende servicemoduler er utført:

Basismodul - En basismodul er en utvidet modul av den grunnleggende inspeksjonen og er en mer omfattende inspeksjon av anlegget hvor hele heisen gjennomgårs. Det utføres blandt annet kontroll av sikkerhetsutstyr og komponenter. Det gjøres en generell vurdering av anlegget.
Sjaktmodul - Komponenter i heissjakt, gruve og på heistaket kontrolleres.

Dette er en rapport som bekrefter at utførelsen av overnevnte vedlikeholdsmoduler er utført. Skulle det være momenter vi spesielt ønsker å informere om som følge av dette servicebesøket, vil en av våre ansatte ta kontakt.

Dersom du har spørsmål til servicerapporten eller vil melde inn endring av kontaktperson(er) eller liknende, send oss en e-post på norge@kone.com

Kommentar fra montør	Regulator wire bør kortes inn.Bære wireer må skiftes, nye wireer ligger i maskinrommet.

Kundens Signature

No Signature Available

For å summere opp:

Dette vitner og dokumenterer manglende vedlikehold av heisen over tid. At heisen og har gått i 2 år på samme bærewire som ble påpekt måtte skiftes, medfører en risiko for sikkerhet.

3.2 Utskiftning av stikledninger

- **Planlegging og koordinering:** Styret har fulgt opp utskiftning av stikledninger som et større vedlikeholds-/utskiftningstiltak, inkludert koordinering med leverandør og nødvendig tilrettelegging i eiendommen.
- **Gjennomføring:** Arbeidet er fulgt opp med hensyn til fremdrift, tilgang til relevante arealer og løpende avklaringer underveis.
- **Dokumentasjon:** Styret har etterspurt og samlet dokumentasjon knyttet til utført arbeid for å sikre sporbarhet og enklere fremtidig drift.

Utskiftningen gikk som planlagt, og ingen økte utgifter i forbindelse med arbeidet.

3.2 Utskiftning av systemnøkkel

For å øke sikkerhet, og redusere antall nøkler, med begrenset mulighet for kopiering av ny nøkler, så styret seg nødvendig å skifte låser med ny systemnøkkel.

Styret hentet inn 3 tilbud og valgte leverandører på følgende kriterier;

- Pris, kvalitet og leveranse.

3.2 Hærverk og sabotasje

2 uker før årsmøte erfarte styret at flere av kritiske rom hadde fått stjålet låsekassene sine, blant annet teknisk rom, fyrrom mm. Det er ingen tegn til innbrudd, og vi har en innrømmelse på at dette er gjennomført og gjort av tidligere styremedlem.

Det betyr at som følge av hærverk og sabotasje, har dette medført borettslaget kostnader.

Styret vurderer anmeldelse.

4. Leverandører, avtaler og innkjøp

Styret har forsøkt få oversikt over alle leverandøravtaler, og hvilke innkjøp som er utført. Med manglende overlevering av dokumentasjon, har styret måtte utføre detektiv arbeid.

4.1 Løpende vedlikehold fra leverandør – bestillinger og utført arbeid

- **Bestillinger og koordinering:** Styret har håndtert løpende bestillinger til drift-/vedlikeholdsleverandør ved akutte behov og mindre vedlikeholdsoppgaver, inkludert koordinering av tilgang (nøkler/tekniske rom) og avklaring av omfang før oppstart.

- **Typiske oppgaver som er fulgt opp:** Feilsøking og mindre elektroarbeider i fellesarealer (belysning/sikringer), snørydding og isfjerning, rydding/tiltak knyttet til søppelrom/søppelskur, mindre lås- og dørarbeider, **lufting av radiatorer** ved behov, oppfølging av fyrrom inkl. lekkasje, dialog med Hafslund, takterrassen, renhet og ryddighet i gården, gjennomgang av leverandøravtaler, lekkasjer, dialog med naboer, mv. samt øvrige enkle utbedringer i fellesarealer.
- **Fyrrom og fjernvarme:** Løpende oppfølging av fyrrom/fjernvarmeanlegg, inkludert koordinering med leverandør/fagpersoner, avklaringer ved avvik, og **utbedring av lekkasjer** der dette har vært nødvendig.
- **Dugnad og beboerinnsats:** Planlegging og koordinering av dugnad(er) i samarbeid med andelseiere, inkludert avklaringer om oppgaver i fellesarealer, avfallshåndtering (f.eks. ekstra bortkjøring/container ved behov) og oppfølging i etterkant.
- **Kontroll av faktura og timelister:** For løpende vedlikehold er det lagt vekt på å innhente og kontrollere timelister/timespesifikasjoner og materiellgrunnlag, og å avklare avvik eller uklarheter før betaling. Styret har fulgt opp fakturagrunnlag, timespesifikasjoner og avklaringer knyttet til utførte oppgaver (herunder driftstiltak, vedlikehold og akutte hendelser).
- **Dokumentasjon av utført arbeid:** Der det har vært relevant har styret bedt om dokumentasjon på utført arbeid (beskrivelse, bilder, målinger/rapport) og samlet dette slik at historikk og senere oppfølging blir enklere. Mye er fortsatt ikke besvart eller dokumentert, dessverre.
- **Forbedring av rutiner:** Styret har jobbet med å tydeliggjøre bestillingsrutiner (hvem som kan bestille, hva som skal godkjennes på forhånd, og hvilke krav som gjelder til dokumentasjon), for å sikre bedre kostnadskontroll og forutsigbarhet.
- **Gjennomgang av leverandøravtaler:** Styret har gjennomgått eksisterende avtaler og fulgt opp vedtak fra årsmøte om å si opp/fornye leverandøravtaler.
- **Oppsigelse av leverandøravtale (2025):** Leverandøravtaler ble sagt opp i tråd med oppsigelsesklausul og årsmøtevedtak, med sikte på ryddig avslutning og mulig deltakelse i senere anbudsprosess.
- **Rydding/renhold og avfall:** Oppfølging av overfylt søppelrom/søppelskur, inklusive dialog med renovasjon og vurdering av plassering/tilgang for containerløsninger. Forsøkt legge ut meldinger på Vibbo. Dessverre erfarer vi at ved blant annet fraflytting av leietakere gjensettes det mye.

- **Vinterdrift:** Gjennomført snørydding og fjerning av is ved inngangsparti, trapper, baktrapp og fellesarealer ved behov.

- **Belysning og elektrisk:** Utskifting av defekte lyskilder og feilretting knyttet til mørklagte fellesarealer (inkl. sikringer/feilsøking), samt oppfølging av defekt belysning i svalgang.
- **Sikkerhet og nøkkelsystem:** Systemnøkler skiftet. Styret har mottatt og kartlagt systemnøkler (bl.a. til fyrrom) og avklart hvilke arealer som fortsatt mangler tilgang.
- **Skader og utbedring:** Leiligheten til 301 har blitt utbedret etter flere år med dialog om utbedring.
- **Tekniske beboersaker:** Oppfølging av radiatorlufting (utestående leiligheter etter behov), samt henvendelser knyttet til dørcalling/navneanrop/kode.
- **Innhenting av nøkler fra tidligere styre/driftsansvarlige:** Styret har fulgt opp manglende overlevering av nøkler til enkelte fellesarealer/bodrom. Det har også vært oppfølging knyttet til låsbytte og behov for å få utlevert/avklart tilhørende nøkler.

4.2 Vaktmestertjenester og leverandøravtaler

Styret har hatt anbudsprosess på vaktmestertjenestene til borettslaget.

Styre mottok 3 tilbud.

På tildeling la styret vekt på pris, kvalitet, tilgjengelighet, forståelse, fordeler og ulemper, m.fl. kriterier.

Basert på dette, har styret landet ny avtale med Woldseth Trygg eiendom. Vi så det som fordelaktig blant annet at vaktmester bor i bygget, kjenner bygget, og kan raskt bistå ved behov. Selv om isolert sett de to andre tilbyderne var rimeligere, kom vi frem til etter en samlet vurdering, at de totale kostnadene sannsynligvis ville være lavere (ingen uttrykningskost osv.).

Mnd. Kost: 10 000 kr. Ekskl. mva.

Leverandøravtaler og tekniske anlegg

Ventilasjon

For ventilasjonsanlegget har styret vært i dialog med Proterm. De viser til at eneste nødvendige tiltaket for anlegget er skifte filter. Ingen serviceavtale nødvendig.

Heis: For heis er fortsatt Kone leverandør. Ser på mulighet med andre.

Fyrrom og fjernvarme

Styret har vært i dialog med beboer som driver eget selskap rørleggerfirma og har bistått styret. Vedkomne har også ønske om reduksjon i felleskostnader og har derfor gitt borettslaget rimelige priser i forbindelse med arbeider.

5. Vedlikehold, fellesarealer og regelverk (takterrasse/vedtekter)

- **Bruk av takterrasse:** Styret har vurdert rammer for bruk av takterrasse, inkludert behov for avklaringer før booking/arrangementer og krav om søknad/avklaring med styret.
- **Praktisering og mulig vedtektsrevisjon:** Styret har identifisert behov for å se på om enkelte regler/vedtekter praktiseres annerledes i praksis, og om dette bør klargjøres gjennom oppdatering/revisjon.
- **Oppfølging av heiskontrollrapport:** Heiskontrollrapport(er) er fulgt opp og videreformidlet til relevant forvalterkontakt der det har vært nødvendig.

6. Felleskostnader og økonomi

Styre hadde som mål å gi andelseiere en bedre økonomisk hverdag. Det nye styret har gjennom systematisk gjennomgang av alle årlige kostnader og avtaler undersøkt muligheten for å redusere felleskostnadene, samtidig ivareta bygget og verdiene.

Tiltak som ble gjort:

- TV og internett: reforhandling med Telia og oppsigelse av TV
- Oppsigelse av leverandøravtaler. Styret identifiserte avtaler med leverandører som både var unødvendige, og som var usikkert hvor vidt var reelle.
- Streng styring av vaktmestertjenester og timeforbruk
- Dugnad
- Etablering av kontakt med øvrige andeler i realsameiet for fordeling av kostnader

Basert på tiltak som ble gjort i 2025 og 2026, har styret klart følgende reduksjon;

- Første reduksjon; Fratrekk TV (i underkant av 500 kr) + 10% reduksjon
- Andre reduksjon; 10 % reduksjon

Samlet sett er styret fornøyd med innsatsen som har blitt gjort for å redusere felleskostnadene, samtidig som bygget og verdiene har blitt ivaretatt.

Etter et år i styret med innsikt i nødvendige løpende vedlikeholdskostnader, samt potensielle kommende vedlikeholdsarbeider og utskiftninger, er nivået vi nå ligger på fult mulig å drifte borettslaget etter.

Samtidig som styret har jobbet med å redusere kostnader, har styret og klart bygge opp egenkapitalen fra ca. 0 til ca. 200 000-300 000 kroner, selv etter heiskostnad på ca. 100 000 kr, stikkledning på ca. 130 000 kr og låsskift på ca. 60 000 kr.

Dette vitner at de årlige kostnadene til borettslaget har vært alt for høye i mange år, og det har foregått en utnyttelse av andelseiere og økonomien til borettslaget, se punkt 7.

Økonomi pr. 28.05.2026 (før innkommet inntekter fra fellekost pr. 01.06.2026):



7. Juridisk oppfølging og sakskompleks – tidligere forvaltning

Styret har siden tiltredelse gjennomført en gjennomgang av borettslagets økonomi, kontrakter og forpliktelser, med bistand fra ekstern rådgiver og advokat der det har vært behov. Formålet har vært å avklare om det foreligger forhold som bør følges opp for å ivareta borettslagets interesser, økonomi og tillit.

Det nye styret begynte og å reagere når det ble identifisert at tidligere styremedlem sitt selskap har fakturert borettslaget enorme beløp over tid. Til tross for at Hadeland Ventilasjon og Montasje AS har null ansatte og tidligere styremedlem som daglig leder, har det likevel vært fakturert borettslaget 1,6 millioner kroner i perioden 2021-2025. Det nye styret undrer hvorfor et selskap med null ansatte og en daglig leder som også er styremedlem har fakturert borettslaget, og også hvorfor et selskap med null ansatte er kontrahert til å utføre arbeid. I tillegg er det godkjent ca. 400.000 kr til eget selskap, som er brudd på habilitetsreglene.

Styret så seg derfor nødvendig å undersøke om det som er fakturert faktisk var nødvendig. Styret kontraherte derfor Proterm til å gå over borettslaget faktiske behov. Deres konklusjon er at borettslaget er langt overfakturert og at det burde vært gjort flere andre tiltak som er langt rimeligere, særlig og i perioden ved byggingen av Sommerro.

I tillegg har borettslaget avdekket flere grove kostnader som er under nærmere undersøkelse.

Videre har borettslaget hatt løpende månedlig kontrakt med tidligere styreleders eget selskap og selskap til nært forestående. Styret har etterspurt dokumentasjon på fakturert arbeid og hva som har inngått i denne avtalen. Nærmere undersøkelser viser at hovedomfanget av påstått arbeider allerede ble utført av Trygg Woldseth og tidligere Oslo Hus & Hage.

Samlet sett virker det som om borettslaget er vært utsatt for grov økonomisk belastning.

Kort sammendrag av funn i gjennomgangen (knyttet til sakskomplekset)

- **Mangelfull dokumentasjon og sporbarhet:** Styret har avdekket at store deler av beslutnings- og dokumentasjonsgrunnlaget for enkelte kostnader/tiltak ikke har vært tilstrekkelig dokumentert eller lett tilgjengelig ved overtakelse, noe som har gjort etterkontroll og forvaltning mer krevende.
- **Avklaringsbehov knyttet til avtaler og bestillinger:** Det er identifisert forhold som krever nærmere avklaring om avtalegrunnlag, bestillingsrutiner og samsvar mellom bestilt og fakturert arbeid.
- **Kostnadsdeling i realsameiet (33A/33B):** Styret har pekt ut flere forhold der kostnadsdeling og praktisering av vedtekter/fellesanlegg må kontrolleres og eventuelt korrigeres.
- **Vedlikeholdsetterslep og konsekvenser:** Gjennomgangen (bl.a. i forbindelse med heis) har gitt indikasjoner på et vedlikeholdsetterslep som kan ha påvirket omfang og kostnader ved senere utbedringer.
- **Nøkler/tilgang og overlevering:** Det er avdekket svakheter i overlevering og kontroll med nøkler/tilganger til enkelte fellesarealer/tekniske rom.
- **Rutiner for kontroll og intern oppfølging:** Styret har startet arbeid med å styrke rutiner for bestilling, dokumentasjon, kontroll av timelister/faktura og arkivering for å redusere risiko fremover.
- **Dokumentasjon og økonomi:** Styret har etterlyst og gjennomgått dokumentasjon knyttet til betalinger, avtalegrunnlag og styrebehandling for historiske kostnader.
- **Kostnadsdeling 33A/33B:** Gjennomgang av om vedtektsfestet kostnadsdeling er fulgt, særlig knyttet til vedlikehold og tekniske installasjoner. Fraværende kostnadsdeling.
- **Fakturering av egne selskaper,** gjennomgangen viser at tidligere styremedlemmer har i en lang periode fakturert borettslaget fra egne selskaper.

- **Innkjøp/utstyr:** Oppfølging av innkjøp og materiell som etter styrets vurdering bør være overlevert borettslaget og dokumentert. P.t. ikke overlevert borettslaget.
- **Forsikring og skadeoppfølging:** Vurdering av rutiner for bruk av borettslagets forsikringsordninger ved skader, der dette kan redusere kostnader.
- **Prosess og kommunikasjon:** Styret har vært i dialog med advokat om prosessvarsel og videre saksgang.

8. Kommunikasjon, informasjon og åpenhet

- **Løpende informasjon:** Styret har utarbeidet og delt orienteringer til andelseiere ved behov (bl.a. via Vibbo) for å sikre åpenhet om viktige saker som påvirker borettslagets økonomi og forvaltning.
- **Personvern og saklighet:** I kommunikasjon om sensitive forhold har styret søkt å balansere informasjonsbehovet med hensyn til personvern og pågående prosesser.
- **Dokumentgrunnlag til årsmøte:** Styret har samlet underlag i egne mapper for å gjøre det enklere for andelseiere å sette seg inn i saker før behandling i årsmøte.

9. Oppsummering og veien videre

Styret har i perioden prioritert å få kontroll på drift og vedlikehold, etablere ryddige avtale- og dokumentasjonsrutiner, og sikre korrekt kostnadsdeling mellom 33A og 33B der dette er relevant. I tillegg er det gjennomført kartlegging og oppfølging av forhold som etter styrets vurdering krever juridisk og/eller administrativ avklaring.

- Videre oppfølging av heis (restpunkter, vedlikeholdsplan og dokumentasjon).
- Ferdigstille avklaringer knyttet til nøkler/tilgang og rutiner for nøkkelhåndtering.
- Leverandørstrategi: eventuelle anbud/fornyelser og tydeligere bestillings- og kontrollrutiner.
- Oppfølging av regelverk for fellesarealer (takterrasse mv.) og eventuelle forslag til presisering/revisjon.
- **Reduksjon i felleskostnader:** Felleskostnadene er redusert med ca. 20% i perioden.
- Videre sakshåndtering i pågående avklaringer, samt informasjon til andelseiere ved milepæler.

Andelseiere som ønsker ytterligere detaljer eller innsyn i spesifikke underlag bes kontakte styret i forkant av eller i forbindelse med årsmøtet, så langt dette er forenlig med personvern, kontraktuelle forhold og eventuell pågående prosess.

Versjon: 2.0

Prosjekttilbud

Inkognitogata 33 Borettslag
Inkognitogata 33 B
0256 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
Trym Haatuft (rep. Styret) **Anders Olsen (rep. Styret)**	**Nicolas A. Wærenskjold**	**27.05.2026**

Kommentarer til driftskostnader for I33 i perioden 2019 til 2025

Bakgrunn:
I33 Borettslag (I33B) har i flere år hatt unormalt høye driftskostnader for teknisk utstyr og vedlikehold. På bakgrunn av dette bisto undertegnede Styret å kartlegge teknisk utsyr på eiendommen høsten 2025, med en rapport datert 09.10.2025, og et løsningsforslag for avtrekksløsningen i etterkant av rapporten datert 12.12.2025.

I rapporten datert 09.10.2025 er det notert følgende teknisk utsyr som borettslaget bør vedlikeholde:

- 3 stk avtrekksvifter på taket (skal i utgangspunktet være trykkstyrte)
- 1 stk «vedlikeholdsfri» avtrekksvifte for toalett (on/off-bryter på vegg)
- 1 stk kanalvifte Ø100 for avtrekk i teknisk bod ved heis (termostatstyrt)
- 1 stk Villavent/Systemair balansert ventilasjonsanlegg for bodareal (konstant drift)
    - Underdimensjonert – kun 275 m3/h frittblåsende

I tillegg er det en varmesentral i på eiendommen som besørger varmt tappevann, samt varmt vann for radiatorer i leilighetene, som er oppvarmingskilden.
Her kommer fjernvarme inn i bygget og fordeler seg til to varmevekslere (radiatorer og tappevann). Denne siden er det fjernvarmeleverandør som har ansvar for.
På radiatorkurs (TUR) er det en sirkulasjonspumpe og et vannrenseanlegg før røret går opp og ut i garasjeanlegget i taket og fordeler seg i 3 oppstikk til radiatorer. Parallelt her ligger vann tilbake fra radiatorene (RETUR) som går tilbake til veksler. Her er det også ekspansjonskar med en sikkerhetsventil og en manuell påfyllingsmulighet for vann.
På tappevann (TUR) er det en blandeventil for justering av temp. forbruksvarmtvann. På RETUR side er det en hjelpepumpe for sirkulasjon av forbruksvarmtvann, med noen bypass-løsninger. Varmesentralen er meget enkelt utformet.

Det presiseres at undertegnede ikke besitter bred juridisk kompetanse, og at rapporten/notatet er basert på egne betraktninger med bakgrunn i underlag oversendt av dagens styre i I33B, befaringer av I33Bs eiendom, over 12 års fartstid i leverandørbransjen knyttet til tekniske installasjoner, 30 år i arbeidslivet og generell normal yrkespraksis og sunn fornuft.
Er det forhold som virker kritikkverdige, er disse kommentert. Om det er grunnlag for eventuelt å forfølge dette videre, må andre uttale seg om.

Undertegnede er informert av dagens styre i I33B at serviceleverandør av diverse tjenester; til I33B, Hadeland Ventilasjon og Montasje AS (HVM) med org.nr. 912 432 386, også har hatt en sentral rolle i tidligere styret til I33B i perioden 2019 frem til 2025, ved at daglig leder i HMV også har sittet i styret i I33B.

Selv om det i utgangspunktet er full avtalefrihet i Norge mellom leverandør og kunde, vil denne posisjoneringen reise et habilitetsspørsmål. Det reises spørsmål om lojalitetsplikt, direkte/indirekte fullmakts misbruk og eventuelt personrettslig ansvar i saker hvor eksempelvis kostnadene fakturert fra leverandør til kunder virker urimelige høye.

Kort informasjon om Hadeland Ventilasjon og Montasje AS – 912 432 386:

- Selskapet etablert i 2013, med daglig leder Alf Petter Leversund (APL)
- Forretningsadressen var (er) Ravnfaret 10, 1407 Vinterbro
- Styreleder er Rune Smaaland (bosatt i Bureiservegen 57, 2730 Lunner)
- Daglig leder APL bosatt i Ravnfaret 10, 1407 Vinterbro.

Oppgave: Vurdere driftskostnader i perioden 2019 frem til 2025?:

Basert på oversendt dokumentasjon fra styret i I33B i mars/mai 2025 er undertegnede bedt om å uttale meg om kostnadsnivået/omfanget for vedlikehold av teknisk utstyr er normalt å forvente, eller om det avviker fra «norm».
Dette gjelder både hyppighet av serivceintervaller og prisnivå ift. markedet generelt.

Dokumentasjonen består av diverse fakturering fra HVM, samt en oppstilling av alle kostnader i et excel-ark utarbeidet av Styret i I33B.

Kostnadsomfang og generelt rundt fakturaene:
I sum er det fakturert ca NOK 1.300.000,- eks. mva. i perioden for vedlikehold og «forsøk på retting» av feil tilknyttet tekniske anlegg, skifte lyspærer, bære/bytte noen granittheller, og diverse betongbeslag.

VVS-relaterte kostnader utgjør drøye 700.000,- eks. mva. *

** Noe usikkerhet knyttet til fakturering i 2025, da disse er uten spesifisert mva.*
Det fremstår noe merkelig. Antar derfor at faktureringsbeløp er eks. mva. og det er de som refereres til over.

Umiddelbart virker dette urimelig høyt, for så begrenset omfang av tekniske installasjoner.

Det er også bemerkelsesverdig at arbeid utført i 2019 for eksempel er fakturert nesten 3 år senere; arbeid utført 03.01.2019, fakturert 26.11.2021.

Videre opererer «faktura-ark» med adressen til SL i HVM (Bureiservegen 57 på Lunner), selv om forretningsadressen er (og har vært siden 2013) Ravnfaret 10 på Vinterbro.

Fra faktura 5202:

Hadeland Ventilasjon & Montasje AS Bureiservegen 57 2730 LUNNER	Org. Nr: 912 432 386 MVA Bankgiro: 9498 05 41635	Tel. 452 32 888 Mob. 98 68 20 78

Fra Brreg.no:

Nyregistrering

Foretaksnavn:	**HADELAND VENTILASJON OG MONTASJE AS**
Organisasjonsnummer:	912 432 386
Forretningsadresse:	Ravnfaret 10 1407 VINTERBRO
Kommune:	0214 ÅS
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Vedtektsdato:	15.07.2013
Formål:	Montasje og entreprenørvirksomhet, samt annen virksomhet som står i naturlig forbindelse med dette.
Kapital:	NOK 36.000,00
Daglig leder:	Alf Petter Leversund
Styre:	
Styrets leder:	Rune Smaaland, Bureiservegen 57, 2730 LUNNER
Varamedlem:	Alf Petter Leversund
Revisor:	Org.nr 914 658 314 NITSCHKE AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg. Daglig leder alene.

Foretaksregisteret 12.09.2013

Når man beregner kostnader for kjøring fra leverandør til kunde (reisetid, bilkostnad og bom) skal man ta utgangspunkt i reisevei fra forretningsadresse til kundens adresse.
Leverandør fakturerer for disse kostnadene.

I 2026 koster tur/retur, i rushtrafikk, med dieselbil, 120,- (3 x 40,-) mellom adressene.
I 2019 var prisen for dette 93,- (3 x 31,-)

Kommentarer / betraktninger:

1. **Faktureringstidspunkter:**
    a. Foreldelsesloven gir en bedrift mulighet til å kreve betaling inntil 3 år etter utført arbeid.
    Dog har en bedrift har strengere frister å forholde seg til internt:
        - Ifølge Bokføringsforskriften plikter bedriften å utstede fakturaen snares mulig, og senest 30 dager etter at tjenesten er levert. Dog er det ganske normalt at faktura utstedes senere enn 30 dager, av ulike årsaker.
        - Skattemessige konsekvenser ved å systematisk vente med å faktuere til året etter/flere år etter at tjenesten er levert kan bli ansett som ulovlig skatteplanlegging. Det er også normal praksis at påløpte kostnader relatert inntekter sammenfaller innenfor samme år/regnskapsperiode.
    b. Utfordringen for kunden ved at det systematisk blir fakturert «lenge etter utført arbeid» *hvilket synes å være gjeldene praksis for leverandør HVM*, er mulighet til å etterprøve arbeidet som er utført.
        - Stemmer faktuert beløp med arbeid utført?
        - I hvilken grad kan kunden følge opp at tiltakene som utføres faktisk er hensiktsmessige?
    c. Utfordrende for kunden å etterprøve priser på levert utstyr, hvis det oppstår tvilstilfeller.
    d. Utfordrende for kunden eventuelt å reklamere på utført arbeid hvis det skulle være nødvendig.
    e. Likviditetsmessig for bedrifter, spesielt små bedrifter, er det normalt en utfordring å ha større beløper utestående i lengre tid.

Det er meget unormal praksis å sende faktura og kreve betaling nesten 3 år etter at arbeid er utført (ventilasjon – fakt. 5202).
Systematisk praksis med å fakturere arbeid «flere år» etter at de er utført er ikke normalt. Det byr som nevnt over på en del utfordringer, og skaper ikke nevneverdig tillit i et kundeforhold.

NB! Ser på faktura 5270! Denne fakturert 28.10.2022, for arbeid utført 03.01.2019. Det er neste 4 år senere…

2. **Serviceavtale:**
    a. I en del av fakturene oversendt refereres det til «Serviceavtale». Utformingen av denne, hva som er foreslått, og hva som er signert på, kan undertegnede pt. ikke uttale se om. Normalt omfatter en serviceavtale:
        - Hvilket utstyr som skal ha service
        - Hvilke intervaller utstyret skal ha service iht. FDV for utstyret slik at normal funksjon opprettholdes, samt at garanti- og reklamasjonssaker kan gjøres gjeldene
        - Hvilke deler som er normalt å bytte ut ila en serviceperiode (normalt 1 års syklus)
        - Hvor stort beløp leverandør eventuelt kan utbedre avvik for, uten å innhente forhåndsgodkjenning fra kunden. Er beløpet større enn avtalt sum i serviceavtalen, er normal praksis å sende over et pristilbud/løsningsforslag for å utbedre avvik.
        - Hvilke forpliktelser kunden har i avtalen (eksempelvis å besørge tilgang til tekniske rom etc.)
        - Hvilke forpliktelser leverandøren har (eksempelvis å utføre angitte antall besøk med service, utbedre mindre funksjonsfeil på vifter etc. som ikke krever leveranse av nytt materiell, påvise feil eller slitasje som krever reparasjon etc.)

Det er fornuftig å gjennomgå serviceavtalen som ligger til grunn her, og om den er utformet i beste hensikt med tanke på kunden. Ut ifra antall servicebesøk på de enkle, tekniske installasjonene er det berettiget å stille spørsmål om hyppigheten. I tillegg er det rom for å stille spørsmål om kompetanse på utført arbeid, når man velger å følge «samme prosedyre» gjentatte ganger, uten noen nevneverdig form for utvikling/reduksjon av feil, retting av feil.

Det er meget spesielt med så mange besøk, og medgåtte timer, på så enkle tekniske installasjoner. Når man etter 2-3 ganger er på «stedet hvil» hva gjelder å løse problemer, bør man som leverandør evne å tenke annerledes. Altså finnes det andre/bedre løsninger enn de man har forøkt ved foregående besøk. Besitter man ikke kompetansen/kunnskapen, «plikter man» å informere kunden om dette fortløpende, slik at kunden kan vurdere om man bør hente inn annen ekspertise. Det virker som om villigheten til å faktisk løse problemene for kunden ikke har vært til stedet, og man kan da mistenke at man har sett på dette som en «fin inntektskilde» all den tid kunden ikke reagerer. Og muligheten for kunden til å reagere, når faktura sendes opp mot 3 år etter utført arbeid, er i prinsippet ikke til stedet.

Det er også rom for å ettergå hvordan kunden fortløpende har blitt informert om problemer på installasjonene, og hvilke løsningsforslag som har blitt presentert, samt hvem hos kunden som har vurdert de eventuelle utbedringsforslagene.

3. **Prisnivå/kostnader generelt:**
   Som nevnt tidligere er det avtalefrihet i frihet i Norge, og man kan i teorien selge en vare til hvilken som helst pris, så lenge kjøper er villig til å betale denne prisen for varen. Når leverandør av varer/tjenester også direkte/indirekte kan påvirke godkjenning og betaling av fakturaer for disse varer/tjenester på vegne av flere eiere, bør man opptre ekstremt ryddig, slik at det aldri er noen tvil om lojalitet.

   I en gjennomgang av diverse fakturaer synes det å skinne igjennom at lojaliteten for vedkomne med «to hatter» i stor grad ligger hos leverandøren, og ikke kunden. Det er fakturert unormalt høye priser for diverse varer, gjennomgående som en rød tråd siden 2019. Det bør stilles et stort spørsmålstegn ved kompetanse/løsninger som er valgt hele veien fra 2019, da man i svært stor grad ikke har løst noen problemer, kun «skjøvet dem» foran seg og fortsatt å fakturere. Det virker også som antall medgåtte timer ikke er til kundens beste. For problemene har ikke vært veldig komplekse. Kommer tilbake til dette.

4. **Ventilasjon:**
   Det er et lite boligaggregat for kjellerboder med luftmengde 275 m3/h. VR400.
   Vedlikeholdsrutiner:

N VEDLIKEHOLD (Fig. 4-6)

Vedlikehold av VR 400/700 utføres normalt 3 - 4 ganger pr. år. Foruten generell rengjøring består vedlikeholdet av følgende:

1. **Bytte av avtrekks/friskluftfilter (ved alarmsignal på betjeningspanel, 1 - 2 ganger pr. år, eller ved behov)**

Filtrene er av engangstype og kan ikke rengjøres.

Etter bytte av filtre må driftstiden tilbakestilles, se BETJENING.

Endring av driftstid mellom filterbytte
Avhengig av de utskiftede filtrenes tilstand, kan det være at driftstiden ønskes endret. Se Betjening servicemeny (eget dokument).

Se for øvrig vedlagt bestillingskort for filtre.

2. Kontroll av varmeveksler (hvert 3. år)
Varmeveksleren kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig filterbytte, bli belagt med støv som reduserer temperaturvirkningsgraden. Ved behov kan varmeveksleren trekkes ut og rengjøres i varmt såpevann (unngå salmiakkholdig vaskemiddel).

OBS! Påse at ikke rotormotoren blir utsatt for fuktighet.

3. Kontroll av vifter (hver 3. år)
Viftene kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig skifte av filtre, bli belagt med støv som reduserer anleggets kapasitet.

Viftene bør derfor trekkes ut en gang i blant og rengjøres med en liten børste, uten bruk av vann. Det kan brukes noe white spirit på smuss som er vanskelig å fjerne (må tørke før viftene monteres igjen).

4. Rengjøring av tilluft- og avtrekksventiler (etter behov)
Anlegget tilfører friskluft og trekker brukt luft ut fra boligen via kanalsystem og ventiler. Ventilene er plassert i tak eller vegger i soverom, stue, våtrom, WC etc., og kan tas ut og rengjøres i varmt såpevann (ventilene må ikke ombyttes).

5. Kontroll av friskluftinntak (min. 2 ganger pr. år)
Løv og annet smuss kan feste seg på risten for friskluftinntaket og redusere kapasiteten. Risten bør derfor kontrolleres, og ved behov rengjøres vha. børste e.l.

6. Kontroll av kanalanlegg (hvert 5. år)
Kanalanlegget kan etter lengre tids bruk, og selv med regelmessig bytte av filtre, bli belagt med støv som kan redusere anleggets kapasitet. Kanalene bør derfor rengjøres/byttes en gang iblant. Stålkanaler kan rengjøres med trekkebørste, vann og såpe gjennom åpninger for ventiler, eller spesielle renseluker (om levert).

NB! I tillegg bør takhatt kontrolleres årlig, og rengjøres ved behov.

For bruk- og vedlikehold av kjøkkenhette, se egen anvisning

Normalt sett for et boligaggregat på denne størrelsen, gjøres det en kontroll et par ganger i året (hvis man gjør det selv hjemme) hvor man tørker av litt støv/støvsuger, og en av gangene bytter man også filter. Er det veldig belastet (mye forurensing ute) bytter man filter 2 ganger per år.
Maksimal servicetid, hvis det gjøres nøye rengjøring hver gang og byttes filter er 1 time.

Filtre som benyttes i disse enkle aggregatene er ikke spesialavfall og skal kastes i restavfall søppeldunken. Er filtre veldig støvete, tar man en vanlig avfallspose rundt filtre for at ikke støv og annet skal spre seg når man frakter det ut.

Innhold i filtersettet:

1 stk posefilter - 174x338x475-2p
1 stk posefilter - 171x338x265-2p

Filtrene veier vel kanskje til sammen 300-400 gram, og passer enkelt i en vanlig dagligvarepose.

Det er ikke noe behov for tetningslister til filtrene, da riktig mål sørger for å minimere luftlekkasjer.

Bestiller man filtrene på nett i dag (2026) koster et filtersett inkl. frakt ca 420,- eks. mva.

La oss se på hva som er fakturert i tilknytning til dette aggregatet i 2019:

Levert materiell:

12.0 stk	HFGS-F7 250-3-25 Luftfilter	kr	724.80	kr	8 697.60
12.0 stk	HFGS-F7 370-3-25 Luftfilter	kr	702.10	kr	8 425.20
24.0 stk	Plastsekker for deponering av luftfilter (spesialavfall)	kr	75.60	kr	1 814.40
6.0 rl	Pakningslist	kr	598.80	kr	3 592.80
12.0 stk	Frakt lagt ut fra leverandør	kr	466.00	kr	5 592.00
12.0 stk	Småmateriell / Montasjemateriell	kr	421.00	kr	5 052.00

Summen av materiell beløper seg til 33.173,- eks. mva.

Filterskift 12 ganger per år (!!). Dette er riktignok begrunnet med byggearbeider på Sommerro, hvilket i høyeste grad kan ha påvirket dette anlegget, da luftinntaket er vendt mot Sommerro.

Her burde leverandør vært proaktiv og foreslått tiltak etter kort tid; for eksempel:

a. Forlenge luftinntak i vendt mot Sommerro opp fra bakken, vendt det inn mot egen bygård, og montert på et grovfilter for å avlaste aggregat og filtre nede.
   Estimert kostnad 15.000,- eks. mva.
   Styret burde søkt dette dekket av Sommerro. Uansett et tiltak som burde vært gjennomført etter at man så at filtre i aggregat «måtte byttes» hver 20-30 dag.
b. Informert Styret i I33B om at de måtte gå i dialog med Sommerro for å dekke deler/hele kostnaden for service av ventilasjon, som følge av deres byggeprosjekt.

Filterprisen er ekstrem!
Isolert sett om det hadde vært et filterskift per år; OK det kan man leve med.
Men når det er 12 skift i året, og 2 stk filter til meget høy pris i hvert skift, er ikke dette pent.
Det er fakturert 1.427,- eks. mva. per filtersett i 2019.
Et filtersett hos grossist for næring i dag koster brutto ca 1.350,- eks. mva. FØR rabatt.

Når vi som leverandør selger dette, med god fortjeneste, er prisen ca 750,- eks. mva.

Som nevnt over koster det ca 420,- eks. mva. om man bestiller dette direkte selv på nett inkl. frakt.

Plastsekker og prisen er, om mulig, enda mer ekstrem!
Disse ventilasjonsfiltrene er ikke spesialavfall, ergo ikke behov for noen «spesial avfallssekker», om i det hele tatt behov for plastsekker.
Det er HELT uproblematisk å bruke en vanlig plastpose for disse, og man legg godviljen til, så kjøper man en rull med avfallssekker.
En rull med avfallssekker, 160l og 10 stk koster 69,90 inkl. mva. på f.eks. Clas Ohlson.
Dette er 5,92 eks. mva. per pose, i en rull med 10 stk poser. I en 160l får har man veldig god plass til et filtersett her.
Det at leverandør har valgt å fakturere 2 stk poser á 75,60 eks. mva. for et filtersett, altså over 150,- eks. mva. kun i plastpose per besøk, er graverende. Det er «små beløp» men omfanget gjør dette ekstremt, og helt utenfor normal praksis.

Pakningslister:
Pakningslister er som nevnt helt unødvendig. Spesielt tatt i betraktning at filtre som er «benyttet her», må være «Rolls Roys» i kvalitet, siden prisen er ekstrem.

Små-materiell:
Små-materiell posten er ikke unormalt når man utfører service, men for 1-2 besøk per år. Ikke 12 besøk per år, og ikke for et så lite aggregat (!!)

Frakt:
Frakt lagt ut fra leverandør er også en post det lukter vondt av. Ser man at filter må byttes hver mnd., bestiller man opp filtre for 6 eller 12 mnd., ikke fra gang til gang. Dette er så små leveranser, at om filtergrossist tar 466,- eks. mva. for hver sending, er det mer lønnsomt å kjøre innom å plukke dem opp selv. Dette burde være inkludert i serviceprisen. På nett koster det 89,- for frakt inkl. mva.

Servicearbeid:

Medgått arbeidstid:

1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	03.01.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.5 stk	Servicetimer Normaltid Dag (ut over 2 timer)	03.01.2019	kr	586,00	kr	879,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	06.02.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	06.03.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	03.04.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Servicetimer Normaltid Dag (ut over 2 timer)	03.04.2019	kr	586,00	kr	586,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	08.05.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	05.06.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	03.07.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
0.5 stk	Servicetimer Normaltid Dag (ut over 2 timer)	03.07.2019	kr	586,00	kr	293,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	07.08.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Servicetimer Normaltid Dag (ut over 2 timer)	07.08.2019	kr	586,00	kr	586,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	04.09.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	02.10.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	06.11.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
0.5 stk	Servicetimer Normaltid Dag (ut over 2 timer)	06.11.2019	kr	586,00	kr	293,00
1.0 stk	Serviceavtale Normaltid Dag (inntil 2 timer)	04.12.2019	kr	1 860,00	kr	1 860,00
12.0 stk	Innredet servicebil / Oppmøte Oslo (Sone 1)		kr	540,00	kr	6 480,00
12.0 stk	Bompenger		kr	153,00	kr	1 836,00
1.0 stk	Parkering, Totalt (Pris pr. time: kr 120,-)		kr	3 420,00	kr	3 420,00
Fakturasum ekskl. mva					**kr**	**69 867,00**

Av servicearbeid i 2019 har leverandør vært innom dette anlegget 12 ganger, og ved 5 anledninger måttet bruke mer tid enn «Service normaltid inntil 2 timer»; altså mer enn 2 timer arbeid.
Det er også ekstremt med et servicebesøk i måneden!

Servicetimer:
Pris for inntil 2 timer arbeid: 1.860,- eks. mva. er ganske normalt; og dette er også oppgitt som minstepris (avtalt pris?) Men 930,- eks. mva. for en ventilasjonstekniker er en høy pris (i 2026!) og man kan da forvente kompetent og løsningsorientert personell.

Omfanget og summer ila et år blir ekstrem, med en samlet kostnad 24.957,- eks. mva.

Oppmøtepris servicebil er normalt priset.
Men her burde (er normalt) at bompenger, km og reisetid er inkludert.
Det er snakk om 30km kjøring.
Og bompenger er fakturert som egen post.

Bompenger:
fra firmaadresse på Vinterbro til I33B koster som nevnt i dag (2026), tur/retur i rushtid 120,-.
I 2019 var prisen 93,-
NB: Bompenger i Norge er fritatt mva.

Det er fakturert 153,- per besøk i 2019. I tillegg er det lagt på mva. på beløpet, så reell pris er 191,25 per gang. Det er 105,6 % fortjeneste på bompasseringer.

Totalkostnad 2019 – Ventilasjon: 69.866,- eks. mva.

Normal kostnad per år, for tjeneste levert av profesjonell aktør estimeres til ca 7.000,- eks. mva. inkludert filtreskift 2 ganger per år, bil, bom, parkering og servicearbeid.

For å sette dette litt i perspektiv:
Et tilsvarende ventilasjonsaggregat i dag; Systemair VTR 275 koster veil. 31.250,- eks. mva. I utgangspunktet vil det si at om man bytter hele aggregatet koster det, inkl. elektro og montasje ca 45.000,- eks. mva.

2020 til 2022:

Tilnærmet likt hendelsesforløp i 2020. Servicekostnad totalt: 74.242,- eks. mva.

Tilnærmet likt hendelsesforløp i 2021, men nå gått opp til 13 filterskift, 26 plastsekker etc. Servicekostnad totalt: 90.550,- eks. mva.

Tilnærmet likt hendelsesforløp i 2022, men nå gått ned til 12 filterskift igjen.
Servicekostnad totalt: 91.667,- eks. mva.

2023 og 2024:
Her har jeg ikke sett noe fakturaunderlag (?)

2025:
Her er det fakturert en total servicepris på 6.290,- for 1 stk oppmøte. Faktura er uten mva. hvilket er merkelig.

Oppsummering Ventilasjon:

Det er ingen tvil om at kostnadene for å vedlikeholde et ventilasjonsanlegg som i dag koster ca 45.000,- eks. mva. ferdig installert (anlegg + elektro; ikke kanaler) på 275 m3/h er helt frakoblet virkeligheten.

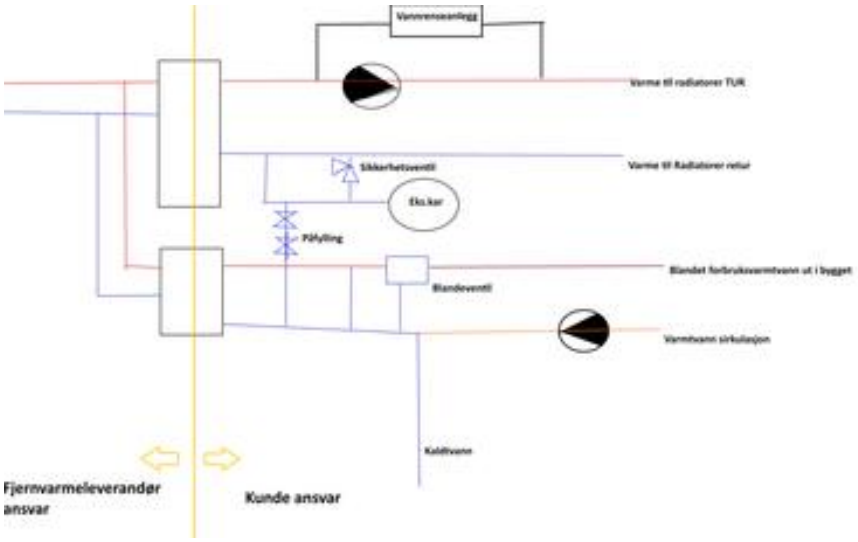
Hva som faktisk er gjort av arbeid fremstår som uklart, da det refereres til «de samme feil» generelt for hele 2019 eksempelvis. Kompetansen på vedkomne som har utført arbeidet er kritikkverdig, samt det å forsøke å rette feil / finne bedre løsninger. Dette har ikke vært fordelaktig I33B.

Priser på filtre, plastsekker, (unødvendige) pakningslister, frakt, småmateriell og bompenger er langt over hva markedet ligger på i 2026, og da i hvert fall tilbake i 2019.

Det er påfallende og ingen tvil om at hele oppfølgingen av ventilasjon i boder for I33B, uansett årsak, har vært en svært lukrativ avtale/kunde å ha for HMV. Mangel på kompetanse og løsninger, har ført til masse ekstra oppfølging, som er fullt ut fakturert, i tillegg til svært høye priser for alt av tilsynelatende medgått utstyr og materiell.
Det fremstår helt klart som et (grovt!?) tilfelle av «bukken og havresekken», og som har belastet eiere i I33B for unormalt høye kostnader.

5. Varmesentral / radiatorer:

Varmesentralen i I33B er i utgangspunktet «vedlikeholdsfri» gitt at det totale systemet fungerer som det skal.



Fjernvarmesiden og vekslere håndterer fjernvarmeleverandør. Her sitter også shunt-ventiler.

På I33B sin side er det da:

- 2 sirkulasjonspumper/hjelpepumper
  - Sjekkes en gang i året at de går som de skal
- Elysator for behandling av vann (hindre korrosjon i anlegget)
  - Sjekke anodene
  - Rense for evnt. avfall
- Kontrollere trykket i anlegget, og eventuelt etterfylle vann

Her kan man beregne en times arbeid per år.

Serviceavtale:
En serviceavtale for dette anlegget i dag vil estimert koste ca 4.000,- eks. mva. inkludert oppmøte, bil, arbeid i teknisk rom og rapportskriving.
Eventuell utskifting av anoder er tillegg.

HMV henviser til serviceavtale, eks. i faktura 5270. Undertegnede har ikke sett noen serviceavtale pt. Uansett, som profesjonell part og leverandør av VVS-tjenester skal man ikke utforme serviceavtaler med hensikt «å lure kunden»; for eksempel ved å si at omfanget er mye større enn det i virkeligheten her. Om det er tilfellet her, er uvisst.

Kommentarer til faktura 5270:

1. Merk at besøk 03.01.2019 er fakturert nesten 4 år etter utført arbeid (!!). Sjekk lovligheten av dette.
2. Besøket 03.01.2019 på varmesentral sammenfaller med besøk på ventilasjonsanlegg (faktura 5202 og 5270). Om det har vært 2 forskjellige personer her, er tvilsomt, da selskapet kun hadde lønnskostnader på 594K i 2019 (tilsvarende maks en person).
3. Det henvises til en egen rapport som er sendt styret i I33B hvor «noe» er godkjent av oppdragsgiver (I33B). Hva som står her kan være interessant å se.

   Oppfølging og funksjonskontroll utført i ht. serviceavtale ved regelmessige kontrollbesøk gjennom periodiske intervaller etter avtalt driftsplan.
   Utfyllende forklaring og beskrivelse av registrerte årsaker til driftsavvik og drifts-forstyrrende forhold på dette anlegget, er som avtalt allerede oversendt som en egen rapport godkjent av oppdragsgiver.

   Det er mulig dette er et utdrag:

   Varmeanlegget i fyrrom betjener både varmt tappe-/forbruksvann, samt de vannbårende varmekursene ut til oppstikkene for radiatorene i leilighetene.
   Varmtvann til radiatoroppvarming fordeles ikke riktig ut på de ulike varmekursene.
   Radiatorene i noen av leilighetene er kalde/avgir ikke nok varme. Dette har siden oppstart vært et gjentagende problem på tre av radiatorkursene.
   Beboere i de øverste etasjene fryser. Det er registrert innetemperaturer i noen av leilighetene ned mot 15°C - 16°C selv når termostatventilen på radiatoren står på maksimum.
   Feilsøking, gjennomgang, kontroll, justering og tilpassing av varmeanlegget.
   Det gjennomføres etter avtale regelmessige servicecintervaller, oppfølging og funksjonskontroller av anlegget for å hindre driftsavvik i fyringssesongen.

   Utrykning, bistand og funksjonskontroll ved varmeutfall sentralt i fyrrom.
   Utrykning, bistand og funksjonskontroll ved varmeutfall internt i leilighetene.

   Varmeanlegget for radiatorkursene svetter hele tiden ut sirkulasjonsvann. Det foretas derfor regelmessig etterfylling av vann i ht. Serviceavtalen for å opprettholde riktig trykk på sekundærsiden av varmeveksleren for varmekursene. Dette følges tett opp gjennom hele fyringssesongen.
   Jevnlig oppfølging og tømming av luftepunkter på toppen av sirkulasjonssløyfene i hvert av oppstikkene ut fra varmeanlegget.

   Her refereres det til feilsøking, gjennomgang, kontroll, justering og tilpasning av varmeanlegget. Det henvises også til avtale om regelmessige serivceintervaller, oppfølging og funksjonskontroller …

   Hvilke feil ble avdekket? Hvilke justeringer er gjort? Hva står det i rapportene?

   Som nevnt, skal dette anlegget ikke ha nevneverdig behov for service flere ganger i året, om det er bygget riktig. Om det er lekkasjer på anlegget, som medfører at man må fylle opp og luft «ofte», bør man finne lekkasjen og utbedre dem. Man kan i tillegg installere automatisk påfylling og utlufting, slik at trykket er stabilt og funksjonene er som tiltenkt.

Nå har ikke undertegnede feilsøkt eller hatt en full gjennomgang av anlegget. Så hvilke feil det eventuelt har hatt/har er ikke avdekket/påpekt her.
Men det er påfallende at alle innreguleringskurser til varmeanlegget står helt åpne! Det skal de ikke gjøre om anlegget er innregulert.



Hverken radiatorkurser eller varmtvannsirkulasjonsledning er i dag innregulert. Alle strupeventiler helt åpne. Vannet tar letteste vei, og man kan da ende opp med kalde radiatorer, og det tar lengre tid før man får varmt vann i dusjen for noen av leilighetene.
Om ingen andre aktører har vært inne og justert alt i åpen posisjon, er det rom for å betvile omfanget av «*gjennomgang, kontroll, justering og tilpasning av varmeanlegget*»

Innregulering av anlegget skal normalt sett være gjort på en dag, hvis det finnes teninger med ventiler og vannmengder (normalt i et «nytt bygg»).

Vedr. Hafslund – Fjernvarmeleverandør:

Fulgt opp, låst inn og bistått:

- Ved tilkalling av Hafslund
- Feil på shunt-ventiler til begge varmevekslerne
- Sprukne varmerør og lekkasjer fra rørkoblinger og flenser.
- Sugd opp vann fra gulvet etter lekkasjer fra rørsystemet.
- Feil på automasjon for styring og regulering av varmekurser, samt feil på parametere.
- Skiftet ventiler, manometer, termometer, følere og følerlommer, klammer og annet materiell og utstyr på installasjonen.
- Feil i elektrotavle for fyrrom.
  (Kun utbedring av det mest presserende. Tavle bør skiftes)

Hafslund skal ha egen nøkkel til fjernvarmesentral.
Videre er shunt-feil Hafslunds ansvar.
Automasjon for styring og regulering av varmekurser – hvilken automasjon?
Man skifter ikke ventiler, manometer, termostater, følere og følelommer (krever ombygging), klammer etc. om ikke det er defekt. Dette var i 2019, 11 år etter at det ble bygget. Det fremstår som merkelig.

Prisnivå, omfang av besøk (17 stk!!) etc. gjør at dette i sum er lite tillitsvekkende. I lys av hva som har skjedd på ventilasjon, er det rom for å mistenke også «bukken og havresekken» her.

Et annet eksempel er faktura 5318:
Her oppstår det en «akutt situasjon» hvor det refereres til:

Fordi 30 leiligheter var uten varmtvann til forbruk på kjøkken, bad og dusj på ettermiddag/kveld, ble arbeidet rekvirert som uttrykning/hasteoppdrag utenom ordinær arbeidstid. For arbeid som ikke kan vente til neste virkedag gjelder egne satser. Inntatt i arbeidstiden er kjøring T/R Inkognitogt - Alna for å hente deler.
Fortsatt ettermiddagsrush og kø ut av Oslo påvirker timeforbruket.
Rekvirert grossistens vaktordning for åpning av varehus utenom ordinær forretningstid for tilgang til kjøp av nødvendig materiell.
Fastbeløp for grossistens åpningskostnader viderefaktureres oppdragsgiver/kunde.

Videre følger kostnaden på utstyret:

1,0 stk	Tappevannspumpe Z 20/7-150 Sirkulasjonspumpe uten unionsett, 1-fas (uten kabel)	kr	10 694,00	kr	10 694,00
1,0 par	Unionsett med avstegningsventil	kr	2 670,00	kr	2 670,00
2,0 stk	Sett (kompl.) Union messing eksentr. m/pakning	kr	864,00	kr	1 728,00
1,0 stk	Småmateriell / Montasje- og festemateriell	kr	544,00	kr	544,00
1,0 stk	Åpningsgebyr lagt ut fra rørgrossist	kr	6 000,00	kr	6 000,00

Innkjøpspris for en rørlegger hos grossist i 2026 for Z 20/7-150 sirkulasjonspumpe er ca 4.000,- eks. mva. Det vil si at påslaget i 2019 var ca 200% (!!)
Unionsett med avstengingsventil har en innkjøpspris på ca 350,- eks. mva. i dag. Det vil si 700-800 % påslag i 2019.

Åpningsgebyrer for grossister i 2026:

- Ahlsell: 2.500,-
- Heidenreich: 2.500,-
- Brødrene Dahl: 3.390,-

I sum har man anslagsvis brukt ca 260.000,- på å vedlikeholde varmeanlegget i perioden, inkludert mange kostnader referert til som «fjernvarmeanlegget» som I33B egentlig ikke skal ha ansvar for. Har ikke rukket å dykke dypt ned i alle disse underlagene, men det fremstår rart.

Det fremstår ikke som det har vært en normalt oppegående rørlegger på oppdrag for å rette feil hos I33B.

Foreløpig Konklusjon:
Det fremstår som det gjennomgående er utført dårlig/mangelfull oppfølging av tekniske installasjoner i I33B, med et kostnadsnivå som er bemerkelsesverdig høyt, og langt over det man normalt kan forvente at markedet ønsker å betale for disse tjenestene.
I hvilken grad daglig leder i HMV, APL, som i denne perioden også satt i styret i I33B, har forstått omfanget av det som har foregått her er uklart. Men det ser helt klart ikke bra ut å overfakturere I33B, som man selv har en sentral rolle i, når ting kunne vært løst mye bedre.
Det er sannsynlig å anta at APL har «fremstått» som den mest teknisk erfarne i styret i I33B, som kan ha gjort det vanskelig for andre styremedlemmer å overprøve eventuell argumentasjon vedr. kostnadsnivåene for VVS-tjenester. Dette kan man kanskje lese ut i fra styrereferater?

Det er påfallende at hendelsesforløpene, både for ventilasjon i kjeller, varmeanlegget, og takviftene (omtalt i egen rapport) er relativt like.

- Dårlig kompetanse
- Manglende evne til å løse problemer
- Ekstremt høyt timeforbruk og kostnadsnivå

Det skulle ikke forundre undertegnede om det har vært en person med «litt for mange roller» involvert her.

Dette har vært en god melkeku for leverandør HVM, og kunden I33B har langt ifra fått nær sagt noe som helst av verdi for alle kostnadene som er betalt i perioden.

Dette skulle vært løst på helt andre måter, som er innlysende for fagfolk.

Gitt at man klarer å bevise en del av tingene undertegnede har fanget opp her, tenker jeg man har en god sak for kreve kompensasjon/refusjon fra HMV.

Det er i tillegg svært graverende at APL har sittet med «sentrale roller» både hos kunde og leverandør.

Med vennlig hilsen

Nicolas A. Wærenskjold
Proterm AS

INKOGNITOGT. 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993171042, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-284 217**	**94**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 061 222	7 319 501
Tilbakeføring av avskrivning	11	15 449	15 450
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-444 345	-541 743
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 277 080	-7 077 519
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**355 246**	**-284 311**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**71 030**	**-284 217**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		199 763	139 637
Kortsiktig gjeld		-128 733	-423 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**71 030**	**-284 217**

Document ID 09222115557578450840

INKOGNITOGT. 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993171042, KLIENTNR. 5883

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 706 450	2 244 954	2 278 000	1 627 977
Innkrevde felleskostnader	2	2 232 864	2 233 704	2 234 000	1 749 378
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 939 314**	**4 478 658**	**4 512 000**	**3 377 355**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-14 100	-14 000	-10 500
Styrehonorar		0	-100 000	-100 000	-75 000
Avskrivninger	11	-15 449	-15 450	0	0
Revisjonshonorar	3	-10 898	-8 593	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-100 285	-95 705	-101 000	-105 545
Konsulenthonorar		-50 304	-15 552	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	4	-427 206	-1 003 253	-351 000	-355 530
Forsikringer		-186 715	-129 171	-139 000	-182 203
Kommunale avgifter	5	-314 559	-359 764	-397 000	-330 000
Energi/fyring	6	-256 795	-288 110	-400 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 878	-246 944	-229 000	-104 040
Andre driftskostnader	7	-323 886	-268 692	-256 000	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 946 975**	**-2 545 332**	**-2 008 000**	**-1 726 148**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 992 339**	**1 933 326**	**2 504 000**	**1 651 207**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 277 080	7 077 519	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 269 419**	**9 010 845**	**2 504 000**	**1 651 207**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	53 908	12 093	0	0
Finanskostnader	9	-1 262 105	-1 703 437	-1 667 000	-1 130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 208 197**	**-1 691 344**	**-1 667 000**	**-1 130 000**
ÅRSRESULTAT		**2 061 222**	**7 319 501**	**837 000**	**521 207**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 061 222	7 319 501		

Document ID 09222115557578450840

INKOGNITOGT. 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 993171042, KLIENTNR. 5883

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	55 000 000	55 000 000
Tomt		20 600 000	20 600 000
Andre varige driftsmidler	11	30 901	46 350
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 630 901**	**75 646 350**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 635	385
Forskuddsbetalte kostnader		72 910	122 722
Andre kortsiktige fordringer	12	44 964	5 922
Driftskonto OBOS-banken		74 048	10 409
Sparekonto OBOS-banken		206	199
SUM OMLØPSMIDLER		**199 763**	**139 637**
SUM EIENDELER		**75 830 663**	**75 785 987**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5000		150 000	150 000
Annen egenkapital	13	30 874 457	28 813 235
SUM EGENKAPITAL		**31 024 457**	**28 963 235**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	21 997 474	23 718 898
Borettsinnskudd	15	22 680 000	22 680 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 677 474**	**46 398 898**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 767	120 884
Leverandørgjeld		40 711	295 517
Påløpte renter		6 255	7 453
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128 733**	**423 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 830 663**	**75 785 987**
Pantstillelse	16	77 400 000	77 400 000
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557578450840

Oslo, __.__.2026
Styret i Inkognitogt. 33 Borettslag

Trym Haatuft | Rune Neraal | Mari Mossige Øverland

Document ID 09222115557578450840

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

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

Fjernvarme	383 748
Felleskostnader	1 598 916

TV	250 200
Kapitalkostnader IN I	1 773 434
Reg.kapitalkostnader IN I	-66 984
Fratrekk kapitalkostnader	-1 706 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 232 864**

NOTE 3
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 898
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 898**

NOTE 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-274 323
Drift/vedlikehold VVS	-1 438
Drift/vedlikehold elektro	-6 828
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 872
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 253
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 678
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 391
Kostnader dugnader	-1 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-427 206**

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

NOTE 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-176 905
Renovasjonsgebyr	-137 654
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-314 559**

NOTE 6
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-256 795
SUM ENERGI / FYRING	**-256 795**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-351
Annet driftsmateriale	-25 173
Lyspærer og sikringer	-11 128
Vaktmestertjenester	-87 448
Vakthold	-178 556
Renhold ved firmaer	-3 850
Andre driftskostnader	-11 382
Andre kontorkostnader	-1 073
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 726
Øreavrunding	-1

Document ID 09222115557578450840

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-323 886**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	48 828
Renter av driftskonto i OBOS-banken	428
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Andre renteinntekter	4 645
SUM FINANSINNTEKTER	**53 908**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter, OBOS Boligkreditt AS	-1 262 105
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 262 105**

NOTE 10
BYGNINGER

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

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 11
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler		
Tilgang 2023	47 875	
Avskrevet tidligere	-19 150	
Avskrevet tidligere	-9 575	
		19 150
Hagemøbler		
Tilgang 2023	29 375	
Avskrevet tidligere	-11 750	
Avskrevet i år	-5 875	
		11 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 901**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 499**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering, viderefakturering (Kone)	38 671
IN-nullavregning	6 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**44 964**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 482 340
Egenkapital fra IN tidligere	27 441 849
Egenkapital fra IN 2025	1 277 080

Document ID 09222115557578450840

Reduksjon EK fra IN	-4 326 812
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 874 457**

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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Renter 31.12.25: 5,19 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2020	-54 618 438	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 457 690	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	444 345	
Nedbetalt tidligere, IN	27 441 849	
Nedbetalt i år, IN	1 277 080	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 997 474**

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

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-22 680 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-22 680 000**

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 680 000
Pantelån	21 997 474
Beregnede IN forpliktelser	24 392 117
TOTALT	**69 069 591**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

Ledelsens 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1XNOA-QJZZN-GEO56-XVAPO-AOEHT-HPYFZ

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-22 06:50:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1XNOA-QJZZN-GEO56-XVAPO-AOEHT-HPYFZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Inkognito Gate 33 Borettslag
Org.: 993 171 042

Felleskostnader

Historiske og fremtidige kostnader

Dette temaet ble grundig gjennomgått og belyst som eget punkt på generalforsamlingen 27.06.2024. Det ble brukt tid på å informere om at boligselskapet vårt hadde hatt store uforutsette kostnader de siste to årene. Det ble avslutningsvis likevel lagt inn en kommentar om at vi nå ser ut til å være over den bratteste økonomiske kneika etter disse hendelsene.
Men det ble videre tydelig understreket at økonomien vår på ingen måte er friskmeldt.

Det ble derfor på generalforsamlingen ikke gitt noen signaler om at en nedjustering av fellesgjelden er nært forestående.
Men styret jobber selvfølgelig med en klar målsetting om å redusere kostnadsnivået med å drifte bygget vårt, slik at fellesutgiftene etter hvert kan settes ned.
Det er ingen av oss som ønsker å betale mer enn nødvendig.

Oppgraderinger og utskiftinger tidligere vedtatt på generalforsamling
Styret informerte generalforsamlingen 27.06.2024 om at boligselskapet står overfor en del utskiftinger, oppgraderinger og nye installasjoner i bygget vedtatt på tidligere generalforsamlinger, og som det var satt av penger til før de uforutsette hendelsene tømte sparekontoen og vedlikeholdsfondet vårt.

Postene som det var satt av penger til var i store trekk:

- Teknisk levetid for flere av de billige anbudsinstallasjonene som fulgte med ferdigstillelsen av bygget vårt, er allerede passert/overskredet.
- Teknisk levetid innhenter også de andre billige anbudsinstallasjonene i nær fremtid.
- Det må installeres nye avfuktningsanlegg i bodarealene i kjelleren før muggsoppen tar helt over. Luftfuktigheten i arealene er langt over grenseverdiene for dannelse av muggsopp. Store deler av bodområdene er uten ventilasjon.

Disse forholdene må det tas tak i før ting bryter sammen, og blir unødvendig kostbart å utbedre.

Uforutsette påløpte kostnader
De uforutsette kostnadene som satte boligselskapet i en likviditetsskvis, besto i hovedsak tre hendelser:

- Nødvendig bygningsmessige arbeider utført i 2019/2020 ble nesten kr 300.000,- dyrere enn budsjettert.

- Prisen på fjernvarmen vi kjøper fra Hafslund eksplodert sammen med den elleville økningen av strømprisene vi opplevde i 2021. De økte kostnadene utgjorde over kr 250.000,-, og ble dekket inn av vedlikeholdsfondet; -og ble ikke viderefakturert andelseierne.
- Gulvet på takterrassen hadde råtnet, og man tro igjennom gulvplankene flere steder hvis man beveget seg utpå. Takterrassen måtte umiddelbart stenges for all ferdsel og bruk.
  Etter at de råtne terrassebordene var fjernet, viste det seg at hele bærekonstruksjonen under disse også hadde råtnet opp. Alt måtte skites og bygges om.
  Det var aldri aktuelt å permanent stenge takterrassen, så den omfattende jobben ble besluttet gjennomført.
  I tillegg måtte alle møblene på takterrassen kasseres og erstattes med nye.

Totalt utgjorde disse uforutsette forholdene nærmere en million kroner. Sparekontoen og vedlikeholdsfondet måtte tømmes for å finansiere dette.
Boligselskapet kom gjennom de kostbare uforutsett hendelsene uten at det måtte hente inn penger fra andelseierne. Men de tomme spare- og vedlikeholdskontoene må nå bygges opp igjen på nytt.

Planlagte oppgraderings og vedlikeholdsoppgaver som ble satt på vent
De planlagte investeringene, utskiftningene og vedlikeholdsoppgavene som ble satt på vent på grunn av de uforutsette hendelsene nevnt over, er det allerede vedtatt på tidligere generalforsamlinger at skal finansieres og gjennomføres uten at boligselskapet tar opp lån.
Oppgraderinger og ombygginger skal dekkes inn av fellesutgiftene.

Ved nye investeringer blir kvalitet og lave livsløpskostnader vektlagt. Styret vil unngå at vi havner i samme skvis som i dag hvor vi må bruke mange penger på servicebesøk og oppfølging som høyst sannsynlig kunne vært unngått hvis disse kvalitetskravene hadde vært vektet under oppføringen av bygningen vår.

<u>Vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger</u>
I tillegg til vedlikeholdsoppgavene, utskiftingene og oppgraderingene nevnt over gjenstår også:

- Bodarealene våre må bygges om og sikres bedre mot innbrudd.
  Alle skader og hærverk etter tidligere innbrudd i våre områder må repareres og utbedres. Flere av de åpne bodene i kjelleområdene må totalt renoveres.
- Installere nye avfuktningsanlegg i begge bodarealene i kjelleren før muggsoppen tar helt over i disse områdene.

- Skallsikringen av områdene våre, nytt låssystem og adgangskontroll må minst oppdateres til dagens standard.
  Om ikke daglig, så i alle fall alt for ofte må det bortvises uønskede personer fra våre områder. I det siste har det vært mange fra Øst-Europa som sirkulerer rundt. Flere ganger har uteliggere overnattet i den øvre parkeringskjelleren. Det føles absolutt ikke trygt å ha dette så tett på. Ingen ønsker at denne situasjonen skal vedvare.
  Det er derfor besluttet å installere
  - Nytt låssystem, låskasser, sluttstykker, beslag og bakkantsikring på samtlige dører i fellesarealene.
  - Forbedret adgangskontroll
- Styret får stadig henvendelser fra beboere som ber om kameraovervåkning og bedre skallsikring av områdene våre. Dette har styret valgt å ta på alvor og vurder hvordan vi best skal løse dette. En god overvåkingsinstallasjon med skarpe bilder og god områdekontroll er en stor kostnadsmessig utfordring.
- Det gås nå daglige kontroll- og låserunder innenfor våre fellesområder for om nødvendig å vise vekk uvedkommende, samtidig som vi synliggjør at vi er aktivt til stede. Uønskede personer holder bygningen vår under oppsikt.
- Glasstaket over begge hovedpartene er knust og må skiftes ut.
- Plasttaket i sykkelboden og søppelboden er ødelagt og må skiftes ut.
- Utbedre, sikre og oppgradere søppelrom. Uønskede personer tar seg nå inn i rommet. Den to-fløyede døren som renovasjonsetaten bruker, er delvis ødelagt.
- Etablere lys i søppelrommet. På kveldstid er det bekmørk i rommet, og ikke mulig å skille de ulike containerne for kildesortering fra hverandre.
- Støttemuren mot Inkognitoagata 31 må utbedres.
- Mange av utelysarmaturene i svalganger, trapperom og på takterrassen må skiftes ut etter vanninntrengning og kortslutninger.
- Skifte ut og bytte alle tettefuger bak samtlige balkongbeslag fra 2.etg til 4.etg. De opprinnelige fugene har ikke vært elastiske nok, og har sprukket mellom bygningskroppen og ballongdekket i alle etasjer etter setningsskadene i bygget. De opprinnelige beslagene var heller ikke tilstrekkelig tilpasset bygningskonstruksjonen slik at regnvannet ble ledet vekk.
  Det er motfall på de fleste balkongdekkene, slik at regnvann har trengt inn i bygningskroppen under og bak de opprinnelige balkongbeslagene.

  Forholdene i 5.etg og 6.etg var kritiske, så disse har blitt prioritert og er nå allerede skiftet ut.

- Beslagene på svalgangene under samtlige inngangsdører til leilighetene har samme feil som balkongbeslagene.
  De seks mest kritiske dørpunktene er utbedret, mens resten av beslagene gjenstår å skifte ut.
  Det har aldri vært fuget bak noen av disse beslagene.
  Det er også motfall inn mot bygningskroppen på svalgangene.
- Utbedring etter vannskader etter vanninntrengning fra svalganger og inn i inngangspartiet til 3 leiligheter er gjenstår å utføre.
- Skifte av inngangsdører og karmer inn til de leilighetene hvor dører er skadet/revet løs. Dette er skader som kommer i tillegg til de tre leilighetene med vannskader.
- Reduksjonsventiler og radiatorkraner i flere leiligheter har sluttet å fungere og automatiske luftepotter lekker.
- Installasjoner i fyrrommet på sekundærsiden av begge varmevekslerne fra Hafslund har overskredet teknisk levetid.
- Sikringsskapet i fyrrommet er skadet etter vanninntrengning, og må utbedres.
- Sluk og avløp for overvann fra fyrrommet er ødelagt, og tar ikke unna slik det skal. Vannet renner nå i stedet ut i trapperommet ned til kjelleren.
- Regnvann renner ukontrollert ned trappeløpene fra 7.etg og ned i U3. Ved store regnskyll flommer dette overvannet over i U3, og renner inn i bodområder, parkeringskjeller og inn i bunnen av personheissjakten.
- Skifte ståldører og karmer i trapperom og kjellerarealer der disse er ødelagt etter innbrudd og hærverk. Dørene er såpass svekket, at de ikke lenger tilfredsstiller brannkrav eller FG-godkjenning. Ståldørene er murt fast inne i veggen, og er krevende å skifte ut.
- Ved store nedbørsmengder trenger det vann inn i bunnen av heissjakten for personheisen. Dette vannet blir liggende. Bunnen av heissjakten ligger mer enn seks meter lavere enn grunnvannsnivået på utsiden av veggen.
- Personheisen må oppgraderes med bla. nye wire etter forhåndsvarsel fra Heiskontrollen. Personheisen må også tilpasses nye krav til rømning og evakuering. I tillegg kommer det nå regelmessige utskiftinger og vedlikehold etter gjeldende tidsintervaller.
- Utbedre og ventilere heismaskinrommet på takterrassen etter nye krav.
- Terrassegulv og utemøblene på takterrassen må vaskes og beises to strøk.
- Servicerommet på takterrassen må syrevaskes rent for soppangrep og beises på nytt.

- Taktekking på det flate taket over servicerommet på takterrassen har sprukket og må skiftes.
- EL-anlegget og EL-tavlen inne i servicerommet må oppgraderes til gjeldende krav.
- Friskluftsventilene på fasaden løsner og faller med. Det er 2-4 stk av dem til hver leilighet. Luftinntakene står nå åpne inn til flere av leilighetene uten forsvarlig utvendig beskyttelse.
  Dette er et arbeid med svært vrien tilkomst, og som er vanskelig å gjennomføre forsvarlig uten omfattende rigg-oppgaver.
  Arbeidsmiljølovens føringer for arbeid i høyden kan ikke fravikes
- Spare opp de pengene som var satt av til planlagte vedtatte oppgraderinger, men som i stedet ble brukt til å dekke inn uforutsette utgifter.
- Bygge opp igjen vedlikeholdsfondet for å etablere nødvendig handlingsrom ved akutte behov, samt løpende vedlikehold. Det er viktig å få på plass igjen den økonomiske bufferen vi trenger til forsvarlig drift og forvaltning.
- Spare opp og sette av penger til siste fase i overgangen til selveier

Ytterligere har følgende forhold kommet til:

- Rotteproblemene i uteområdene krever en betydelig økende innsatts. Det er nå registrert store grupperinger av rotter på nordsiden (mot Ingognitogata 31) og vestsiden (balkong- og terrassesiden) av bygget, samt at det også er observert rotter i områder hvor vi slett ikke ønsker at de skal etablerer seg.
- Regnvann fra 7.etg, 6.etg og 5.etg flommer fritt nedover i bygget, og blir liggende igjen i svalgangene i etasjene nedenfor. Der blir vannet liggende å trykke inn mot bygningskroppen før det så trenger videre innover mot selve bygningskroppen gjennom bla. luftingene i teglsteinsveggen.
  Dette er svært ødeleggende for bygningskroppen. Om vinteren fryser dette vannet, og spreng løs deler av konstruksjonen.
  Vannet følger også kabelføringen til utelysarmaturene. Disse har flere ganger kortsluttet og mørklagt uteområdene
- Vanninntrengingen og følgeskadene etter utbyggingen av Sommerrokvartalet utgjør fortsatt mye arbeid som fortløpende må håndteres og sluttføres.
  Endringene/Forskyvningene i massene i terrenget rundt sammen med nye setningene under grunnvannstandsnivået i området, gjør at grunnvannet nå har funnet nye veier inn i de to nederste kjelleretasjene våre. På det laveste punktet ligger disse arealene 5-6 meter under grunnvannstandsnivået på utsiden av kjellerveggene.
  Det har blitt lagt ned en betydelig løpende innsats og blitt gjennomført flere utbedringer for å løse dette problemet. Slik det nå ser ut, er det kun i byggets sørøstlige hjørne det fortsatt kommer inn vann. Styret mener at problemet og utbedringen her tilhører næringsbygget. Men det er ikke lett å få eierne av næringsbygget til å akseptere noe som helst av kostnader eller skyld.

- Samtlige arealer boligselskapet disponerer i U3 må permanent avfuktes og ventileres bedre.
  Luftkvaliteten i kjellerarealene våre er nå kritisk dårlig, og fuktighetsnivået er i lange perioder høyt over grenseverdiene for dannelse av muggsopp.

Det er også andre utbedringer og kosmetiske grep som kunne vært gjort i bygget vårt. Det er bare å se seg rundt, så kan ønskelisten bli lang. Men foreløpig er styrets agenda kun å ferdigstille de presserende byggetekniske oppgavene vi har fått mandat til.

Felleskostnader og fellesgjeld
Felleskostnadene har ikke vært regulert de siste årene. Realverdien for dagens felleskostnader har derfor gått betydelig ned.
Det er viktig og også ta med seg at kostnadsnivået og prisutviklingen i bygg og anlegg de siste årene langt overgår konsumprisindeksen.
Alle varer og tjenester vi skal kjøpe inn fremover, er nå mer enn dobbelt så dyre som for bare 4 år siden.

Godt vedlikehold bidrar positivt til prisutviklingen for boligene våre.

Styret er selvfølgelig innforstått med at ingen av andelseierne ønsker unødvendige høye felleskostnader. Styret består også av andelseiere, som selv kjenner på et inderlig ønske om å få redusert fellesutgiftene så mye som mulig.

Men det er mange arbeidsoppgaver som gjenstår, og prinsippet fra tidligere generalforsamlingsvedtak om at oppgraderinger og ombygginger skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene består. Det er vedtatt at vi skal tilstrebe å ikke ta opp ytterligere lån.
Alle lån og all fellesgjeld må være slettet helt før vi kan fullføre siste del av overgangen til selveiere.

Styret
(19.12.2024)

Protokoll til årsmøte 2026 for INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993171042
Møtet ble avholdt 8. juni kl. 18:30, Standardveien 1 (Construction City) - Rom D1-01.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sverre Oddvar Hermanstad er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ulrikke Louise Wiik og Birger Sturtzel er valgt.

✓ **Vedtatt.**

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedtatt. Protokollmerknad:

1. **Det er unøyaktighet i årsrapporten at et årsmøtevedtak at leverandøravtaler skulle sies opp.**
2. **Styrehonorar for 2025 er ikke bokført som verken kostnad eller gjeldspost i årsregnskapet.**
3. **Tidligere styret kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen til det nåværende styret.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000 kr

Vedtatt.

7. Antall tillatte andeler i borettslag - en andel tillatt, jf. borettslagslova § 4-1

Hovedregelen i borettslagslova § 4-1 viser til at fysiske personer kun kan eie en andel. Det er registrert at flere eier flere andeler. Dette er i strid med loven.

Styrets innstilling
Styret mener lovens regler skal følges. Eie flere andeler enn hva loven tillater, strider derfor mot § 4-1.

Forslag til vedtak:
Årsmøte instruer styret til å sørge for at borettslagsloven § 4-1 følges.

Vedtatt.

8. Styret arbeid 2025/2026 - oppsummering

Styret har jobbet kontinuerlig med å ivareta alle andelseiere og sørge for en bedre økonomisk hverdag. Se vedlagt oppsummering.

Forslag til vedtak:
Årsmøte godkjenner styrets arbeid for 2025/2026

Vedtatt. Protokollmerknad: Dette er allerede vedtatt/godkjent i sak 5.

9. Gjennomgang av tidligere styrets arbeid og kontrakter

Styret har engasjert advokat for å gå gjennom tidligere uregelmessigheter som det fremstår at tidligere styre hatt i sitt sittende arbeid. Styret mener borettslaget er belastet og påført urettmessig høye kostnader over tid, beløpet utgjør en betydelig sum, samlet sett over 2 millioner kroner. Vår advokat er av den oppfatning at deler av dette beløpet er mulig å kreve tilbake gjennom styreansvaret og erstatningsplikten. Vår advokat er engasjert på en "no cure, no pay". Dette innebærer at vi ikke betaler advokaten noe med mindre vi mottar en erstatningssum.

Styrets innstilling
Styret mener at dette er en viktig sak å forfølge.

Forslag til vedtak:
Styret instrueres å forfølge saken nærmere.

✓ **Vedtatt.**

10. Drift, vedlikehold og langsiktig forvaltning av borettslagets bygningsmasse

Fremmet av: Alf Petter Leversund

Borettslagets bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer krever løpende drift, ettersyn og vedlikehold for å opprettholde verdi, funksjonalitet, sikkerhet og et godt bomiljø.

God eiendomsforvaltning forutsetter at vedlikeholdsbehov identifiseres tidlig, prioriteres og følges opp gjennom planlagte tiltak. Manglende eller utsatt vedlikehold fører til uønsket forfall.

Alt vedlikeholdsetterslep gir økte utbedringskostnader hvis det ikke tas tidlig, i tillegg til at det gir redusert bokvalitet og et større behov for omfattende og kostbare utbedringer i ettertid.

Flere deler av borettslagets eiendom krever løpende oppfølging, herunder svalganger, trapper og trapperom, inngangspartier, gårdsrom, sykkelbod, takterrasse, møbler og utstyr på takterrassen, tekniske installasjoner, samt øvrige konstruksjoner og fellesarealer som borettslaget disponerer.

Flere av vedlikeholdsbehovene er ikke nye problemstillinger. I 2024 ble det oversendt en omfattende oversikt over identifiserte vedlikeholds- og utbedringsbehov til Mari Øverland. Oversikten inneholder blant annet en opplisting over løpende drift og vedlikehold av bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer, samt forhold som på sikt vil utvikle seg til større og mer kostnadskrevende skader dersom de ikke ble fulgt opp i tide.

I forbindelse med generalforsamlingen i 2025 ble den dette dokumentet omtalt og vedlagt som del av borettslagets saksgrunnlag knyttet til historiske og fremtidige kostnader for drift og vedlikehold. Dokumentasjonen viser til flere forhold og oppgaver, og understreker behovet for en systematisk og planmessig oppfølging av vedlikeholdsoppgavene på borettslagets eiendom.

Det forventes at dette identifiserte vedlikeholdsbehov videreføres og inngår i styrets løpende vurderinger og prioriteringer også etter sommeren 2025. .

For å sikre god ressursbruk, forsvarlig forvaltning og redusere risikoen for unødvendig forfall og etterslep bør borettslaget ha en oppdatert og tilgjengelig plan for drift, vedlikehold og prioritering av nødvendige tiltak.

Styrets innstilling
Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å utarbeide en samlet drift- og vedlikeholdsplan for borettslagets bygninger, tekniske installasjoner og fellesarealer.

2. Planen skal inneholde:

o oversikt over løpende vedlikeholdsbehov

o oversikt over kjente vedlikeholds- og utbedringsbehov

o prioritering av tiltak

o forventet tidspunkt for gjennomføring

o anslåtte kostnader der dette er mulig

o vurdering av hvilke tiltak som anses kritiske for å unngå skade, verdiforringelse eller unødvendige fremtidige kostnader

3. Styret skal gjennomgå tidligere dokumenterte vedlikeholdsbehov, herunder forhold som er beskrevet i tidligere styredokumentasjon og vedlegg til generalforsamlingen, og redegjøre for status, prioritering og planlagt oppfølging av disse.

4. Planen skal oppdateres løpende og gjøres tilgjengelig for andelseierne.

5. Styret skal årlig redegjøre for hvilke vedlikeholdstiltak som er gjennomført, hvilke som eventuelt er utsatt, samt begrunnelsen for eventuelle utsettelser.

6. Borettslagets drift og vedlikehold skal organiseres slik at nødvendige tiltak gjennomføres fortløpende og på en måte som bidrar til å forebygge unødvendig forfall, redusere fremtidige kostnader og ivareta eiendommens verdi over tid.

Begrunnelse

Formålet med forslaget er ikke å detaljstyre styrets arbeid, men derimot å sikre at borettslaget har en dokumentert og langsiktig strategi for drift og vedlikehold av eiendommen.

Generalforsamlingen bør sikre at utbedrings-, drift- og vedlikeholdsbehov vurderes og følges opp løpende gjennom en planmessig, transparent og forsvarlig prosess til beste for alle andelseiere.

❌ **Ikke vedtatt.**

11. Oppfølging av ventilasjonsanlegg på taket for avtrekk fra leilighetene

Fremmet av: Alf Petter Leversund

Avtrekksviftene i U7 som betjener fraluften fra leilighetene, har etter det forslagsstiller kjenner til ikke vært gjenstand for service, kontroll eller annet planlagt vedlikehold etter styreskiftet sommeren 2025.

Samtidig er det kjent at flere leiligheter i lang tid har hatt utfordringer med svakt eller mangelfullt avtrekk. Problematikken har tiltatt og blitt betydelig verre, uten at det er gjennomført nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende funksjon i ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget er en sentral teknisk installasjon som skal sikre et forsvarlig inneklima, luftkvalitet og fukthåndtering i boligen. Når avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette få konsekvenser både for bokomfort og bygningsmessige forhold.

Kravet i byggeforskriftene og i teknisk forskrift til ventilering av primærrom i bolig er ikke oppfylt slik avtrekkssystemene fremstår i dag.

Forslagsstiller mener derfor at det er nødvendig med en systematisk gjennomgang av anleggets tilstand og funksjon, samt en plan for nødvendige utbedringer og videre vedlikehold.

Styrets innstilling
Borettslaget har engasjert VVS selskap som kartlegger behovet og feilsøking av anlegget. De har og gitt instrukser om nødvendig vedlikehold av anlegget, samt en samlet rapport. Se eget vedlegg fra Proterm.

Styret har saken på prioriteringslisten og fortsetter jobbe med å rette opp i ventilasjonsanlegget slik at det fungerer for alle andelseiere.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret pålegges å sørge for at ventilasjonsanlegget og avtrekksviftene gjennomgås av kvalifisert fagperson for å kartlegge funksjon, kapasitet, vedlikeholdsbehov og eventuelle feil eller mangler.
> På bakgrunn av gjennomgangen skal styret utarbeide en plan for nødvendige vedlikeholds- og utbedringstiltak og informere andelseierne om resultatene for videre fremdrift.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

12. Service, vedlikehold og drift av ventilasjonsanlegg i U3

Fremmet av: Alf Petter Leversund

Ventilasjonsanlegget i U3 har en sentral funksjon for å sikre luftutskiftning og redusere luftfuktigheten i de ventilerte bodområdene. Anlegget er den viktigste installasjonen for å forebygge fuktproblemer og redusere risikoen for muggsoppdannelse i disse arealene.

For å opprettholde tilstrekkelig luftgjennomstrømning og stabil drift kreves regelmessig service, funksjonskontroll og utskifting av ventilasjonsfiltre. Etter hvert som luftfiltrene gradvis tettes av luftpartikler og sot, reduseres luftgjennomstrømningen gjennom dem. Ved redusert luftgjennomstrømning vil ikke det underdimensjonerte ventilasjonsanlegget lenger oppfylle kravene til antall luftvekslinger som er definert for bodområdet.

Mangelfull oppfølging fører til redusert ventilasjonseffekt, økt belastning på ventilasjonsanleggets tekniske komponenter og høynet risiko for fukt- og muggsopprelaterte skader.

Luftfuktigheten i bodområdene ligger allerede i lange perioder over grenseverdien for dannelse av muggsopp, så det er viktig å opprettholde så høy luftgjennomstrømning som mulig hele tiden.

Ved filterskifte i våres i regi av det nye styret, var det gått over ett år siden det forrige styret utførte siste vedlikeholdsservice.

Ventilasjonsanlegget ble ved siste filterskift ikke ettersett, kontrollert eller funksjonstestet slik det skal.

Det foreligger betydelig driftserfaring knyttet til ventilasjonsanlegget gjennom flere års oppfølging. Det har tidligere blitt gjennomført løpende registrering av luftfuktighet, trykkfall over ventilasjonsfiltre og generell funksjonskontroll av ventilasjonsanlegget.

Resultatet viser at ventilasjonsfiltrene bør skiftes minst tre ganger i året.

Erfaringene viser også at valg av filterkvalitet og filtersammensetning påvirker både driftssikkerhet, vedlikeholdsbehov og levetid for aggregatet. Gjennom praktisk drift er det registrert at enkelte filtertyper gir vesentlig bedre resultater enn andre når det gjelder luftgjennomstrømning, filtreringsevne og beskyttelse av aggregatets varmegjenvinner, vifter, følere og styringssystemer.

Ventilasjonsfiltrene som ble satt inn ved siste filterskift, har vært testet tidligere og blitt underkjent i vår installasjon.

Det er spesielt grovfilteret på fraluftsiden som er for dårlig. Dette har en elendig filtreringsgrad, og store mengder sot og partikler slipper gjennom. Foruten å tilsmusse ventilasjonsaggregatet innvendig, tetter dette også varmegjenvinneren og kleber seg på viftehjul, sonder og følere som i sin tur påvirker styrings og reguleringsautomatikken.

Ventilasjonsfilteret på tilluften er på papiret et akseptabelt filter, men det har for liten total filterflate. Filtermediet er heller ikke bra nok under kontinuerlig bruk i byggets installasjon.

Spensten i filtermaterialet klapper sammen etter kort tid. Den frie passasjen for luftgjennomstrømning gjennom ventilasjonsfilteret ble da for liten, og trykkfallet over filteret økte betydelig. Det kan virke som luftfilteret ikke tåler den nødvendig luftgjennomstrømning gjennom vaentilasjonsaggregatet.

Etter overgang til ventilasjonsfiltere fra Camfil med finfilter på både tilluft og fraluft, forsvant alle driftsproblemene.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at ventilasjonsanlegget i U3 gjennom flere år har vært utsatt for ekstraordinær belastning som følge av den omfattende utbyggingen av Sommerro-kvartalet. Dette medførte økt støv- og partikkelbelastning og gjorde det nødvendig med hyppigere vedlikehold og filterskift for å opprettholde forsvarlig ventilasjonsbehov i bodarealene.

Disse forholdene har tidligere vært fremlagt og begrunnet overfor generalforsamlingen.

Det er viktig at fremtidige beslutninger om drift, vedlikehold og innkjøp bygger på dokumenterte erfaringer, tekniske vurderinger og et langsiktig perspektiv hvor både funksjon, levetid og samlede livsløpskostnader vektlegges.

Styrets innstilling
Borettslaget har engasjert VVS selskap som kartlegger behovet og feilsøking av anlegget. De har og gitt instrukser om nødvendig vedlikehold av anlegget, samt en samlet rapport. Se eget vedlegg fra Proterm.

Styret har saken på prioriteringslisten og fortsetter jobbe med å rette opp i ventilasjonsanlegget slik at det fungerer for alle andelseiere.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Styret pålegges å etablere faste rutiner for service, funksjonskontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i U3 slik at installasjonens intensjon og formål ivaretas.
> 2. Filterskift og øvrig vedlikehold skal gjennomføres med intervaller som er tilpasset anleggets belastning, driftsutfordringer og faglige anbefalinger.
> 3. Styret skal påse at det benyttes ventilasjonsfilter, materiell og leverandører som dokumentert ivaretar nødvendig luftgjennomstrømning for å forebygge fukt- og muggsopp-problemer og samtidig beskytter anleggets tekniske komponenter mot unødig slitasje.
> 4. Styret skal sørge for at ventilasjonsanlegget driftes på en måte som opprettholder tilstrekkelig luftutskiftning og bidrar til å holde luftfuktigheten i bodområdene på et nivå som reduserer risikoen for fukt- og muggsoppskader.

Dokument-ID 09222115557580546138 Signert ULW, BS, SOH

5. Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget skal planlegges med sikte på å oppnå lavest mulig livsløpskostnad gjennom anleggets samlede brukstid, samtidig som funksjon, sikkerhet og verdibevaring ivaretas.

Begrunnelse

Formålet med forslaget er å sikre forsvarlig og langsiktig drift av ventilasjonsanlegget i U3.

Et velfungerende ventilasjonsanlegg er avgjørende for å forebygge fuktproblemer, redusere risikoen for muggsopp og beskytte både bygningsmassen og andelseiernes lagrede eiendeler.

Samtidig vil riktig vedlikehold og riktige materialvalg bidra til å redusere fremtidige kostnader og forlenge anleggets levetid til fordel for hele borettslaget.

❌ **Ikke vedtatt.**

13. Styrking av låsrutiner, skallsikring og sikkerhetsrunder i borettslaget

Fremmet av: Alf Petter Leversund

Borettslagets sikkerhet og skallsikring er et grunnleggende ansvar for styret. Flere beboere har etter at den etablert ordningen med sikkerhetsrunder opphørte i fjor sommer, observert forhold som gir grunn til bekymring knyttet til adgangskontroll, manglende låsing av dører, porter og uvedkommende frie tilgang til fellesarealer.

Det er blant annet registrert at enkelte porter og dører ikke går i lås som forutsatt, at ståldører inn til enkelte kjelleområder ikke lar seg låse og at det mangler systematisk kontroll og oppfølging av sikkerheten rundt adkomst til byggets fellesarealer.

Dette gjelder blant annet svalganger, trapperom, kjelleområder, boderområder, adkomstdører til parkeringsanlegget og takterrassen.

Problemstillinger knyttet til skallsikring og adgangskontroll er også tidligere omtalt som viktige vedlikeholds- og sikkerhetstiltak i borettslaget.

Den manglende skallsikring kan øke risikoen for innbrudd, hærverk, uønsket opphold i bygget og redusert trygghetsfølelse for beboerne.

Generalforsamlingen bør derfor sikre at det gjennomføres en helhetlig vurdering av dagens sikkerhetsnivå og at nødvendige tiltak blir prioritert.

Styrets innstilling

Det foreligger ikke generelle utfordringer knyttet til sikkerhet eller adgangskontroll i borettslaget. De forhold som har oppstått vedrørende låser og dører er knyttet til hendelser hvor tidligere styremedlem har erkjent å ha brutt opp låser og fjernet sylindere. Styret vurderer derfor at det ikke foreligger grunnlag for de foreslåtte tiltakene. Samtidig er vi i tett dialog med 33A som har sikkerhetsrunder på bygget, flere ganger i uken.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak:

1. Styret pålegges å gjennomføre en fullstendig gjennomgang av borettslagets skallsikring og adgangskontroll.

2. Gjennomgangen skal minimum omfatte:

o hovedinnganger

o gitterporter

o kjellerarealer

o bodområder

o trappehus

o svalganger

o takterrasse

o øvrige fellesarealer

3. Styret skal utarbeide en oversikt over identifiserte svakheter og nødvendige forbedringstiltak, inkludert kostnadsoverslag og prioritering.

4. Styret skal vurdere behovet for:

o regelmessige sikkerhetsrunder

o vektertjenester

o forbedret adgangskontroll

o utbedring eller utskifting av porter, låser og dørlukkere

o andre tiltak som kan redusere risikoen for innbrudd, hærverk og uvedkommende ferdsel.

5. Resultatet av gjennomgangen, planlagte tiltak og konklusjonen skal prioriteres, og gjøres tilgjengelig for andelseierne så raskt som mulig etter generalforsamlingen.

Ikke vedtatt.

14. Renhold, avfallshåndtering og løpende oppfølging av borettslagets fellesarealer

Fremmet av: Jeanette Lunde

Et godt bomiljø forutsetter at borettslagets fellesarealer holdes rene, ryddige og i forsvarlig stand gjennom hele året. Selv om lave felleskostnader er positivt, må dette balanseres mot behovet for nødvendig drift, renhold og løpende oppfølging av byggets fellesområder.

Som andelseier opplever jeg at flere fellesarealer det siste året har vært mangelfullt fulgt opp.

Dette gjelder blant annet søppelrom, inngangspartier, svalganger, heis, takterrasse, møbler og installasjoner på takterrassen, toalettet på takterrassen og øvrige fellesområder.

Manglende renhold og vedlikehold påvirker ikke bare det visuelle inntrykket av eiendommen, men også hygiene, trivsel, sikkerhet og bokvalitet.

Takterrassen er et viktig fellesareal for beboerne og bør holdes i en stand som gjør området attraktivt og hyggelig å benytte. Dette omfatter blant annet renhold og vedlikehold av toalettområdet, oppfølging av ugress, renhold av benker og øvrig inventar, fjerning av fugleskitt samt regelmessig vask og rengjøring av terrassearealene.

Det samme gjelder søppelrommet og øvrige fellesarealer, hvor mangelfull oppfølging kan bidra til forsøpling, dårlig hygiene, økt risiko for skadedyr og et mindre attraktivt bomiljø.

Borettslaget har også behov for løpende praktisk oppfølging gjennom året, herunder snørydding, strøing ved glatte forhold, rydding, renhold, løpende vedlikeholdsoppgaver og jevnlig tilsyn med fellesområdene.

Slike oppgaver er en naturlig del av den ordinære driften av et borettslag og bidrar til å ivareta både eiendommens verdi og beboernes trivsel.

Styrets innstilling
Borettslaget en løpende vaktmesteravtale som ivaretar alle foreslåtte punkter, samt tett samarbeid med 33A og deres vaktmester og renhold. Samtidig har styret orientert jevnlig om ordensregler og avfallshåndtering på vibbo.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen legger til grunn at renhold, avfallshåndtering, løpende tilsyn og ordinære vaktmesteroppgaver er nødvendige driftsoppgaver i borettslaget.

Styret pålegges å gjennomgå og etablere nødvendige rutiner for renhold, avfallshåndtering og løpende oppfølging av borettslagets fellesarealer, herunder:

- søppelrom og avfallsområder
- inngangspartier
- svalganger
- heis
- takterrasse
- toalett på takterrassen
- benker og øvrig utendørs inventar
- øvrige fellesarealer og konstruksjoner som borettslaget disponerer

Oppfølgingen skal blant annet omfatte:

- regelmessig renhold
- tømming og oppfølging av avfallsområder
- vask av takterrasse og øvrige uteområder ved behov
- renhold av toalett på takterrassen
- fjerning av fugleskitt
- bekjempelse av ugress
- snørydding og strøing ved behov
- løpende tilsyn med byggets fellesarealer og installasjoner

Ordinære driftsoppgaver skal organiseres og administreres av styret gjennom nødvendige renholds-, vaktmester- eller servicetjenester, og skal ikke være avhengig av frivillig innsats fra enkeltstående andelseiere.

Begrunnelse

Forslaget fremmes for å sikre at borettslagets fellesarealer opprettholder en forsvarlig standard når det gjelder renhold, hygiene, sikkerhet og trivsel.

Regelmessig oppfølging av fellesområdene er en grunnleggende del av forsvarlig eiendomsforvaltning og bidrar til å ivareta både bomiljøet og verdiene i borettslaget.

Dokument-ID 09222115557580546138 Signert ULW, BS, SOH

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtas

✓ **Forslaget ble vedtatt**

15. Renhold, avfallshåndtering og bekjempelse av skadedyr i søppelrom og tilstøtende områder

Fremmet av: Jeanette Lunde

Søppelrommet og områdene rundt har i det siste året ikke vært tilstrekkelig vedlikeholdt og ryddet. Alle som går inn i søppelrommet har observert opphopning av avfall, mangelfull orden og generelt redusert standard i hele området.

Et søppelrom som ikke holdes rent og ryddig påvirker både bomiljø, hygiene og inntrykket av eiendommen. Mangelfull oppfølging kan også bidra til økt risiko for skadedyr.

Det er over lengre tid blitt observert et økende antall rotter i og rundt søppelrommet og øvrige deler av borettslagets område. Flere beboere har registrert gjentatte observasjoner, og problematikken synes ikke å være begrenset til enkeltstående hendelser. Dersom skadedyr får etablere seg i eller nær avfallsområdene, vil dette medføre både hygieniske utfordringer og økte kostnader for borettslaget på sikt.

Generalforsamlingen bør derfor sikre at det etableres tydelige rutiner for renhold, avfallshåndtering og forebygging av skadedyr.

Styrets innstilling
Borettslaget en løpende vaktmesteravtale som ivaretar alle foreslåtte punkter, samt tett samarbeid med 33A og deres vaktmester og renhold. Samtidig har styret orientert jevnlig om ordensregler og avfallshåndtering på vibbo.

Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å etablere og følge opp et fast renholds- og kontrollregime for søppelrommet og tilstøtende arealer.
2. Søppelrommet skal holdes ryddig, hygienisk og i en stand som er forenlig med normal standard for et boligbygg.
3. Styret skal gjennomføre nødvendige tiltak for å forebygge og bekjempe rotter og andre skadedyr på borettslagets område, herunder innhente fagkyndig bistand dersom dette anses nødvendig.
4. Styret skal sørge for regelmessig kontroll av området og iverksette tiltak for å redusere forhold som kan tiltrekke skadedyr.

5. Styret skal orientere andelseierne om hvilke tiltak som er gjennomført og hvilke rutiner som er etablert for videre oppfølging.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtas

Forslaget ble vedtatt

16. Systemnøkler og differensiert låssystem

Fremmet av: Alf Petter Leversund

Borettslaget har fått installert nytt låssystem. Det nye låssystemet består kun av likelåsende sylindere, noe som innebærer at det nå er etablert en felles adgang til alle områdene i bygget hvor de nye låssylinderne er installert.

Det er ikke etablert egne nivåer for de ulike bruksområdene i bygget.

Har man nå fått tak i en av de nye nøklene, kan man låse opp og bevege seg fritt gjennom samtlige ståldører inn og ut av områder som skal være avlåst for andre enn de med særlig behov. Disse er nå åpne for alle med en av de nye nøklene.

For enkelte arealer kan dette være hensiktsmessig, men for andre områder skal adgang begrenses til kun å gjelde personer med et dokumentert behov for tilgang. Dette gjelder særlig tekniske rom og andre arealer som ikke benyttes av alle beboere.

Bodområdene i U3 skal fortsatt kun være tilgjengelig for eiere som disponerer bod i det aktuelle området. Styret har ikke behov for egen adkomst hit, med mindre de selv har boder her.

Et grunnleggende prinsipp innen adgangskontroll er at brukere kun skal ha tilgang til de områdene som er nødvendige for deres funksjon og bruk. Dette reduserer risikoen for uønsket ferdsel, tyveri, hærverk og uavklarte ansvarsforhold.

Borettslaget deler samtidig eiendommen med næringsseksjonen og parkeringsanlegget. Disse hjemmelshaverne skal ikke ha adgang til våre avgrensede områder. Leverandører, håndverkere, serviceteknikere, vaktmestere og andre utenforstående skal kun gis adgang til de delene av bygge som er aktuelle for deres oppdrag.

Generalforsamlingen bør legge til grunn at et moderne låssystem ikke bare skal hindre uvedkommende adgang utenfra, men også sikre at personer som har legitim adgang til én del av eiendommen, ikke automatisk får tilgang til alle øvrige områder. Dette er særlig relevant i et bygg hvor boligdelen sameksisterer med næringsarealer og parkeringsanlegg med egne brukere, leverandører og servicepersonell.

Det er derfor behov for å gjennomgå dagens nye låssystem og tilpasse adgangsnivåene slik at de i tilstrekkelig grad ivaretar sikkerhet, personvern og behovet for skjermede områder for ulike brukergrupper.

Styrets innstilling
Det er riktig at det er installert nytt systemlåssystem. Det er derimot feil at alle har tilgang til alle arealer. Det er finnes ulike nivåer på nøklene.

Styret forslås at innsendt forslag til vedtak forkastes.

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å foreta en gjennomgang av dagens nye låssystem og tilpasse adgangsnivåer i borettslaget.

2. Gjennomgangen skal sikre at adgang til bodområder, tekniske rom og andre skjermede arealer begrenses til personer som har et særlig behov for tilgang.

3. Styret skal legge til grunn prinsippet om minst mulig nødvendig adgang ved organisering og videreutvikling av borettslagets nøkkel- og adgangssystem.

4. Styret skal redegjøre for hvilke brukergrupper som skal ha tilgang til de ulike arealene i bygget, samt begrunne behovet for slik tilgang.

5. Bodområder, tekniske rom og øvrige skjermede arealer skal som hovedregel kun være tilgjengelige for de som disponerer arealet eller har et dokumentert behov for adgang.

6. Dersom gjennomgangen avdekker mangler ved dagens adgangskontroll, skal styret opplyse andelseierne om nødvendige forbedringstiltak.

Denne saken handler ikke om å begrense nødvendig tilgang for drift og vedlikehold, men om å sikre at adgang til borettslagets ulike arealer skjer på en måte som ivaretar sikkerhet, personvern og beboernes berettigede forventning om skjermede og forsvarlig sikrede fellesområder.

Ikke vedtatt.

17. Oppfølging av heis og øvrige kritiske tekniske installasjoner i borettslaget

Fremmet av: Jeanette Lunde

Heisen i borettslaget har vært ute av drift over en uakseptabelt lang periode. Dette har medført betydelige ulemper for beboere og besøkende, og for enkelte har situasjonen i praksis begrenset muligheten til å benytte egen bolig på normal måte.

Til tross for den langvarige driftsstansen er heisen også ute av drift i skrivende stund.

Heisen er ikke et ordinært komforttiltak, men en kritisk og viktig del av byggets infrastruktur. Når en heis blir stående ute av drift over lengre tid, berører dette grunnleggende forhold som tilgjengelighet, sikkerhet og beboernes mulighet til å ferdes til og fra egen bolig.

Det er særlig alvorlig når situasjonen rammer eldre beboere og personer med redusert mobilitet. Det er blant annet opplyst at en beboer i 6. etasje med betydelige bevegelsesutfordringer er avhengig av fungerende heis for å kunne komme seg trygt inn og ut av boligen. For slike beboere handler heisen ikke bare om komfort, men om grunnleggende tilgjengelighet og muligheten til å bruke egen bolig på en normal og forsvarlig måte. Det kan også finnes andre beboere og besøkende med tilsvarende behov som er blitt berørt av den langvarige driftsstansen.

Etter det som er opplyst gjennom styrets egen kommunikasjon, var behovet for utskifting av enkelte komponenter kjent gjennom tidligere rapporter. Dette reiser spørsmål om hvorvidt kjente vedlikeholdsbehov har blitt fulgt opp med nødvendig prioritet og fremdrift.

Styret har samtidig vist til både historiske vedlikeholds forhold og spørsmål om kostnadsdeling med næringsdelen som forklaring på situasjonen. Manglende avklaringer med næringsdelen eller uenighet om kostnadsfordeling skal ikke være til hinder for at nødvendige tiltak igangsettes når dette er nødvendig for byggets drift, sikkerhet og tilgjengelighet. Eventuelle spørsmål om refusjon eller kostnadsfordeling må håndteres gjennom ordinære prosesser i etterkant.

Når en kritisk installasjon blir stående ute av drift over så lang tid, bør generalforsamlingen forvente at nødvendige tiltak igangsettes og følges opp uten ugrunnet opphold. Borettslagets vedtekter forutsetter at bygninger, tekniske installasjoner og fellesanlegg holdes i forsvarlig stand.

I avtalen mellom boligdelen og eierne av henholdsvis parkeringsanlegget og næringsbygget, er det lagt inn en åpning for at disse hjemmelshaverne står fritt til å takke nei ved oppfordring til å bidra med en andel av kostnadene til utbedring, drift eller vedlikehold.

Generalforsamlingen bør derfor tydeliggjøre styrets ansvar for løpende oppfølging av heis og øvrige kritiske tekniske installasjoner, slik at tilsvarende situasjoner forhindres i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret har utarbeidet et sammendrag til årsmøte som ivaretar de forslag som er innsendt av andelseier. For øvrig drifter styret iht. reglene i burettslagslova §§ 5-17, 8-8, 8-13, samt iht. borettslagets egne vedtekter. Styrets oppfatning er at alle punktene svares ut i sammendraget, og i den løpende driften p.t., samt at borettslaget driftes godt.

Viser spesielt til beskrivelsen om heis i sammendraget til årsmøte.

Styret foreslår at ingen av de innsendte forslagene vedtas og at innsendte forslag fremstår som detaljstyring av en allerede fungerende drift.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen understreker at heis, ventilasjon, adgangssystemer og øvrige sentrale tekniske installasjoner skal gis høy prioritet i styrets arbeid.

Styret skal sørge for at kjente og nye feil, avvik og vedlikeholdsbehov registreres, følges opp og utbedres innen rimelig tid.

Ved driftsstans eller feil som påvirker tilgjengelighet, sikkerhet eller grunnleggende funksjoner i bygget, skal styret uten ugrunnet opphold iverksette nødvendige tiltak og løpende informere andelseierne om status, forventet fremdrift og planlagte tiltak.

Manglende avklaringer med tredjeparter, uenighet om kostnadsfordeling eller andre forhold utenfor borettslagets kontroll fritar ikke styret fra ansvaret for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av borettslagets fellesinstallasjoner. Eventuelle fordelings- eller refusjonsspørsmål skal håndteres gjennom ordinære prosesser uten at dette forsinker nødvendige tiltak.

Styret skal årlig redegjøre for status på kritiske tekniske installasjoner, herunder eventuelle kjente vedlikeholdsbehov, planlagte tiltak og forventet fremdrift.

Begrunnelse

Den langvarige stansen i heisen har vist hvor stor betydning kritiske tekniske installasjoner har for beboernes hverdag, trygghet og tilgjengelighet. Saken illustrerer samtidig hvor viktig det er at kjente vedlikeholdsbehov identifiseres, prioriteres og følges opp før de utvikler seg til alvorlige driftsproblemer.

Formålet med forslaget er å sikre at kritiske installasjoner gis nødvendig oppmerksomhet og prioritet, at kjente feil og vedlikeholdsbehov håndteres fortløpende, og at beboerne holdes orientert når alvorlige driftsavvik oppstår. Dette vil bidra til bedre forvaltning av borettslagets verdier, redusere risikoen for langvarige driftsstanser og styrke tryggheten og tilgjengeligheten for alle som bor i bygget.

Ikke vedtatt.

18. Varamedlem

Styret foreslår Anders Solberg som varamedlem.

Innstilling
Styret foreslår Anders Solberg som varamedlem. Styre vil etter dette være:
Styreleder: Trym Haatuft (1 år igjen)
Styremedlem: Mari Mossige Øverland (1 år igjen)

Styremedlem: Rune Neraal (1 år igjen)
Varamedlem: Anders Solberg (velges for 1 år)

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Solberg

Følgende stilte til valg:
Anders Solberg

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

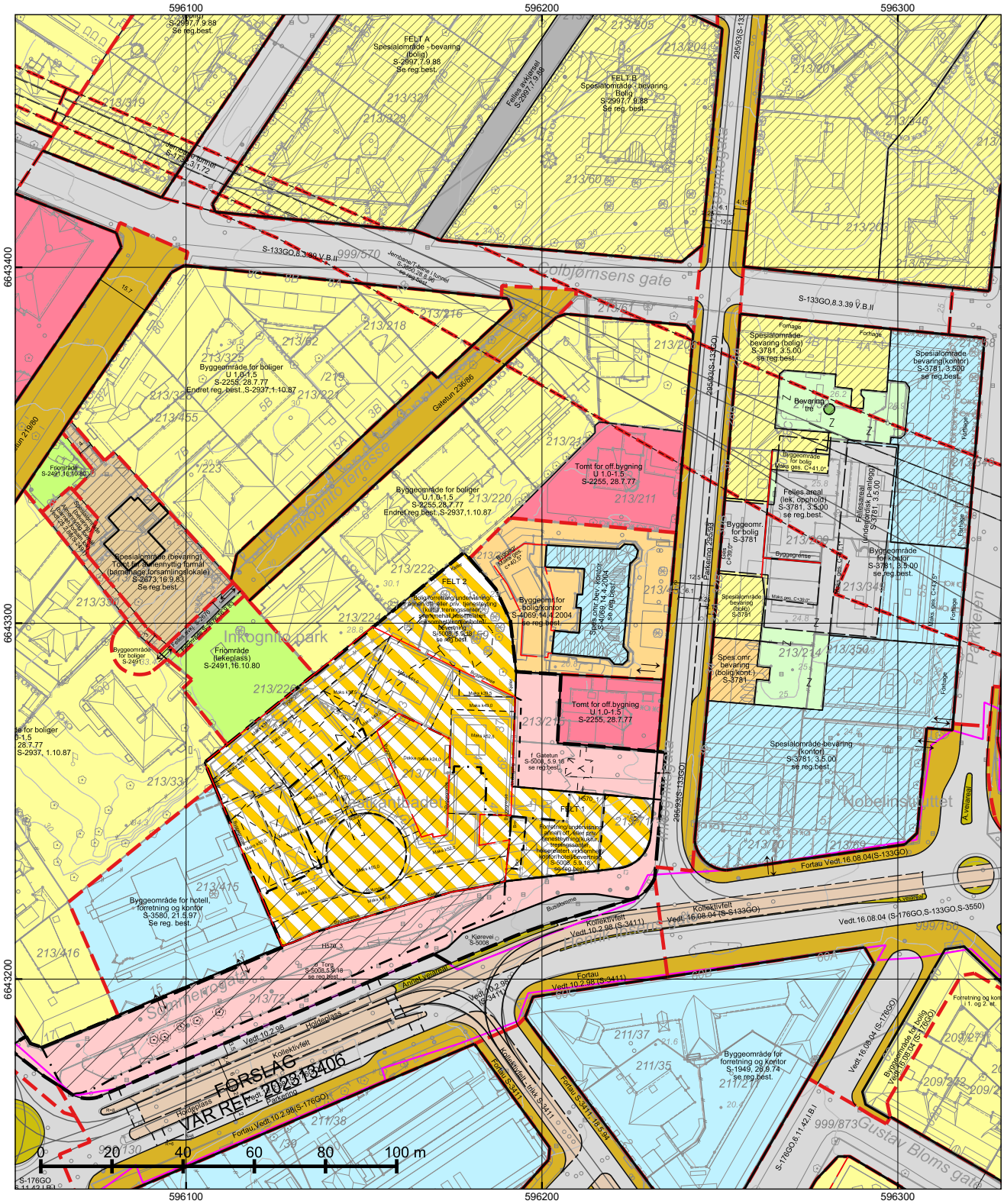
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160703/ 86536789
Adresse: Inkognitogata 33
Gnr/Bnr: 213/213
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160703/ 86536789

Deres ref.:

Adresse: Inkognitogata 33

Kommentar:

Gnr/Bnr: 213/213

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 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

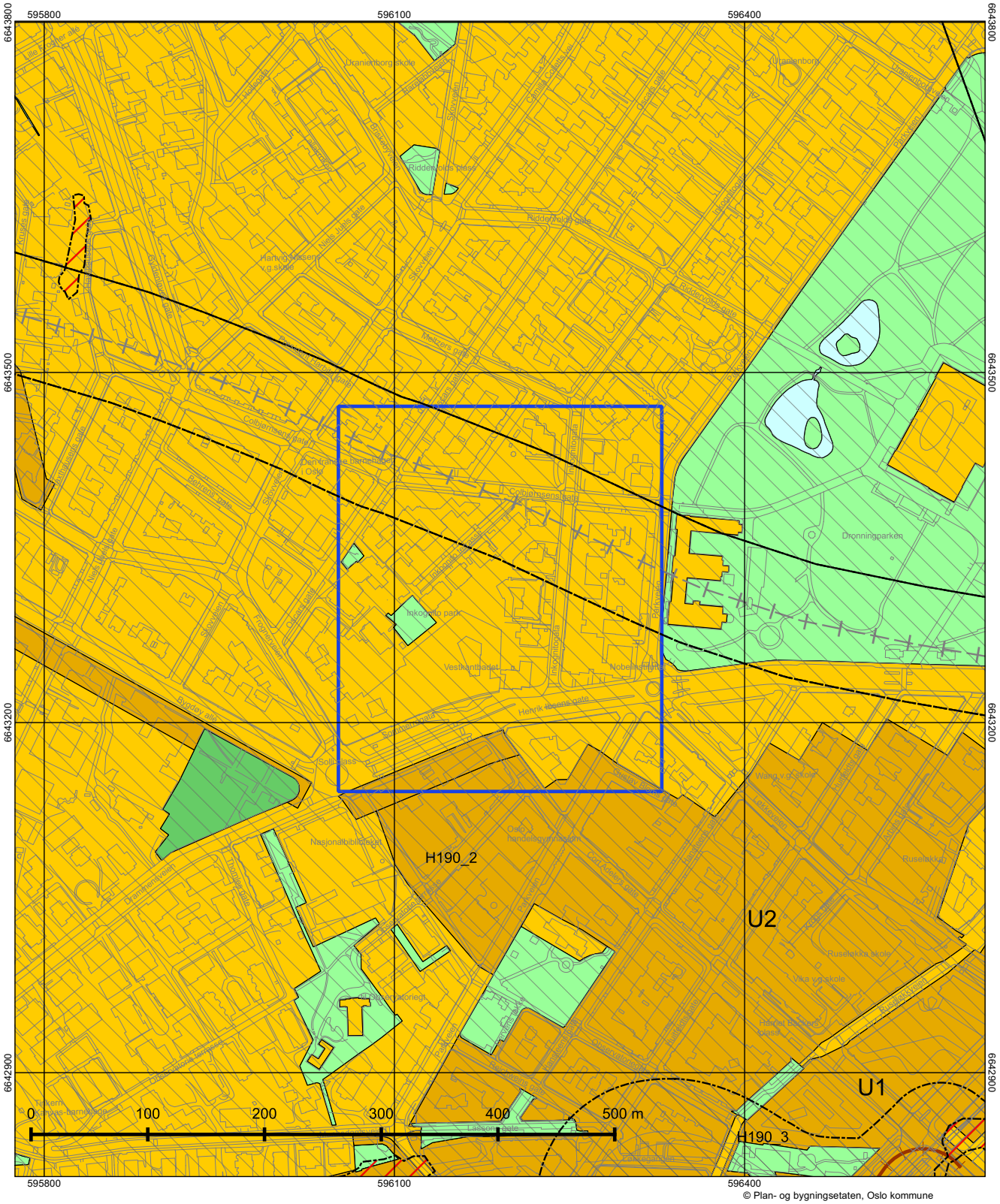
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- 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



Oslo

Dato: 27.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160703/86536789
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536789
Deres ref: 9362029

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 213.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 213.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

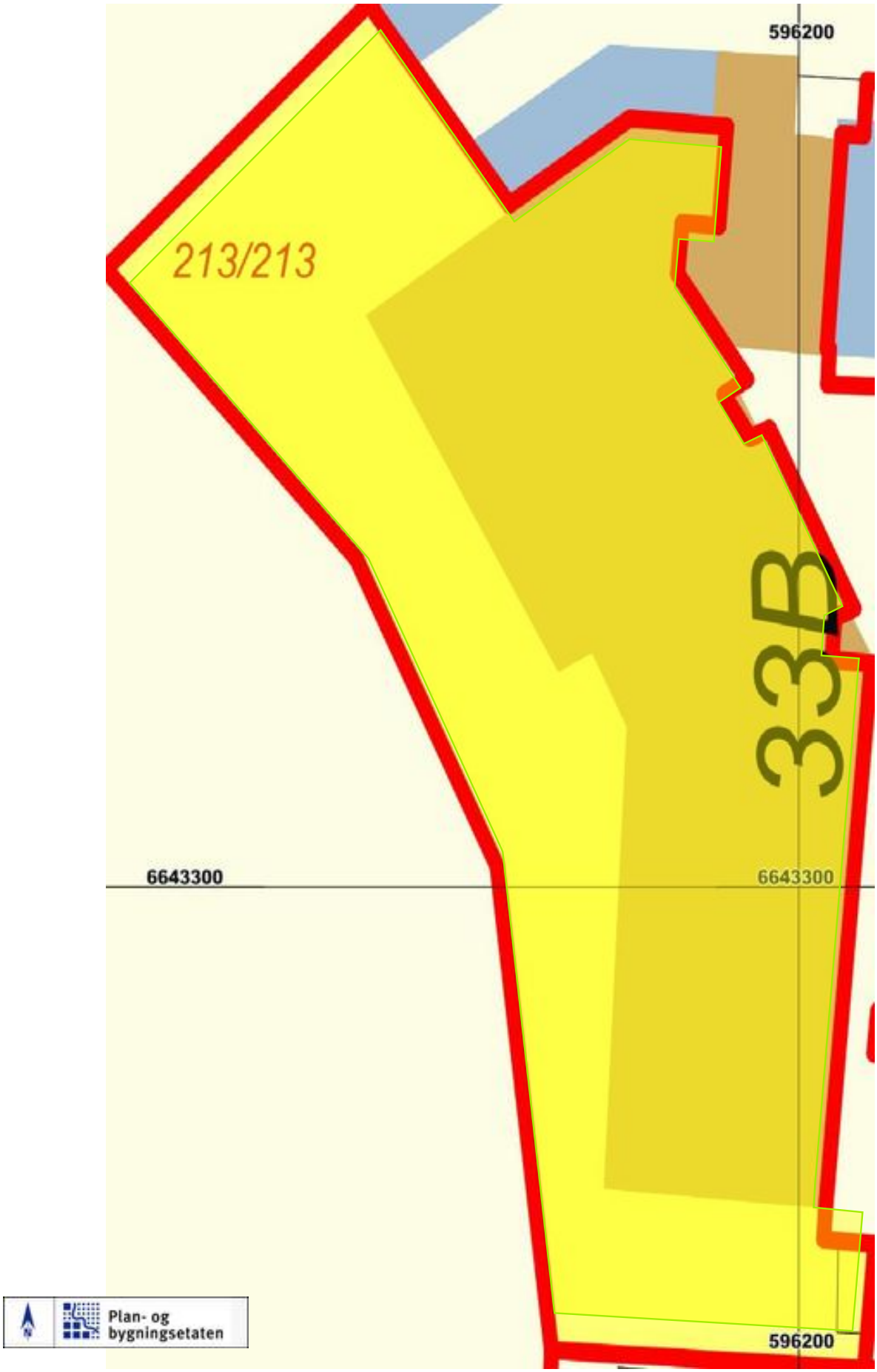
Kristin Tveit
Seksjonsleder

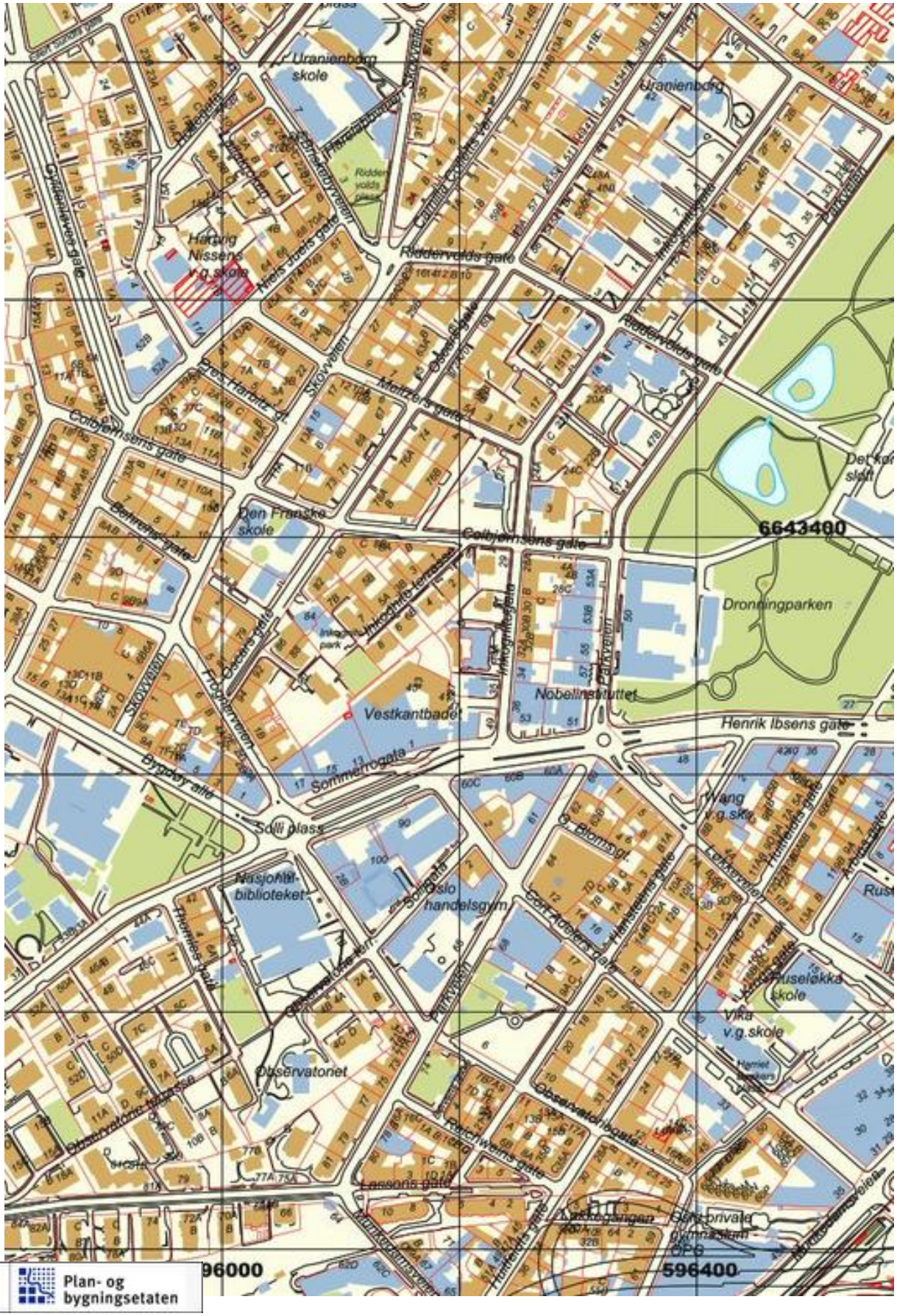
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


596200
213/213
33B
6643300
6643300
Plan- og bygningsetaten
596200



Plan- og bygningsetaten

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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Follo prosjekt AS
Seiersten Sentrum 2 A
1440 DRØBAK

Dato: 03.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201214808-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 33B	Eiendom:	213/213/0/0
Tiltakshaver:	Espen Letnes Rød	Adresse:	Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO
Søker:	Follo prosjekt AS	Adresse:	Seiersten Sentrum 2 A, 1440 DRØBAK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - INKOGNITOGATA 33 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.05.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2013 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ING BJØRN BORGE
Tømtebakken 24
1396 BILLINGSTAD

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201407976-20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Toini Valen	Dato: 19.10.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 33	Eiendom:	213/213/0/0
Tiltakshaver:	INKOGNITOGATEN 33 A Morten Mørch	Adresse:	Inkognitogata 33A, 0256 OSLO
Søker:	ING BJØRN BORGE	Adresse:	Tømtebakken 24, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring

UKOMPLETT SØKNAD OM FERDIGATTEST - INKOGNITOGATA 33

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest datert 23.09.2015.

Søknaden mangler nødvendig dokumentasjon
Søknaden er mangelfull og vil ikke bli behandlet før den er komplett.

Vi trenger følgende dokumentasjon for å fatte vedtak i saken:

- Oppdatert gjennomføringsplan (utfylt med dato og kryss for at arbeider er ferdigstilt).

Omsøkte del av tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningslovens §21-10 og byggesaksforskriftens §8-1. Overtredelse kan medføre sanksjoner etter plan- og bygningslovens kapitel 32.

Frist for å sende inn tilleggsdokumentasjon
Manglende søknadsdokumentasjon må sendes inn før 30.10.2015.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.10.2015 av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Toini Valen** - **Saksbehandler

Kopi til:
INKOGNITOGATEN 33 A Morten Mørch, Inkognitogata 33A, 0256 OSLO, mm@morch.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen

Dato: 25.08.2015

Saksnr: 200508402 - 80

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Inkognitogata 33 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

MA totalbygg AS
Oscars gate 81
0256 OSLO
firmapost@matotalbygg.no

Dato: 26 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508402-75 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INKOGNITOGATA 33	Eiendom:	213/213/0/0
Tiltakshaver:	Inkognitogata 33 ANS	Adresse:	Inkognitogata 33, 0256 OSLO
Søker:	Derlick Arkitekter AS	Adresse:	Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - INKOGNITOGATA 33

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Boligdelen, 1.-6. etasje, inkl takterrasse og tilhørende arealer i kjeller (U1- U3).

Driftstillatelse for heis vil bli gitt.

Garasjeanlegg i U1- U3 inkl bilheis er ikke ferdigstilt.

Gjenstående arbeider inkl garasjeanlegg i U1- U3 skal være utført innen 31.12.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

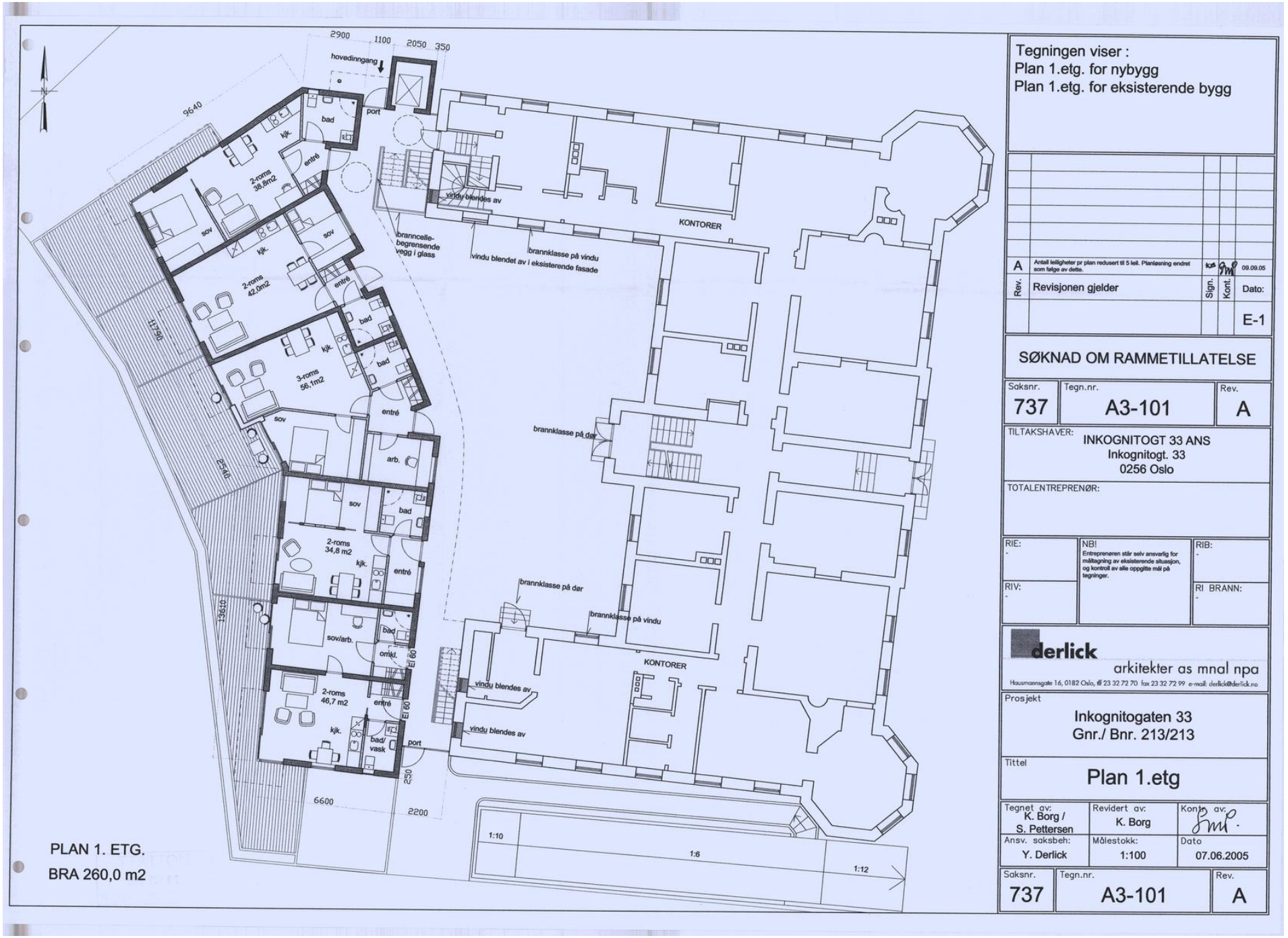
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Edina Midzic
enhetsleder

Emil Åger-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Inkognitogata 33 ANS, Inkognitogata 33, 0256 OSLO



Tegningen viser :
Plan 1.etg. for nybygg
Plan 1.etg. for eksisterende bygg

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

E-1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-101	A

TILTAKSHAVER:
INKOGNITOGT 33 ANS
Inkognitogt. 33
0256 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

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

derlick
arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

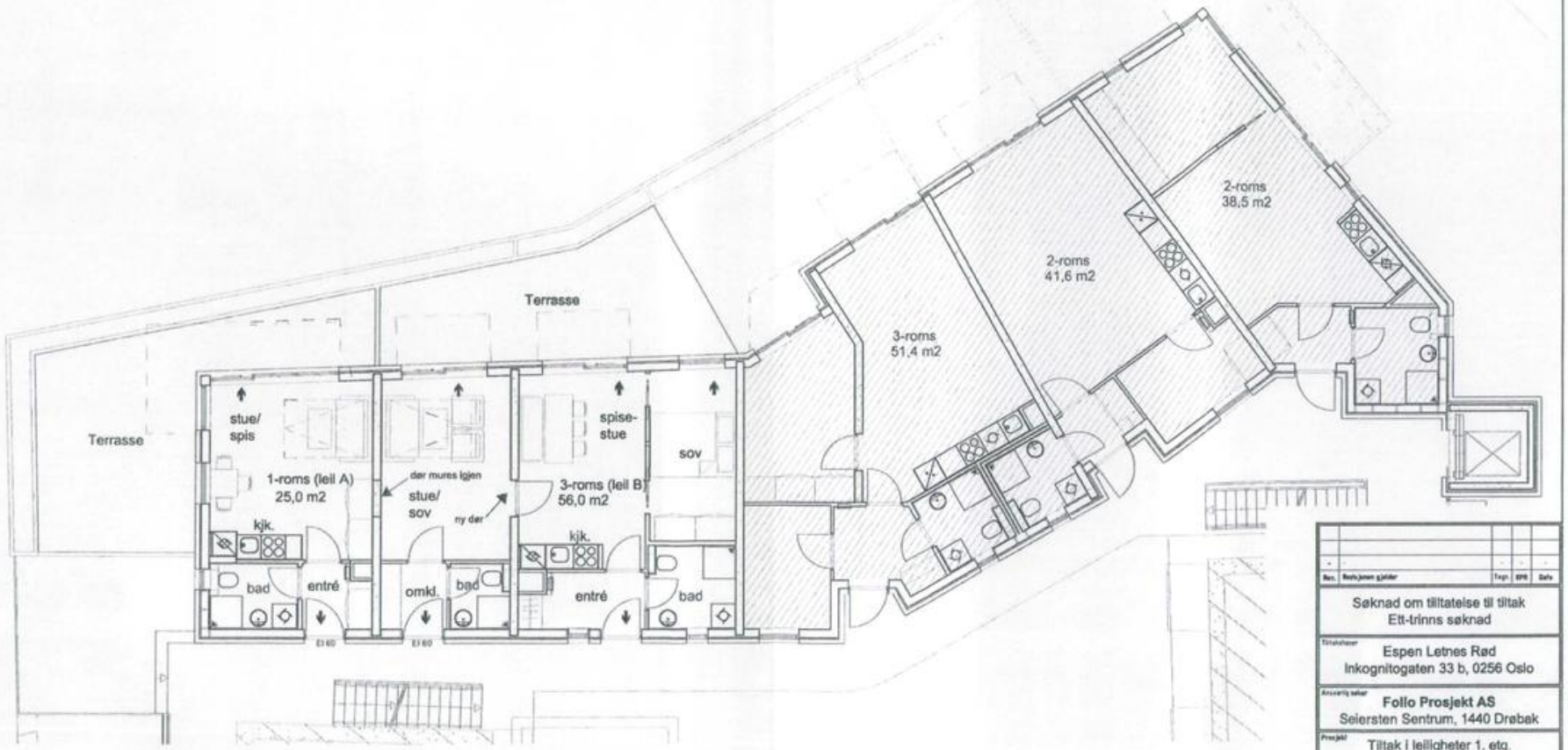
Prosjekt
Inkognitogaten 33
Gnr./ Bnr. 213/213

Tittel
Plan 1.etg

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

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-101	A

Tegningsgrunnlag er hentet fra tidligere byggesak (Derlick Arkitekters prosjektnummer 737) der Derlick Arkitekter ikke sto som ansvarlig søker ved ferdigstilling av prosjektet.
Ansvarlig søker er ansvarlig for å kontrollere dette opp mot evt. endringer.



Søknad om tillatelse til tiltak
Ett-trinns søknad

Tiltakshaver
Espen Letnes Rød
Inkognitogaten 33 b, 0256 Oslo

Ansvarlig søker
Follo Prosjekt AS
Selersten Sentrum, 1440 Drøbak

Prosjekt
Tiltak i leiligheter 1. etg.
Inkognitogaten 33 b
Gnr./ Bnr. 213/213

Tittel
Plan 1. etasje - Ny situasjon

Ansv. PRO.ARK	Ansv. tegnekontroll	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Derlick Arkitekter	JS	
Tegnet av	Målestokk	Dato
KB	1:100	22.10.2012

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 719360 Tinglyst: 24.06.2019
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201109724-35

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 213/213, 452, 453, 513/4

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 513 bnr. 4 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Inkognitogata over gnr. 213 bnr. 453 som vist med rosa farge på kart.

2. GANGATKOMST, ATKOMST TIL HEIS, RØMNINGSVEI M.M.
   Gnr. 513 bnr. 4 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 213 bnr. 453 som vist med grønn stiplet strek, videre gangatkomst frem til trapper og heiser og rett til å benytte disse; alt som vist på vedlagte kart.

3. FELLESAREAL (UTEOPPHOLDSAREAL, ATKOMST, SYKKELPARKERING):
   Gnr. 213 bnr. 453 skal være til felles bruk for gnr. 213 bnr. 452 og gnr. 213 bnr. 213.

4. TAKTERRASSE:
   Gnr. 213 bnr. 452 skal ha bruksrett til takterrasse på gnr. 213 bnr. 213.

5. FELLESAREAL - PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 513 bnr. 4 skal være til felles bruk for gnr. 213 bnr. 452 og bnr. 213.

6. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 213 bnr. 452 skal ha bruksrett til 22 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 513 bnr. 4.
   Gnr. 213 bnr. 213 skal ha bruksrett til 17 plasser til biloppstilling/garasje på gnr. 513 bnr. 4.

7. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 213 bnr. 452 skal ha bruksrett til 23 sykkelplasser på gnr. 213 bnr. 453.
   Gnr. 213 bnr. 213 skal ha bruksrett til 41 sykkelplasser på gnr. 213 bnr. 453.

8. BODER:
   Gnr. 213 bnr. 213 skal ha bruksrett til 60 boder på gnr. 513 bnr. 4.

9. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 213 bnr. 453, bnr. 452, bnr. 213 og gnr. 513 bnr. 4 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

10. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
    STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
    Gnr. 213 bnr. 213 og gnr. 513 bnr. 4 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 213 bnr. 453 og bnr. 452 (grunneiere) frem til hovedledninger i Inkognitogata.

    Gnr. 213 bnr. 452 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 213 bnr. 453 (grunneier) frem til hovedledninger i Inkognitogata.

    Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

STATENS KARTVERK
Retti kopi bekreftes

11. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 213 bnr. 213 og gnr. 513 bnr. 4 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Inkognitogata frem til koplingspunkt for felles ledninger.
Gnr. 213 bnr. 452, bnr. 213 og gnr. 513 bnr. 4 har liggende felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Inkognitogata frem til koplingspunkt for felles ledninger.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
213	213, 452, 453
513	4

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 213/213, 452, 453 og 513/4:

OSLO 17.12.2018 — Trygve V. Botnen

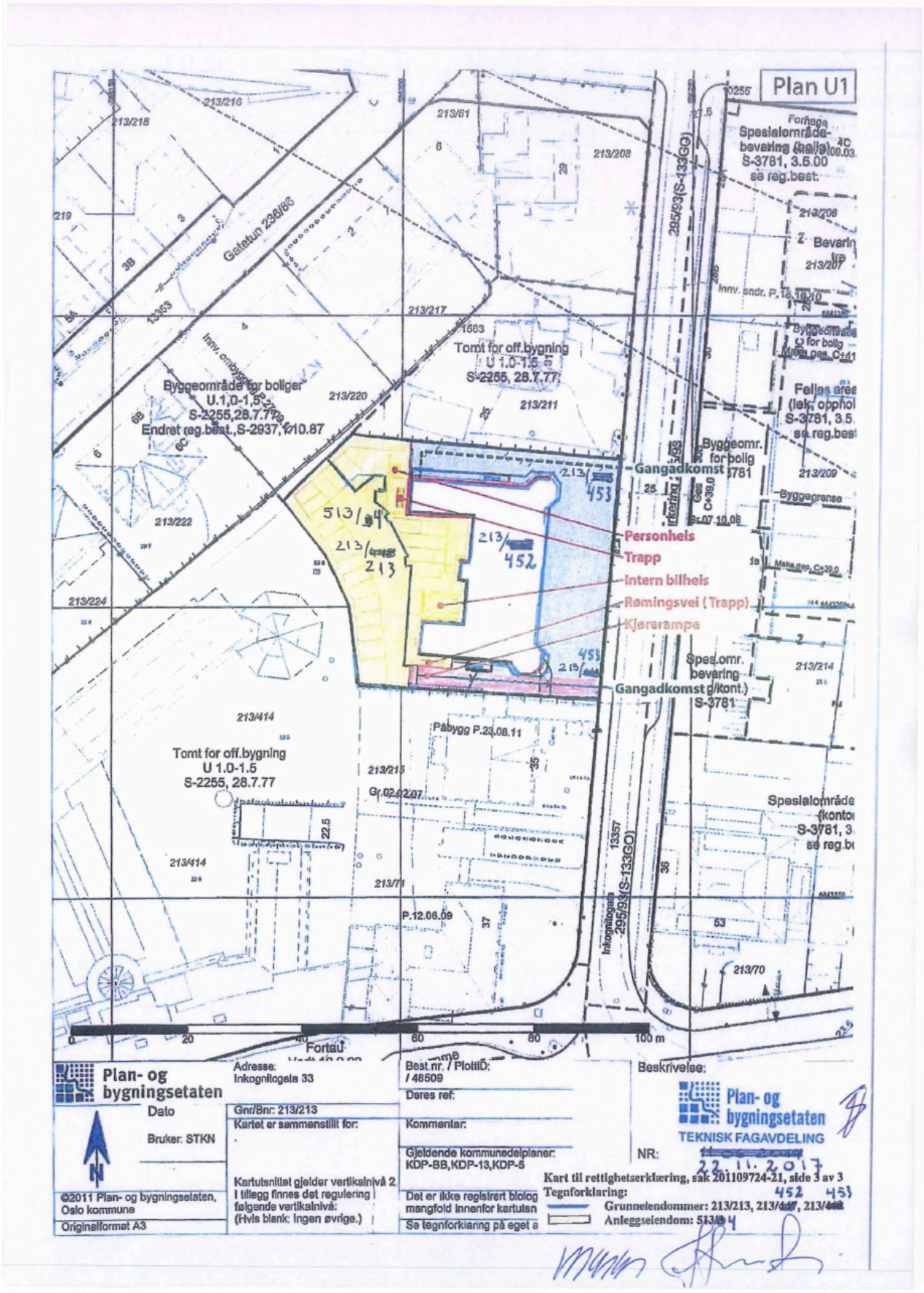
Sted | Dato | Inkognitogaten 33 AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer 982076285

For eiend. 213/213, 452, 453 og 513/4:

Oslo 22.11.18 — 993 171 042

Sted | Dato | Inkognito gate 33 borettslag Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

AZIZ HAFS
Morten M. March


Plan U1
Gatetun 236/66
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,4.10.87
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Gangadkomst
Personheis
Trapp
Intern bilheis
Rømingsvei (Trapp)
Kjørerampe
Gangadkomst g/kont.)
S-3781
Påbygg P.23.08.11
Gr.02.02.07
P.12.06.09
Fortau
Inkognitogata
0 20 40 60 80 100 m
Plan- og bygningsetaten
Adresse: Inkognitogata 33
Gnr/Bnr: 213/213
Kartet er sammenstilt for:
Best.nr. / PlottID: / 48509
Deres ref:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-5
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Det er ikke registrert blolog mangfold innenfor kartutsn
Se tegnforklaring på eget a
Beskrivelse:
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
NR:
22.11.2017
Kart til rettighetserklæring, sak 201109724-21, side 3 av 3
Tegnforklaring:
452 453
Grunneiendommer: 213/213, 213/
Anleggseiendom: 513/
Dato
Bruker: STKN
©2011 Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Originalformat A3

Vedlegg 20

ERKLÆRING OM RETTIGHETER OG PLIKTER MELLOM EIENDOMMER
DENNE SKAL TINGLYSES

1.PARTER

Denne erklæring er utstedt i forbindelse med at gnr 213 bnr 213 i Oslo ble delt i følgende 4 eiendommer (eiendommene):

1. Næringseiendommen: Gnr. 213. Bnr. 452 i Oslo
2. Boligeiendommen: Gnr. 213. Bnr. 213 i Oslo
3. Garasjeeiendommen: Gnr. 513. Bnr 4 i Oslo
4. Realsameiet: Gnr. 213 Bnr. 453 i Oslo
   Fellesareal med følgende andeler:
   2606/4539 på gnr 213 bnr 452 i Oslo
   1426/4539 på gnr 213 bnr 213 i Oslo
   507/4539 på gnr 513 bnr 4 i Oslo

Gnr 213 bnr 453 ligger i realsameie mellom de øvrige 3 eiendommene og har egne vedtekter.

Avtalen skal regulere partenes rettigheter og plikter på de nevnte eiendommer. Rettighetene som tilkommer en eiendom, kan også benyttes av eiere av og leietakere i den aktuelle eiendommen samt personer engasjert av disse.

Med mindre annet er spesifisert ligger drifts- og vedlikeholdsansvaret og ansvaret for nødvendig utskifting på eier, selv om kostnader skal deles.

Avtalen supplerer øvrige tinglyste rettigheter og plikter på eiendommene.

2. RETTIGHETER OG PLIKTER I BOLIGEIENDOMMEN: GNR. 213. BNR. 213.

2.1. Takterrasse
Gnr. 213. bnr. 452 har bruksrett til takterrasse med bod og toalett sammen med Gnr 213, bnr 213.

Boligeiendommen har vedlikeholdsansvaret for takterrassen. Driftsansvaret rulleres mellom partene dersom man ikke enes om noe annet. Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av takterrassen med bod og toalett (ned til membranen), herunder strøm, samt anskaffelse av møbler/utstyr dekkes med 50% av bnr. 452 og 50% av bnr. 213. Gnr. 213 bnr. 213 har alene vedlikeholdsansvar fra og med membranen og ned. Se vedlegg 1 – areal 8.

Tiltak på takterrassen som går utover vanlig vedlikehold, krever samtykke fra bnr 452 for at eiendommen skal være forpliktet til å betale sin andel av disse utgiftene.

2.2. Horisontalt skille mellom garasjeeiendom og boligeiendom
Boligeiendommen har vedlikeholdsansvar for sitt grunnareal på bakkeplan over garasjeeiendommen, se vedlegg 1 areal 9, ned til membranen, og for bygningskropp, se vedlegg 1 areal 8, ned til betongdekket over Garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen har vedlikeholdsansvaret fra og med betongdekket. Utgifter til utbedring av skader på betongdekket som skyldes bruken av Boligeiendommen skal dekkes av Boligeiendommen.

3. RETTIGHETER OG PLIKTER I GARASJEEIENDOMMEN: GNR. 513. BNR. 4.

3.1. Teknisk rom for fjernvarme

Gnr. 213 bnr 213 har ikke-eksklusiv bruksrett til teknisk rom for fjernvarme i garasjeeiendommen plan 2, se vedlegg 3 – areal 17. Vedlikeholdsansvaret og utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av utstyr/installasjoner i teknisk rom for fjernvarme dekkes av bruker/eier av utstyret/installasjonene.

3.2. Rom for hovedtavle

Gnr. 213 bnr 452 og 213 har ikke-eksklusiv bruksrett til rom for hovedtavle i garasjeeiendommen plan 2, se vedlegg 3 – areal 11. Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger dekkes av gnr 213 bnr. 452 og 213 og bnr 513 bnr 3 med 1/3 på hver. Vedlikeholdsansvaret tilligger Garasjeeiendommen. Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av utstyr/installasjoner dekkes av bruker/eier av utstyret/installasjonene, som også har vedlikeholdsansvaret.

3.3. Boder

Gnr 213 bnr 213 har eksklusiv bruksrett til boder i garasjeeiendommen plan -1, -2 og -3, se vedlegg 2, 3 og 4 – areal 12. Vedlikeholdsansvaret ligger på gnr 213 bnr 213. Det samme gjør ansvaret for utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av boder.

3.4. Trappeganger

Gnr. 213 bnr 452 og 213 har ikke-eksklusiv bruksrett til trappegangene i garasjeeiendommen, se vedlegg 2, 3 og 4 – areal 13. Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av trappegangene dekkes med 50% av bnr 513 bnr 4 og 50% av gnr. 213 bnr. 213. Vedlikeholdsansvaret tilligger Garasjeeiendommen.

3.5. Biloppstilling/garasje

Gnr. 213 bnr 452 skal ha bruksrett til 22 plasser til biloppstilling/garasje.
Gnr. 213 bnr 213 skal ha bruksrett til 17 plasser til biloppstilling/garasje

De 17 plassene gnr. 213 bnr 213 skal ha bruksrett til inkluderer de 3 parkeringsplassene leilighetseiere i boligeiendommen allerede har ervervet evigvarende vederlagsfri bruksrett til, jf. punkt 3.6 nedenfor.

Bruksretten innebærer en fortrinnsrett til å leie plassene fra Garasjeeiendommen på markedsmessige vilkår og til markedspris. Garasjeeiendommen plikter å fristille inntil 36 parkeringsplasser dersom eier/bruker i bnr 452 eller bnr 213 ønsker å leie på markedsmessige vilkår og til markedspris.

Garasjeeiendommen kan også velge å oppfylle bruksretten helt eller delvis gjennom avtale om salg av evigvarende vederlagsfri bruksrett til biloppstilling/garasje til nevnte rettighetshavere. I så fall betaler eier av bruksretten løpende felleskostnader og andre utgifter tilknyttet Garasjeeiendommen.

3.6. Ervervede servitutter til evigvarende vederlagsfri bruksrett for biloppstilling/garasjeplasser
Leilighetseiere i boligeiendommen har ervervet evigvarende vederlagsfri bruksrett til 3 P-plasser i garasjeeiendommen, se vedlegg 4 – areal 14.

Eier av bruksrett betaler løpende felleskostnader og andre utgifter tilknyttet Garasjeeiendommen.

Ervervede evigvarende bruksretter kan overdras, men innehaver må være eier av leilighet i boligeiendommen. Overdragelse av evigvarende bruksrett er ikke gyldig uten samtykke fra gnr 513 bnr 4.

Disse 3 ervervede P-plassene i garasjeeiendommen er knyttet til leilighet/andel 16, 28 og 29 i boligeiendommen.

3.7. Horisontalt skille mellom garasjeeiendom og boligeiendom/realsameie
Boligeiendommen har vedlikeholdsansvar for sitt grunnareal på bakkeplan over garasjeeiendommen, se vedlegg 1 areal 9, ned til membranen, og for bygningskropp, se vedlegg 1 areal 8, ned til betongdekket over Garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen har vedlikeholdsansvaret fra og med betongdekket for areal 8 og fra og med membran for areal 9.
Utgifter til utbedring av skader på betongdekket som skyldes bruken av Boligeiendommen skal dekkes av Boligeiendommen.

Når det gjelder arealene inntatt i vedlegg 1, areal 4, 5, 6 og 7, har Garasjeeiendommen vedlikeholdsansvaret fra og med membran og ned, mens boligeiendommen/realsameiet har vedlikeholdsansvaret ned til membran.

3.8. Fordeling av strømkostnader
Utgifter til strøm dekkes med 50 % av gnr 213 bnr 213, 25 % av bnr 452 og 25 % av gnr 513 bnr 3.

Eventuelt strømforbruk til lading av elbiler og lignende forutsettes skilt ut på eget strømabonnement. Kostnader ved installering av anlegg samt strømkostnader belastes bruker.

3.9 Bolig- og næringseiendommens tekniske og elektriske installasjoner
Gnr 213 bnr 452 og 213 har egne tekniske og elektriske installasjoner i garasjeeiendommen og dekker selv kostnader til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av sine egne installasjoner. Tilsvarende gjelder for eventuelle fremtidige installasjoner.

Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av lysarmaturer som befinner seg i boder, se vedlegg 2, 3 og 4 – areal 12, dekkes av bnr 213.

Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av øvrige lysarmaturer som befinner seg i garasjeeiendommen dekkes av garasjeeiendommen.

3.10. Ventilasjon og avfukting
Utgifter til nødvendig ventilasjon og avfukting av garasjeeiendommen dekkes av garasjeeiendommen med følgende unntak:

Utgifter til ventilasjon og avfukting av boligeiendommens boder i plan – 3, se vedlegg 3 – areal 12, dekkes av gnr 213 bnr 213.

Utgifter til ventilasjon og avfukting av arealer som benyttes av boligeiendommen og garasjeeiendommen i fellesskap deles 50% på gnr 213 bnr 213 og 50% på gnr 513 bnr 4, se vedlegg 2, 3 og 4 – areal 11, 13 og personheissjakt se vedlegg 4 areal 18.

3.11. Ventilasjonsrom, adkomst m.v. for næringseiendommen
Gnr 213 bnr 452 har eksklusiv bruksrett til ventilasjonsrom, se vedlegg 2 – areal 16, til rom for før føring av ventilasjonsrør, se vedlegg 3 – areal 17, og til sluse mot garasje, se vedlegg 2 – areal 15 i plan -1.

Næringsbygget har adkomstrett via garasjeeiendommen.

3.12. Vetorett og enstemmighet

Alle tiltak på garasjeeiendommen, utover drift, vedlikehold og nødvendig utskifting, som skal deles mellom flere eiendommer krever enstemmighet mellom partene.

3.13 Deling av utgifter mellom nærings- og garasjeeiendommen

Den innbyrdes brøk mellom nærings- og garasjeeiendommen kan endres av disse sameierne uten samtykke fra boligeiendommen. Den nye brøken er gyldig fra det tidspunkt den er avtalt. Boligeiendommen kan ikke nekte en slik avtaleendring.

4. RETTIGHETER OG PLIKTER I REALSAMEIET: GNR. 213. BNR. 453.

4.1. Horisontalt skille mellom garasjeeiendom og realsameiet
Gnr 213 bnr 213 har vedlikeholdsansvar for grunnareal under svalgang på bakkeplan over garasjeeiendommen, se vedlegg 1 - areal 5. Garasjeeiendommen har vedlikeholdsansvaret fra og med membranen og nedover.

4.2. Gårdsrom
Gnr 213 bnr 452 har vedlikeholdsansvar for grunnareal i gårdsrom, se vedlegg 1 - areal 7, ned til membranen. Garasjeeiendommen har vedlikeholdsansvaret fra og med membranen og nedover.

4.3. Øvrig areal
Øvrige arealer på bakkeplan over garasjeeiendom, herunder sykkelparkering, driftes og vedlikeholdes av boligeiendommen og næringseiendommen i fellesskap 50/50 ned til membranen. Garasjeeiendommen har vedlikeholdsansvaret fra og med membranen og nedover.

4.4. Horisontalt skille mellom garasjeeiendom og boligeiendom se pkt. 2.2 ovenfor.

5. VEDLIKEHOLD AV GARASJEEIENDOMMENS BÆRENDE STRUKTUR: YTTERVEGGER, ETASJESKILLER, BÆRESØYLER, BÆREBJELKER OG TAK SOM UTGJØR FELLES FUNDAMENT FOR BOLIGEIENDOMMEN OG GARASJEEIENDOMMEN.

Ansvar for vedlikehold av garasjeeiendommens struktur som yttervegger, etasjeskiller, søyler og tak dekkes av boligeiendommen og garasjeeiendommen etter følgende brøker:

Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av søyler i etasjene -1, -2 og –3 i garasjeeiendommen deles 50/50 mellom boligeiendommen på den ene siden og garasjeeiendommen på den andre siden.

Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av spuntvegger i etasjene -1, -2 og –3 i garasjeeiendommen deles med 20% på boligeiendommen på den ene siden og 80% på garasjeeiendommen på den andre siden.

Utgifter til drift, vedlikehold og nødvendige utskiftninger av vannrette bærebjelker i taket i etasje -1 i garasjeeiendommen dekkes i sin helhet av boligeiendommen.

Herværende punkt gjelder strukturelt vedlikehold, ikke normalt overflatevedlikehold.

6. OM FELLES DRIFTSANSVAR
Ved uenighet mellom sameierne rulleres driftsansvaret hvert år fra 1.juli, begynnende med 1 år på boligeiendommen og deretter 1 år samlet på nærings- og garasjeeiendommen.

7. VEDLEGGSOVERSIKT
Vedlegg 1 Gnr. 213 bnr. 213 Utenomhusplan
Vedlegg 2 Gnr. 513. Bnr. 4 Plan -1
Vedlegg 3 Gnr. 513. Bnr. 4 Plan -2
Vedlegg 4 Gnr. 513. Bnr. 4 Plan -3

Oslo, dato 22.11.18

For Boligeiendommen Morten M. Horch

Aziz Hafs

Inkognito gate 33 Borettslag ved
Orgnr. 993 171 042

For Næringseiendommen:

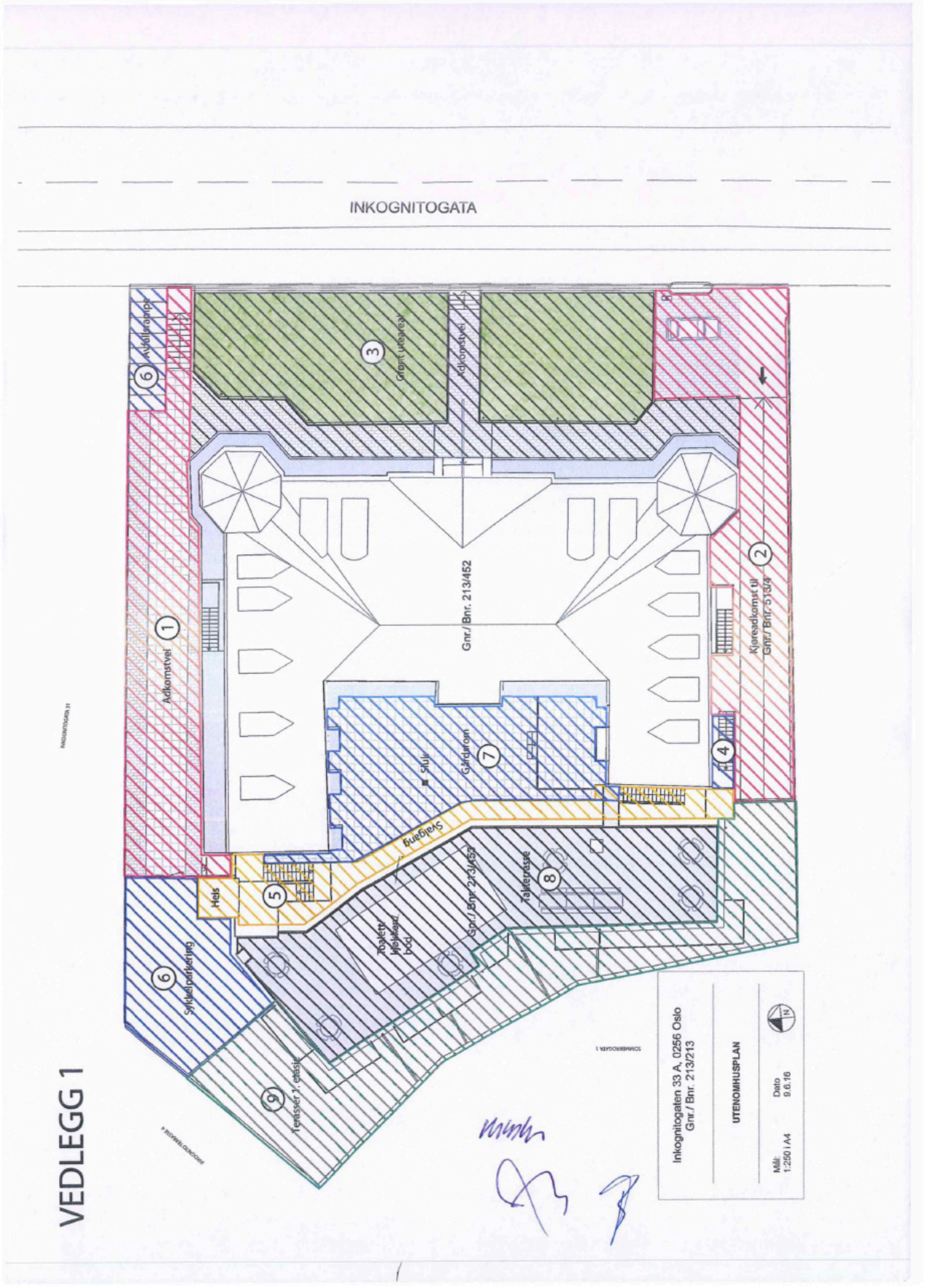
Mads Ågerup Trygve V. Botnen

Inkognitogaten 33 AS ved
Orgnr.982 076 285

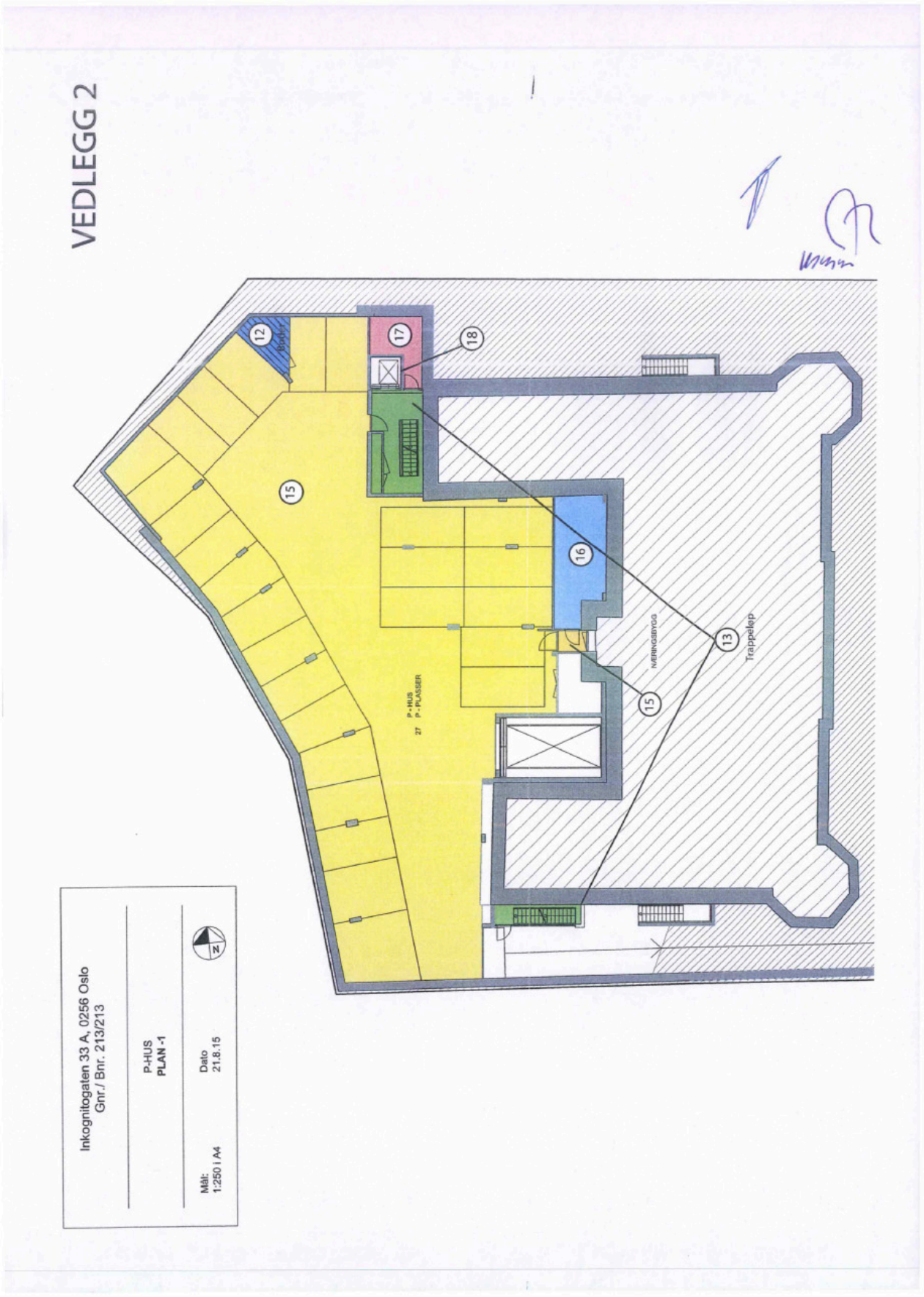
For Garasjeeiendommen:

Mads Ågerup Trygve V. Botnen

Inkognitogaten 33 AS ved
Orgnr. 982 076 285


INKOGNITOGATA
Adkomstvei
Grønt uteareal
Adkomstvei
Kjøreadkomst til Gnr./Bnr. 213/4
Gnr./Bnr. 213/452
Adkomstvei
Gårdsrom
Sluk
Svalgang
Heis
Gnr./Bnr. 213/453
Takterrasse
Toalett
Vaskekum
bod
Sykkelparkering
Terrasser 1. etasje
VEDLEGG 1
Inkognitogaten 33 A, 0256 Oslo
Gnr./ Bnr. 213/213
UTENOMHUSPLAN
Dato
9.6.16
Målt:
1:250 i A4

VEDLEGG 2


12
17
18
15
16
13
15
P-HUS
27 P-PLASSER
Trappelep
Inkognitogaten 33 A, 0256 Oslo
Gnr./ Bnr. 213/213
P-HUS
PLAN -1
Dato
21.8.15
Mål:
1:250 i A4

VEDLEGG 3



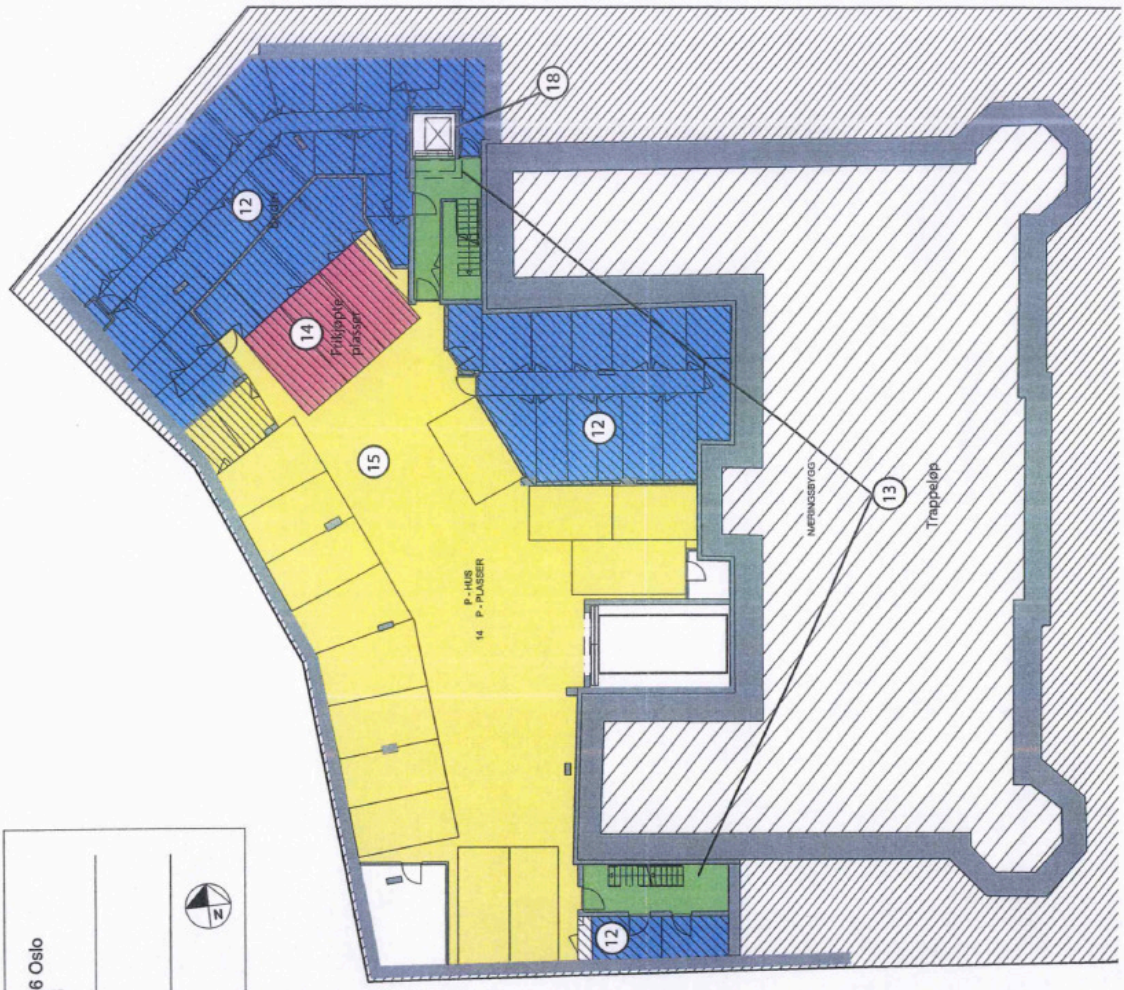
Inkognitogaten 33 A, 0256 Oslo
Gnr./ Bnr. 213/213

P-HUS
PLAN -2

Dato
21.8.15

Mål:
1:250 i A4

VEDLEGG 4



Inkognitogaten 33 A, 0256 Oslo
Gnr./ Bnr. 213/213

P-HUS
PLAN -3

Dato
21.8.15

Mål:
1:250 i A4

N

Melding til tinglysing

VEDLEGG K

Løpenummer for forretning: 602482443
Vedlegg: Ja

Det er ført at en seksjonering er slettet i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Slett seksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
982076285	INKOGNITOGATEN 33 AS		c/o Industrifinans Forvaltning AS, Postboks 1735 Vika, 0121 OSLO
993171042	INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG		Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som seksjoneringen skal slettes på

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	213

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 717610 Tinglyst: 24.06.2019
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

18.01.2019 13.10

Side 1 av 1

VEDLEGG 4

BEGJÆRING
OM
OPPHEVING AV SEKSJONERING

Eiendom med adresse: Inkognitogata 33

Gnr. 213 Bnr. 213 Snr. 1 i Oslo kommune

Hjemmelshaver/seksjonseiere:

Inkognitogaten 33 AS	982 076 285
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
.....	.....
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
.....	.....
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
.....	.....
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
.....	.....
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)

Som hjemmelshaver/seksjonseier begjærer jeg herved at seksjonering

tinglyst 17.03.2006 med dagboknr 19184 skal opphøre fra dags dato.

Sted/dato: OSLO 17/12/2018

Hjemmelshaver/seksjonseiers underskrift:

INKOGNITOGATEN 33 AS

Mads Agerup Trygve V. Botnen

Samtykke fra eventuelle panthavere og urådighetshavere følger vedlagt.
(Samtykke fra panthavere er påført originale pantedokumenter)

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

1

VEDLEGG 5

BEGJÆRING
OM
OPPHEVING AV SEKSJONERING

Eiendom med adresse: Inkognitogata 33

Gnr. 213 Bnr. 213 Snr. 2 i Oslo kommune

Hjemmelshaver/seksjonseiere:

Inkognitogaten 33 AS	982 076 285
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
Inkognito gate 33 Borettslag	993 171 042
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
MORTEN M. MØRCH	110553 [redacted]
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
AZIZ HAFS	100854 [redacted]
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)
.....	.....
Navn (blokkbokstaver /maskinskrift)	F.nr (11 siffer)

Som hjemmelshaver/seksjonseier begjærer jeg herved at seksjonering

tinglyst 17.03.2006 med dagboknr 19184 skal opphøre fra dags dato.

Sted/dato: Oslo 22.11.18

Hjemmelshaver/seksjonseiers underskrift:

.....
Morten M. Mørch for Inkognito gate 33 borettslag
.....
Aziz Hafs for — " —
.....
MADS ÅGERUP for INKOGNITOGATEN 33 AS
.....
TRYGVE V. BOTNEN for INKOGNITOGATEN 33 AS

Samtykke fra eventuelle panthavere og uradighetshavere følger vedlagt.
(Samtykke fra panthavere er påført originale pantedokumenter)

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

VEDLEGG B

Notat angående korrigering av eierbrøk i forbindelse med oppløsning av sameiet og deling

Gnr 213 bnr 213 er seksjonert i to seksjoner hvorav nr 1 eies av Inkognitogaten 33 AS, mens snr 2 eies av Inkognitogaten 33 borettslag med 73/103 og av Inkognitogaten 33 AS med 27/103.

De tinglyste sameiebrøkene er:

Snr 1: 2606/4539 (næringseiendommen)
Snr 2: 1933/4539 (boligeiendommen og garasjen)

I tillegg til hele snr 1 har altså Inkognitogaten 33 AS hjemmel til 27/103 av seksjon 2, som tilsvarer garasjens verdiandel av seksjonen.

Da Inkognitogaten 33 AS eier hele snr 1 og deler av snr 2, må det i forbindelse med sletting av eierseksjonssameiet regnes ut hvor stor eierandel hhv Inkognitogaten 33 AS og Inkognitogaten borettslag har i hele eiendommen. Dette gjøres ved at Inkognitogaten 33 AS sin eierbrøk i snr 2 trekkes fra teller i sameiebrøken til snr 2 og legges til telleren i snr 1 sin sameiebrøk.

Inkognitogaten 33 AS eier 27/103 av snr 2 som har en teller på 1933. Regnestykket blir da:

1933 (teller) multiplisert med 27 / 103 (eierandel) = 506,7.

Kartverket aksepterer kun hele eierbrøker uten desimaltall når eiendommer skal overskjøtes. Samtidig er det i dette tilfellet komplisert å endre nevneren i den opprinnelige eierbrøken for å unngå desimaler.

Etter råd fra Kartverket og Plan- og bygningsetaten foreslår vi derfor at eierforholdet endres med 0,3/4539, ved at dette overføres fra Inkognitogate 33 borettslag til Inkognitogaten 33 AS ved at sistnevnte anses å eie 507/4539 av snr 2.

De nye brøkene blir da:

Inkognitogaten 33 AS:	3113/4539	(teller på 2606 i snr 1 + 507 i snr 2)
Inkognitogate 33 borettslag:	1426/4539	(teller på 1933 i snr 1 – snr 2s andel på 507)

De nye hele eierbrøkene vil så bli benyttet når eiendommene skal skjøtes over. Etter overskjøting vil Inkognitogate 33 borettslag eie hele boligeiendommen (gnr. 213 bnr. 213) mens Inkognitogaten 33 AS vil eie hele næringseiendommen og garasjen (gnr. 213 bnr. 452 og gnr. 513 bnr. 4). Eieforholdet i fellesarealet (gnr. 213 bnr. 453) vil være i henhold til den korrigerte brøken ovenfor.

Det følger av dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd at det er fritak for å betale dokumentavgift ved oppløsning av et sameie. Vilkåret er at verdien av eiendommen som blir overført til den enkelte sameier tilsvarer verdien av sameiers sameiedel i det opprinnelige sameiet. Hvis det blir en verdiforskyvning mellom sameierne skal det betales dokumentavgift for den overskytende delen.
I dette tilfellet er verdiforskyvningen på 0,3/4539. Dette er en marginal endring, 0,007%, som etter vårt syn ikke vil utløse dokumentavgift. Uansett vil verdiforskyvningen ikke være mer verdt enn kr. 10 000, som innebærer en dokumentavgift på kr. 250,-.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

VEDLEGG 12

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

17. 12. 2018

Følgebrev om dokumentavgift

Skjøtet gjelder oppløsning av sameie og er derfor fritatt dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd.

Hver eier erverver i utgangspunktet i henhold til den ideelle andel han hadde i sameiet. Det vil si at verdien av eiendommen som blir overført til han tilsvarer verdien av eierens sameieandel i det opprinnelige sameiet.

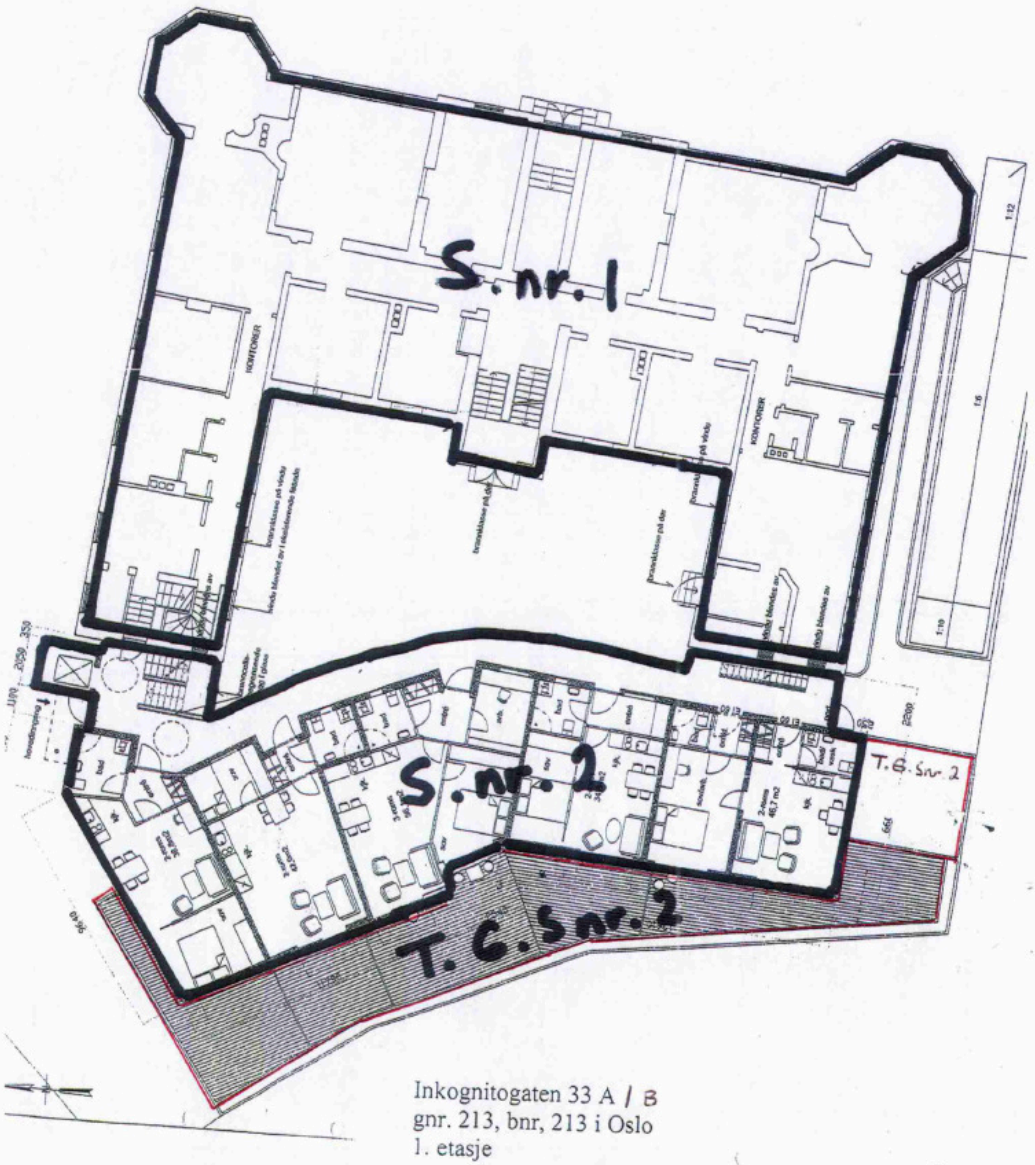
0,3/4539 av Inkognito gate 33 borettslags ideelle andel i det opprinnelige sameiet er overført til Inkognitogaten 33 AS ved oppløsningen. Dette er gjort for at den ideelle andelen skal bestå av hele brøker, og ikke desimaltall. Overføringen er en marginal endring, som etter vårt syn ikke skal utløse dokumentavgift. I alle tilfeller vil ikke overføringen på 0,3/4539 ha en verdi høyere enn kr 10 000.

Mvh,

Inkognitogaten 33 AS
v/
Mads Agerup Trygve V. Botnen

Inkognito gate 33 Borettslag
v/Aziz Hafs og Morten M. Mørch

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes



Inkognitogaten 33 A / B
gnr. 213, bnr, 213 i Oslo
1. etasje

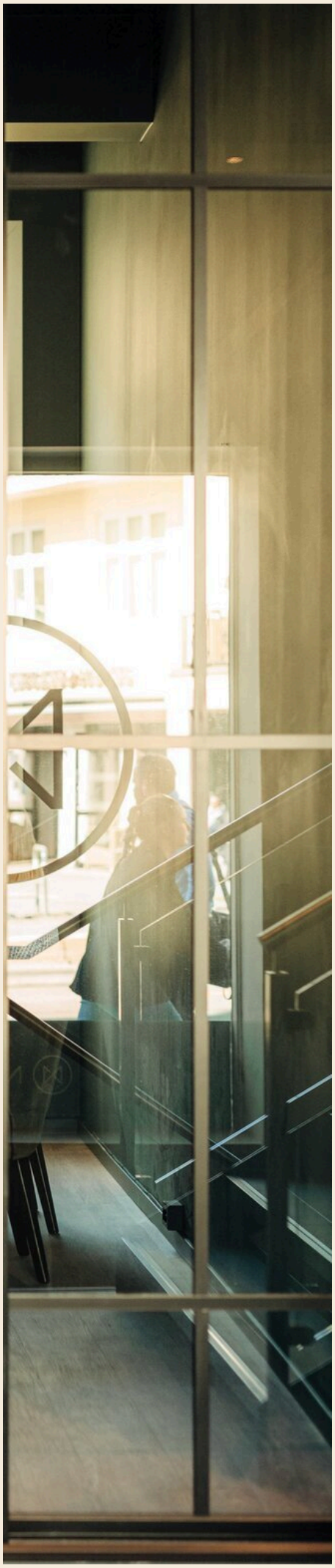
VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0282/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Inkognitogata 33B 0256 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 213 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069