

Inkognitogata 33B



Velkommen til

Inkognitogata 33B



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

Frogner

Lys og stilfull 1-roms nær Sommerro – 52 kvm terrasse privat terrasse – Inkludert fjernvarme – Ingen dokumentavgift

Prisantydning	2 500 000,-
Fellesgjeld	1 753 172,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 254 522,-
Fellesutgifter pr. mnd	16 131,-
BRA-i	26 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008
Megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no
Megler 2	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til denne innbydende og moderne 1-roms andelsleiligheten i et tilbaketrukket, men sentralt område på Frogner, like ved Sommerro. Leiligheten har en lys og luftig atmosfære, med store vindusflater og en tidløs fargepalett. Den romslige hjørneterrassen på ca. 52 kvm vender ut mot en rolig og grønn bakgård, og byggets felles takterrasse i 7. etasje byr på flotte solforhold. Boligen ligger i en velholdt blokk fra 2008, med umiddelbar tilgang til et bredt spekter av servicetilbud.

- Høydepunkter:
- Fjernvarme inkludert
- Solrik felles takterrasse
- Nytt laminatgulv (2024)
- Lys stue med åpen kjøkkenløsning
- Ettertraktet beliggenhet
- Syd- og vestvendt terrasse på 52 kvm
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Ingen forkjøpsrett – lave omkostninger

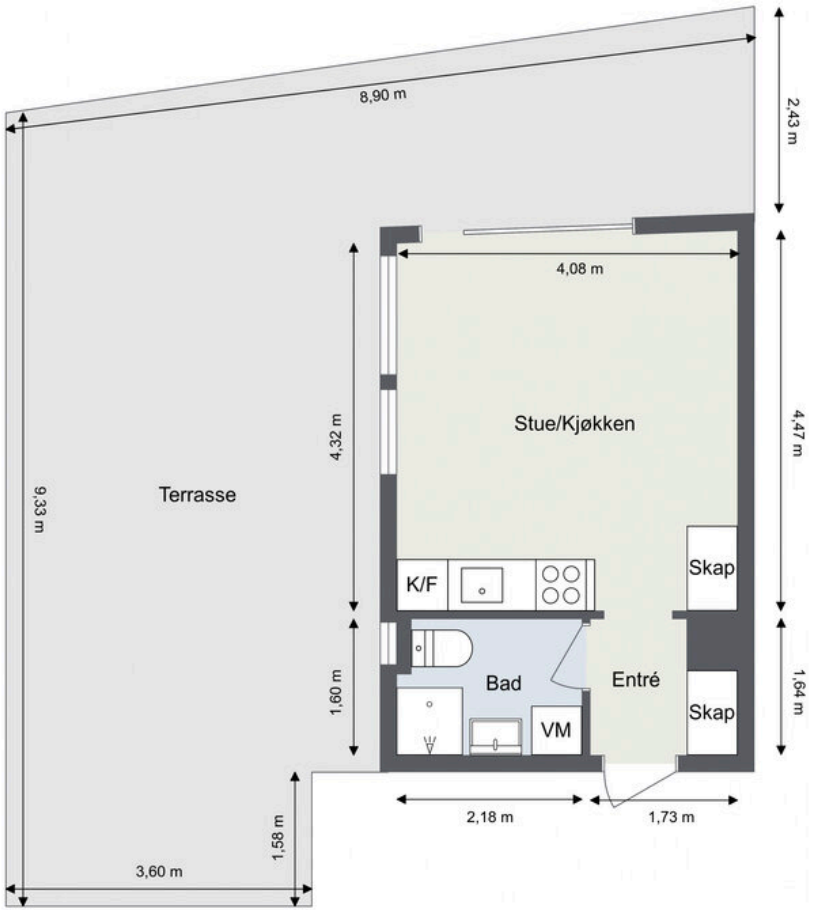
Arealer og innhold

BRA-i:	26 kvm
Totalt BRA:	26 kvm
TBA:	52 kvm

Beskrivelse

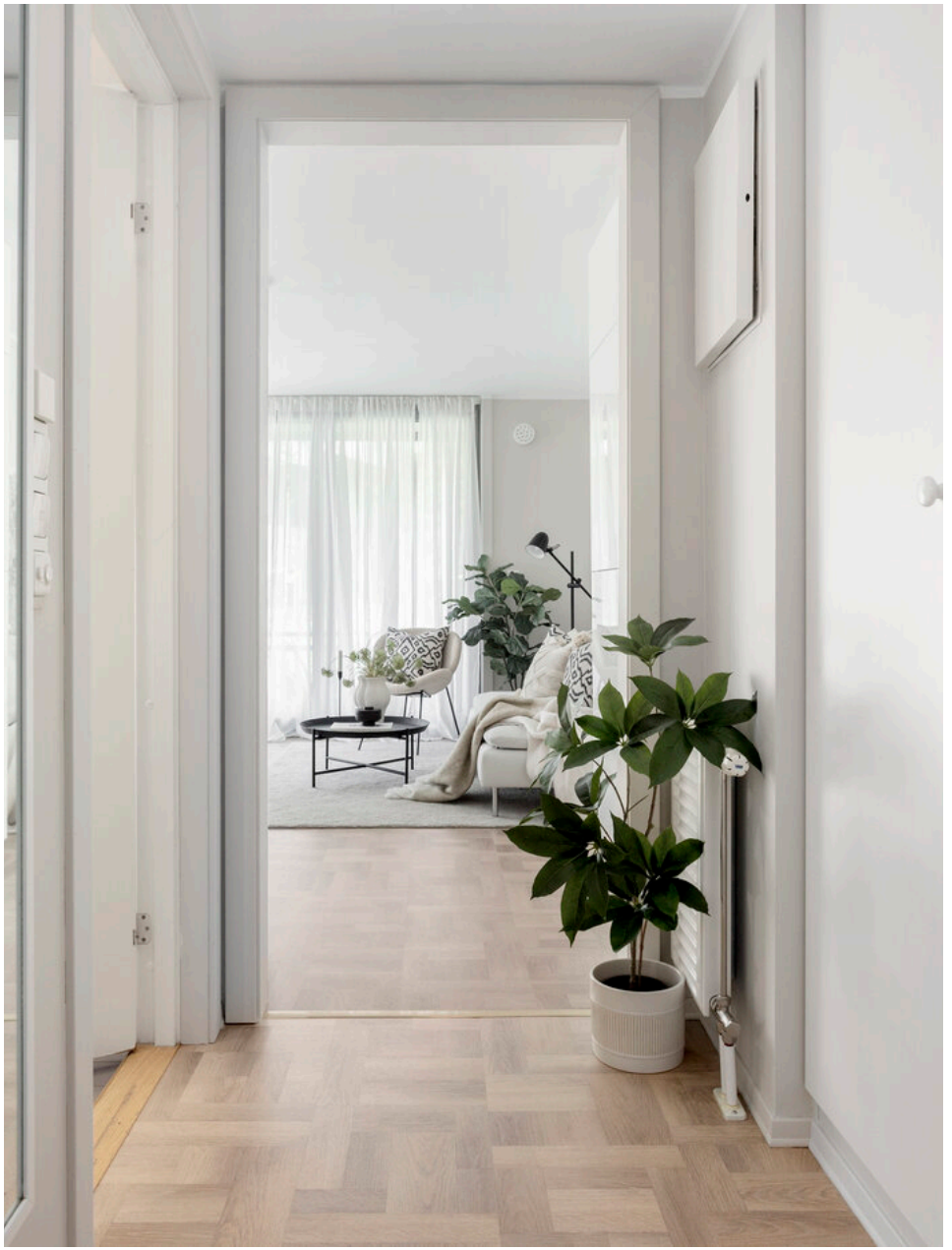
1. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Bad, entré og stue/kjøkken
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 52 kvm.

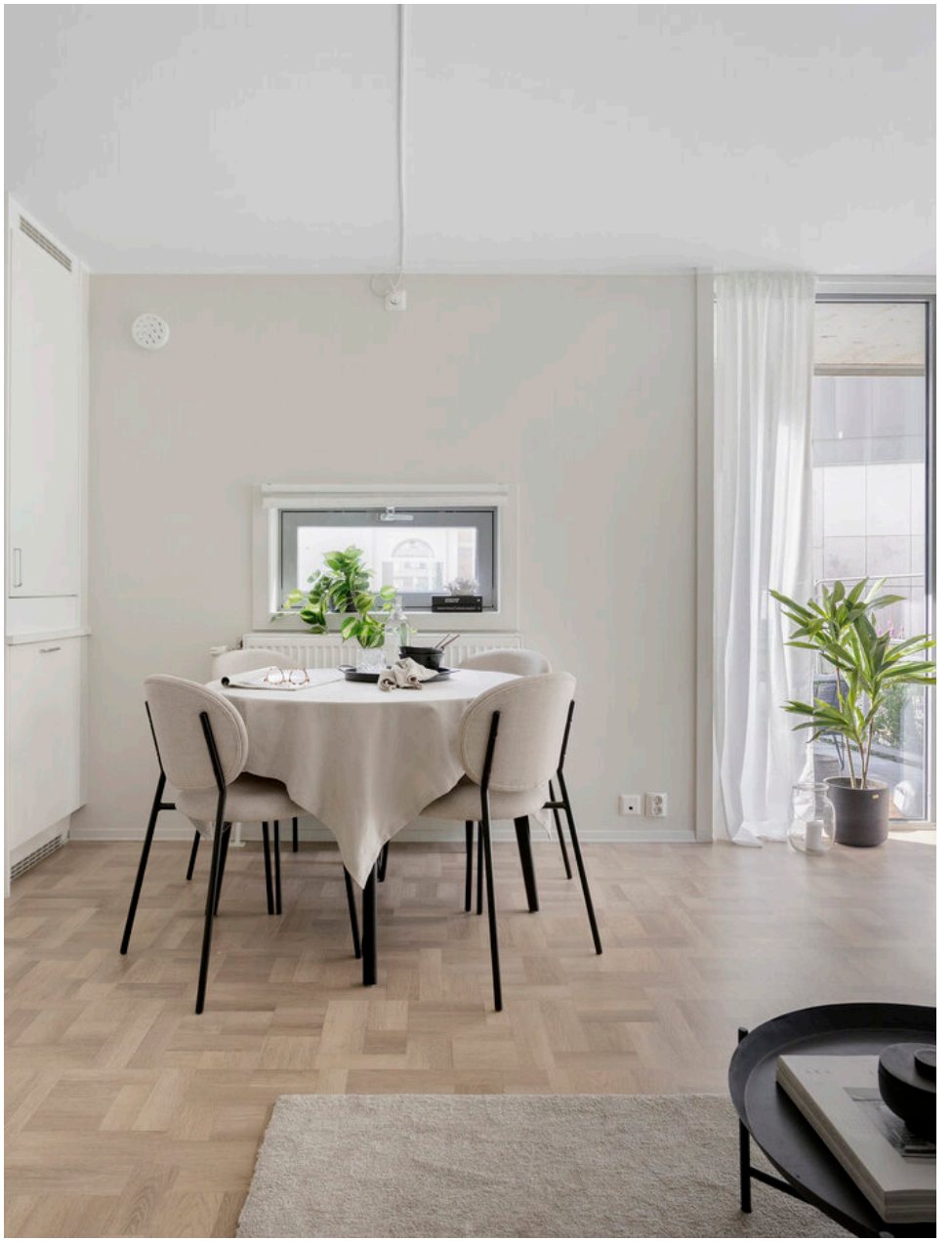
Tyder



Forklaring av bilde/rommet
















LG
Direct Drive 7 / 4kg
Washer+Dryer
2in1



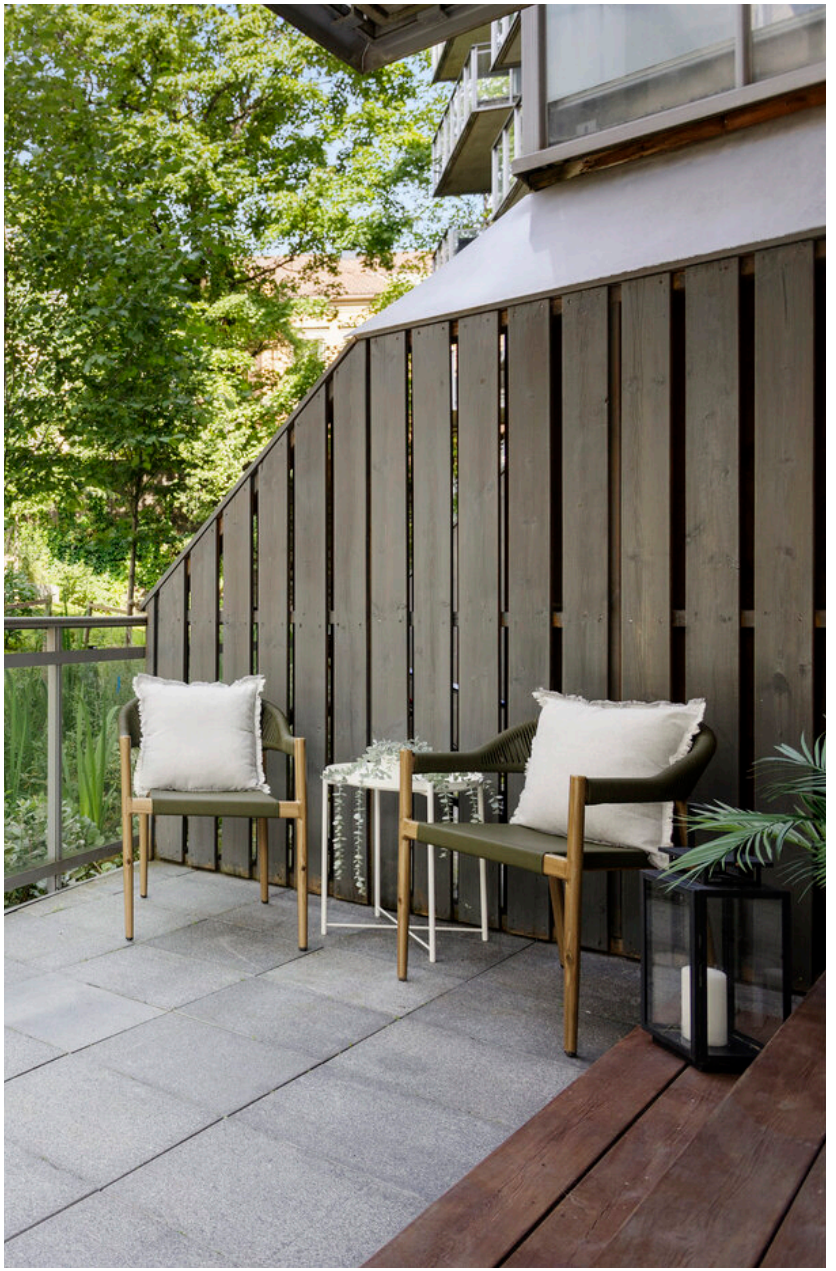


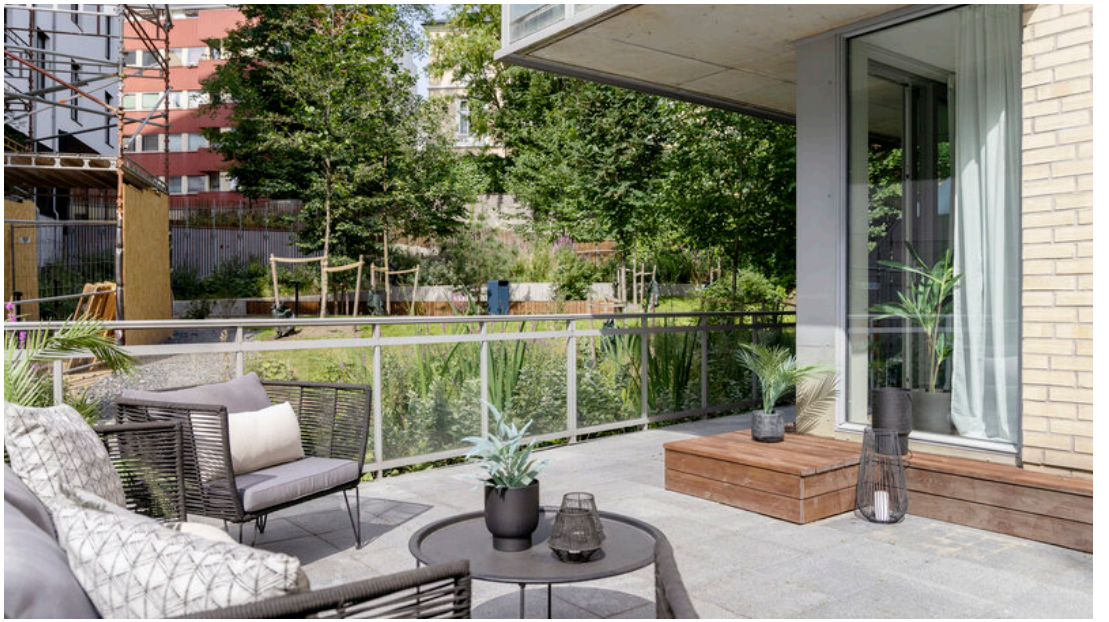





UCO
UCO
UCO











Informasjon

Inkognitogata 33B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0055/25

Boligtype
Andelsleilighet

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

Selgere
Ane Antonisen Skinmo
Christoffer Hestdal

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)
1 753 172,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 253 172,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 254 522,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 263 822,- (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
Totalt BRA: 26 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 26 kvm. Bad, entré og stue/kjøkken
Total BRA: 26 kvm.
TBA: 52 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder følgende:
Bad, entré og stue/kjøkken.

Syd og vestvendt terrasse.

Ekstern bod i kjeller.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat i ettet mønster.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overater.
Vurdering:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.
Himling: Sparklet og malte plater i bad og entré. Pusset og malte overater i stue/kjøkken.
Himlingshøyden er målt til 2,38 meter i stue/kjøkken og til 2,15 meter i entré.
Vurdering:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Bad:
Sluk i plast. Gulv og vegger er islagte.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant.

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.

Terrasse:
Syd- og vestvendt terrasse 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.

Parkering

Det er et garasjeanlegg i boligblokkens kjeller som driftes av Clarksons Property. Clarksons Property opplyser til megler per 02.02.2025 at det koster kr. 3 700,- per måned for å leie en parkeringsplass i garasjen. Det er for tiden ledige plasser i anlegget.

Ellers er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan

man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Modernisering og påkostninger

Lagt laminat på gulv.
2024

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Borettslaget ønsker å omstrukteres til sameie.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bebyggelsen:
Leiligheten ligger i 1. etasje med syd- og vestvendt terrasse.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
TG 2 Overater, vanntett sjikt og sluk - bad Alder og slitasje
TG 2 Sanitær - bad - dusj Manglende spalteåpning i skinne.
TG 2 Elektrisk anlegg Manglende samsvarserklæring

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Innbo og løsøre

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.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 16 131,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 130,90,-
Herav:
Pr. dags dato: 29.01.2025.
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto renter 8 383,00
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto avdrag 2 757,89
Fjernvarme: 830,00
TV: 695,00
Felleskostnader: 3 465,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget har hatt et ønske om å omstrukturere til sameie i en lengre periode. Dette avhenger av at alle andelseierne innbetaler sin andel fellesgjeld.

I protokoll fra årsmøte 2024 kommenterer styret følgende angående prosessen:
Styrets innstilling
Prosessen mot å bli selveier er avhengig av at alle betaler inn sin del av fellesgjelden, noe vi i styret minner om hvert år.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 753 172,- pr. 31.12.2024

Borettslaget har lån i Obos banken.

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207902365
Restsaldo: 1 748 770,40
Kapitalkostnader: 9 088,97

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.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin mai og november. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillatt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83187844

Tomt

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en ettertraktet og sentral beliggenhet på Frogner, omgitt av elegante byvillaer og klassiske bygårder fra 1800-tallet. Like i nærheten finner du også det nyoppussede Sommerro, som tilfører området en eksklusiv atmosfære.

Alt ligger til rette for et behagelig byliv med et bredt utvalg av dagligvarebutikker som Kiwi, Meny og Bunnpris, i tillegg til Vinmonopolet. Området er kjent for sitt varierte restauranttilbud, med populære spisesteder som Kverneriet, Sumo,

Frenchie, Cartels, Ahaan, Plah, Villa Paradiso og Brasserie Caoucaou. I tillegg finner du flere hyggelige kaféer og et rikt utvalg av butikker i nærområdet.

Fra boligen har du gangavstand til Frogner, Aker Brygge, Tjuvholmen, Karl Johans gate og Bogstadveien – sistnevnte er kjent som Oslos mest populære handlegate. Vika Terrassen ligger også i kort avstand og byr på blant annet kino, museum, kaféer, klesbutikker og restauranter.

For rekreasjon er Slottsparken og Frognerparken med Vigelandsanlegget innen kort rekkevidde. Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum er også lett tilgjengelig. Bygdøy er et populært mål for søndagsturer, enten du vil bade om sommeren eller gå på ski om vinteren.

Kollektivtransporten er svært god, med trikkeholdeplass i Inkognitogata og flere bussforbindelser fra Solli plass. Nationaltheatret stasjon, med tilgang til samtlige T-banelinjer, tog og Flytoget, ligger kun en kort spasertur unna.

Her får du en unik mulighet til å bo i et av Oslos mest sjarmerende og sentrale områder, med alt du trenger 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.09.2008.

Det foreligger ferdigattest for ombygging av 2 leiligheter i 1. etasje datert 03.06.2013.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.10.2016.

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 kontor/bolig.

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

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/

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.

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 119 798,- 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 6. februar 2025

Megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler 2

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Inkognitogata 33B

Inkognitogata 33B

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	23 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	7 min 2.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	5 min 0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km

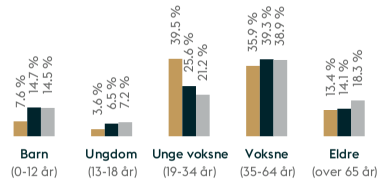
Offentlig transport

Solli Linje 12N, 30, 31	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	45 min

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	4 min 0.3 km
Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 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 83/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	3 min
Oslo handelsgym	5 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	8 min

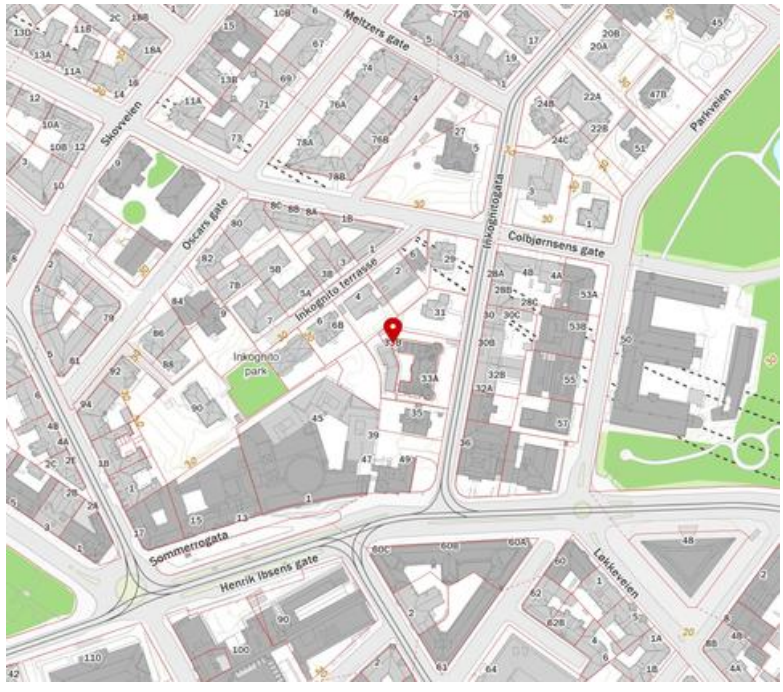
«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

— 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 2025

Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 9877

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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 andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i normalt god stand i forhold til alder.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje
TG 2	Sanitær - bad - dusj	Manglende spalteåpning i skinne.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		Ukjent		
1. etasje	26			52
Sum	**26**			**52**
Totalt bruksareal	**26**			

* Ifølge eier disponerer boligen en ekstern bod i kjeller. Kjellerboden er ikke målt opp på grunn av manglende tilgang under befaring.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, entré og stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	26	26		Bad, entré og stue/kjøkken	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	2008 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 1. etasje med syd- og vestvendt terrasse. 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. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Ifølge eier disponerer boligen en ekstern bod i kjeller.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Lagt laminat på gulv.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1 *

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

Vurdering
Det er observert et større hakk/sår av treverket på øvre del av karm til entrédør. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2008.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 *

Glatt innvendig dør til bad.

Vurdering
Det er observert mindre svellinger i bunn av dørbladet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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.

Etasjeskiller

TG 1 *

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei. Nei. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Laminat i flettet mønster.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

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.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. 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.

Ledningsnett for sanitær — TG 1

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 hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult. Delt fordelerskap med ledningsnett for sanitær.

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.

Ventilasjon — TG 1

Friskluftsventiler i stue/kjøkken. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning — TG 1

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.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong — TG 1

Syd- og vestvendt terrasse 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.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre sprekkdannelser/riss i fliser. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær — TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær - dusj — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Vurdering
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 1

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

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG 2 *

Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	2. feb. 2025
Selger/eier til stede	Nei
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-213/213/0/0
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	453.3 m²
Hjemmelshaver	Inkognito Gate 33 Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Ane Antonisen Skinmo og Christoffer Hestdal
Andelsnummer	1

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordli, Madelen	9578-5995-4-2535467	2025-02-06 13:53:01

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. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Inkognitogata 33B, 0256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Ane Antonisen Skinmo, Christoffer Hestdal

Fullmektige
Madelen Nordli for Ane Antonisen Skinmo, Christoffer Hestdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2024

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: Usikker på polisenummer
Forsikret i: Borettslaget

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?
Nei

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann 2025

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 endringer 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?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget ønsker å omstrukteres til sameie.

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: 8-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordli, Madelen	**2025-02-06**

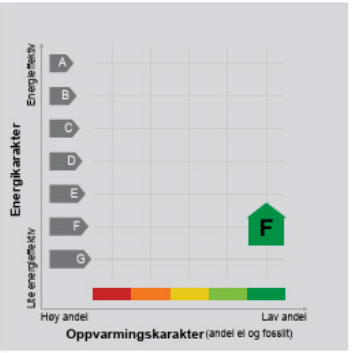
Identifikasjon

bankID Nordli, Madelen

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

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.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Benjamin Ådna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: b.aadna@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0055/25 . Vår ref.: 5883-1-01 Dato: 29.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Inkognitogt. 33 Borettslag
Organisasjonsnr:	993171042
Andelseier:	Hestdal, Christoffer
Medeier:	Skinmo, Ane Antonisen
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- polisenummer 83187844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Det er en egen garasjeeiendom under blokken. Garasjeeiendommen eies ikke av borettslaget.
- Noen av andelseierne har kjøpt parkeringsplass i garasjeeiendommen.
- Til hver leilighet følger 2 eksterne boder i underetasje (dvs. i garasjeeiendommen).
- Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte den 04.04.2011 at selskapet skal avvikle borettslaget og etablere eierseksjonssameie. Styret arbeider med å få gjennomført dette. Kontakt evt. styret for nærmere informasjon.
- De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.
- Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).
- Borettslaget har etablert IN-ordning.
- Det er mai og november man kan nedbetale på lånet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207902365
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	23 718 898,26
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente

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: 16 130,90,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto renter	8 383,00	
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 757,89	
Fjernvarme	830,00	
TV	695,00	
Felleskostnader	3 465,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	338,-
Fradragsberettigede kostnader:	101 320,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	1 753 172,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207902365
Restsaldo:	1 748 770,40
Kapitalkostnader:	9 088,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 748 770,40,-, 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.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Inkognitogt. 33 Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Andreas Flataker fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt. 16 Stemmeberettigede men ihht vedtektene har andelseiere som eier mer enn 1 seksjon kun 1 stemme. 14 Stemmeberettigede er derfor vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Andreas Flataker foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Alf Petter Leversund og Mari Mossige Øverland er valgt som protokollvitner. Andreas Flataker er valgt som protokollfører.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag - Regler for utleie

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
se vedlegg

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag - Parkeringsplass merket med styret

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
se vedlegg
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret sender leiekontrakten til Obos hvor det bekreftes at kontrakten har gått ut.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Forslag - individuell måling fjernvarme

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

Se vedlegg

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Se vedlegg
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Mari henter inn tilbud for å installere invidiuel måler i hver leilighet.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Bråk og støy

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

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

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

11. Budsjettoversikt og årsresultat

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

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

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

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

12. Styrets godtgjørelse

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets innstilling vedtatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

13. Selveier-prosessen

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Styret jobber med saken.**

14. Get-abonnement

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

15. Fellesutgifter

Fremmet av: Ulrikke Louise Wiik

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

16. Forslag - tillitsvalg

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

se vedlegg

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. gjelder sak 17.**

17. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
John Ugland

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

Protokollen signeres av:

Møteleder
Andreas Flataker /s/

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5883
Inkognitogt. 33 Borettslag

Velkommen til årsmøte i Inkognitogt. 33 Borettslag

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Inkognitogt. 33 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-5883 Inkognitogt.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

Forslag - Regler for utleie

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

2. Forslag - Regler for utleie etter borettslagsloven.pdf

Sak 8

Forslag - Parkeringsplass merket med styret

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Parkeringsplassen eies av A bygget og disponeres av styreleder.

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

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

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

Forslag til vedtak
se vedlegg

Vedlegg
3. Forslag - Parkeringsplass i parkeringskjeller.pdf

Sak 9
Forslag - individuell måling fjernvarme

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg

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

Forslag til vedtak
Se vedlegg

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

Sak 10
Bråk og støy

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 11
Budsjettoversikt og årsresultat

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 12
Styrets godtgjørelse

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styrets honorar er ikke økt de siste 3 år.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Selveier-prosessen

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Get-abonnement

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Foreslår å avslutte lineærTV og abonnement med GET

Sak 15

Fellesutgifter

Forslag fremmet av:
Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Forslag - tillitsvalg

Forslag fremmet av:
Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

5. Forslag - Tillitsvalgt Mari Mossige Øverland.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

- Axel Nordli
- John Ugland
  Stiller til valg som styremedlem for 1 år
- Mari Mossige Øverland
  Se innsendt vedlegg og tekst.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

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

Gårds- og bruksnummer:
213 213

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

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

Styrets arbeid

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: TSVME-5GE5O-QMYDP-SZNI1-C-OEH4B-E7WLX

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TSVME-5GE50-QMYDP-SZNIC-OEH4B-E7NLX

PENNEO

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

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

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: TSVME-5GE50-QMYDP-SZNIC-OEH4B-E7NLX

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.05.2024
Styret i Inkognito Gate 33 Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	7
SUM ANDRE INNTEKTER	**7**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Avskrivninger	15 450

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie i Inkognitogata 33B Borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

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

Innledning

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

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

Hovedregler for Utleie i Borettslag

1. Godkjenning fra Styret
   - Andelseiere må søke styret om godkjenning for å leie ut boligen.
   - Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.
2. Utleieperiode
   - Utleie kan normalt godkjennes for en periode *på **opptil tre år dersom andelseieren selv eller nærmeste familie har bodd i andelsleiligheten i ett av de to siste årene.***
   - I spesielle tilfeller kan utleie godkjennes for lengre perioder.
3. Særlige Grunner for Utleie
   - Arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner kan være grunnlag for utleie.
   - Styret må vurdere hvorvidt grunnene som oppgis er tilstrekkelige.
4. Leiekontrakt
   - Leiekontrakten skal følge vanlige regler etter husleieloven.
   - Andelseieren har ansvar for at leieboeren følger borettslagets vedtekter og husordensregler.
5. Styrets Ansvar
   - Styret skal føre tilsyn med at utleie skjer i tråd med borettslagsloven og vedtektene.
   - Det er viktig å dokumentere alle godkjenninger og avslag grundig.

Praktiske Forhold Styret Bør Passe På

1. Kommunikasjon med Andelseiere
   - Informere andelseiere om reglene for utleie og prosedyren for å søke om godkjenning.
   - Klare retningslinjer bidrar til færre konflikter.

2. Saksbehandling

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

3. Overvåkning og Oppfølging

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

4. Vedtekter og Husordensregler

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

5. Konsekvenser ved Brudd

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

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

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

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

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

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

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

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

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

Jeg fremmer følgende to alternative forslag:

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

Leieavtalen sies opp og relevante parkeringsutgifter refunderes etter regning.

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

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

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

Individuell måling av forbruk ved fjernvarme i Inkognitogata 33B borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

Innledning

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

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

1. Rettferdig Kostnadsfordeling

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

2. Økt Bevissthet og Ansvar

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

3. Potensial for Redusert Energiforbruk:

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

4. Bedre Budsjettering og Økonomisk Planlegging:

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

5. Teknologiske og Administrative Fordeler:

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

6. Motivasjon til Energirenovering:

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

7. Økt Verdi på Boligene:

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

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

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

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

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

Vedlegg:

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



Individuell måling gir enorme reduksjoner i energibruk.

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

Individuell måling øker bevisstheten rundt bruk av energi

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

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

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

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

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

Forslag på tillitsvalgt til: Inkognitogata 33B Borettslag

1. Introduksjon:

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



2. Personlig Bakgrunn:

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

3. Utdanning og Yrkeserfaring:

Utdanning

Master, Eiendomsutvikling NMBU, Ås
SEPTEMBER 2021 — JUNI 2023
Master i eiendomsutvikling. Blir en sentral tilrettelegger, forhandler, koordinator og planlegger i prosjekter som utvikler og fordeler fast eiendom for økt lønnsomhet og samfunnsriktig utnyttelse.

Master, Business Analytics NMBU, Ås
AUGUST 2020 — JUNI 2021
Spesialiseringen Business Analytics kombinerer driftsledelse, informasjonssystemer og datavitenskap. Studiet gir verktøyene for å analysere forretningsprosesser, effektivisere dem og lede digitale transformasjonsprosjekter.

Bachelor i Økonomi og Administrasjon, Handelshøyskolen BI, Bergen/Oslo
AUGUST 2016 — JUNI 2019
Et studie, hvor jeg tilegnet meg kunnskap som forretningsforståelse, samfunnsperspektiv og analytiske ferdigheter.

Yrkeserfaring
Rådgiver, Veridian Analyse AS
Juni 2023 — N Å
Verdivurdering og økonomisk rådgivning innen næringseiendom for private og offentlige kunder.

Administrasjonsmedarbeider (Deltidsansatt), Placepoint AS
JANUAR 2022— Juni 2023
Ansvar for innhold til hjemmeside og LinkedIn profil (som ordbok og fagartikler), ansvar for fakturering og regnskap i Poweroffice, samt planlegging av arrangement og interne konferanser.

Ekstrahjelp, Fusalp Consept Store Oslo
JANUAR 2021— DESEMBER 2021
Salg og kundeservice, varebestilling, kassearbeid, varepåfylling, åpne/stengeansvar og nettbutikk via miinto.

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

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

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

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

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

4. Erfaring fra borettslag eller relaterte Områder:

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

5. Personlige Egenskaper

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

6. Mål og Visjon

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

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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 uteareIaet 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.

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 Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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 Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Inkognitogata 33 ANS, Inkognitogata 33, 0256 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MA TOTALBYGG AS
Oscars gate 81
0256 OSLO

Dato: 13.10.2016

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

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

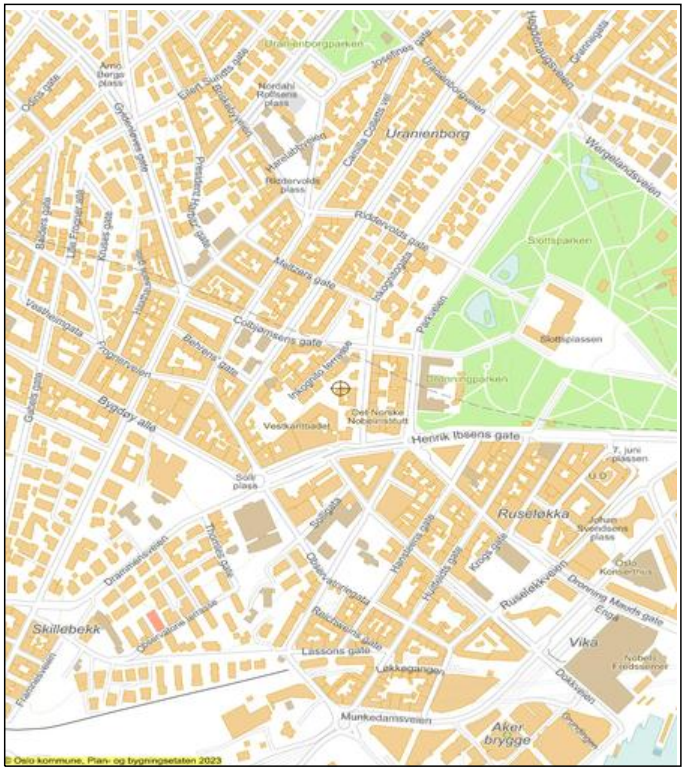
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Oversiktskart

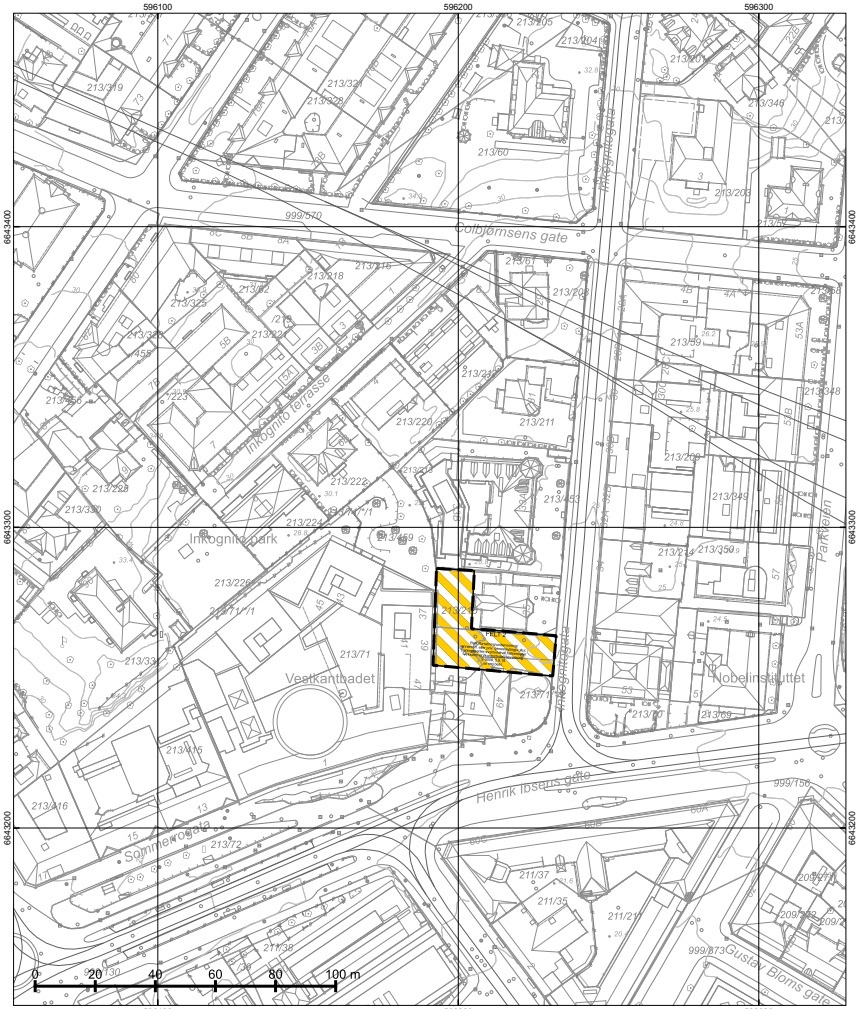
Adr.: Inkognitogata 33 B **Bydel :** FROGNER

Gnr bnr : 213 / 213 **Skolekrets (2020/2021):** Uranienborg



Dato: 29.01.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

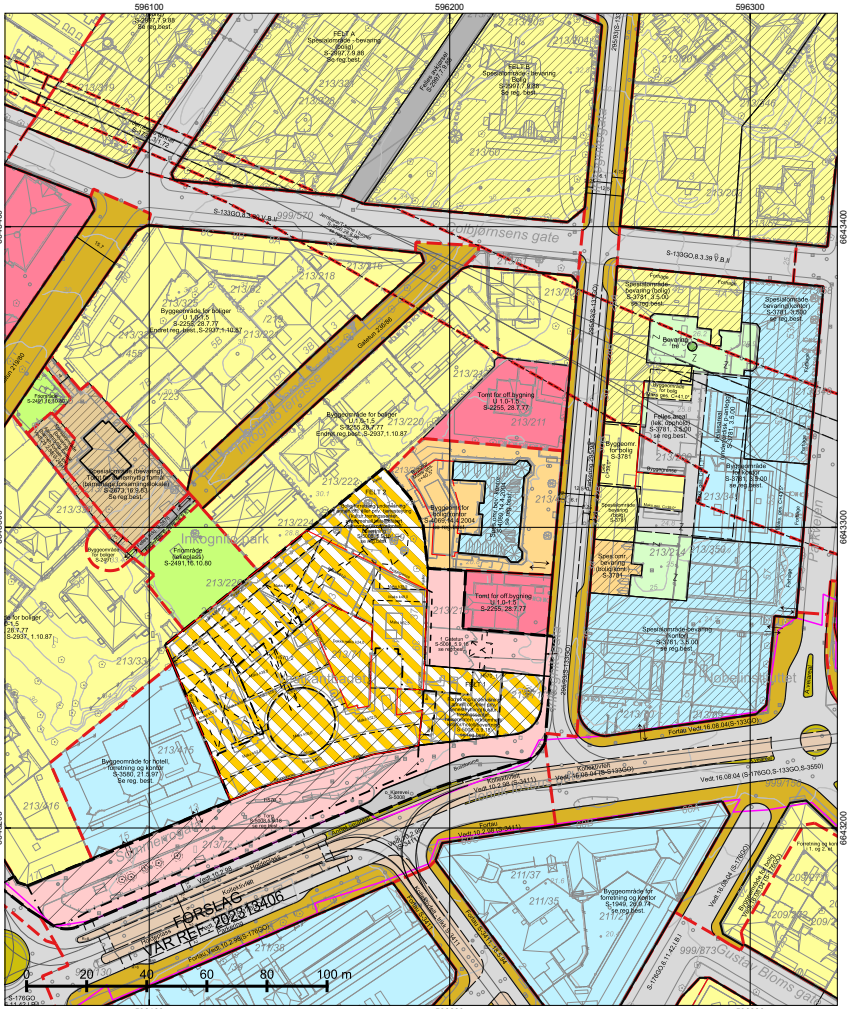
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137904/ 86504658
Deres ref.: 41245/ BEAA@MSNOP
Adresse: INKOGNITOGATA+33B
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137904/ 86504658
Deres ref.: 41245/ BEAA@MSNOP
Adresse: INKOGNITOGATA+33B
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

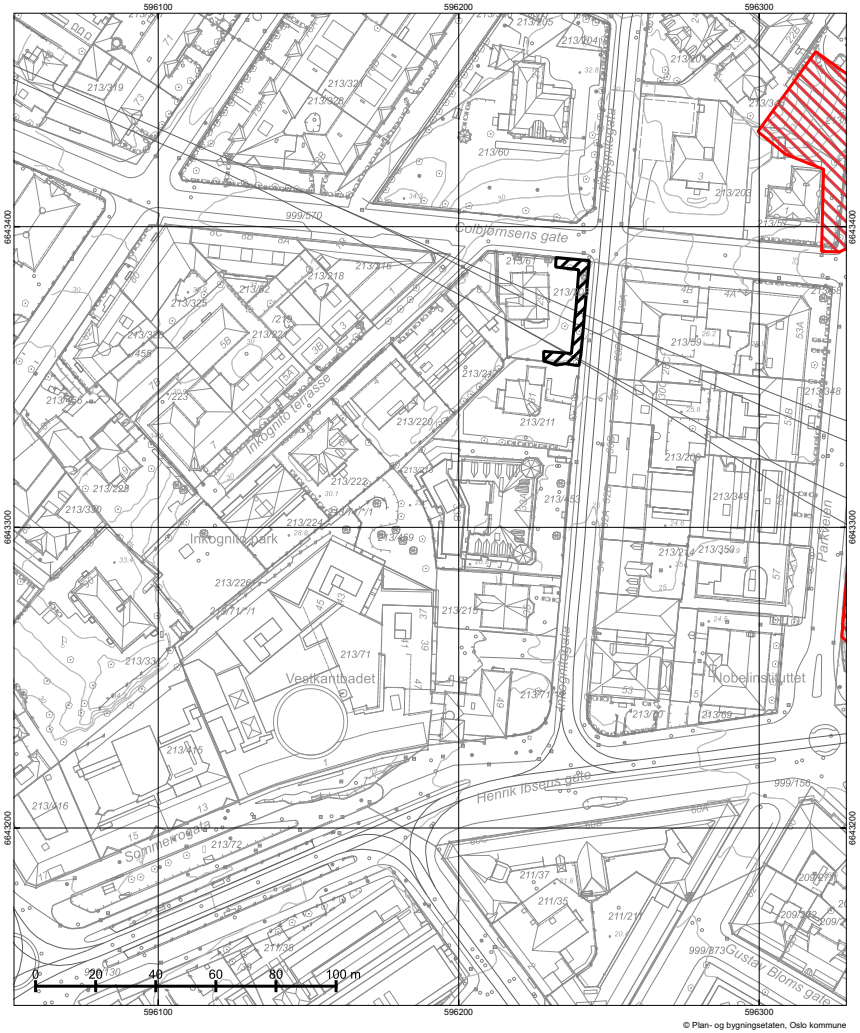
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

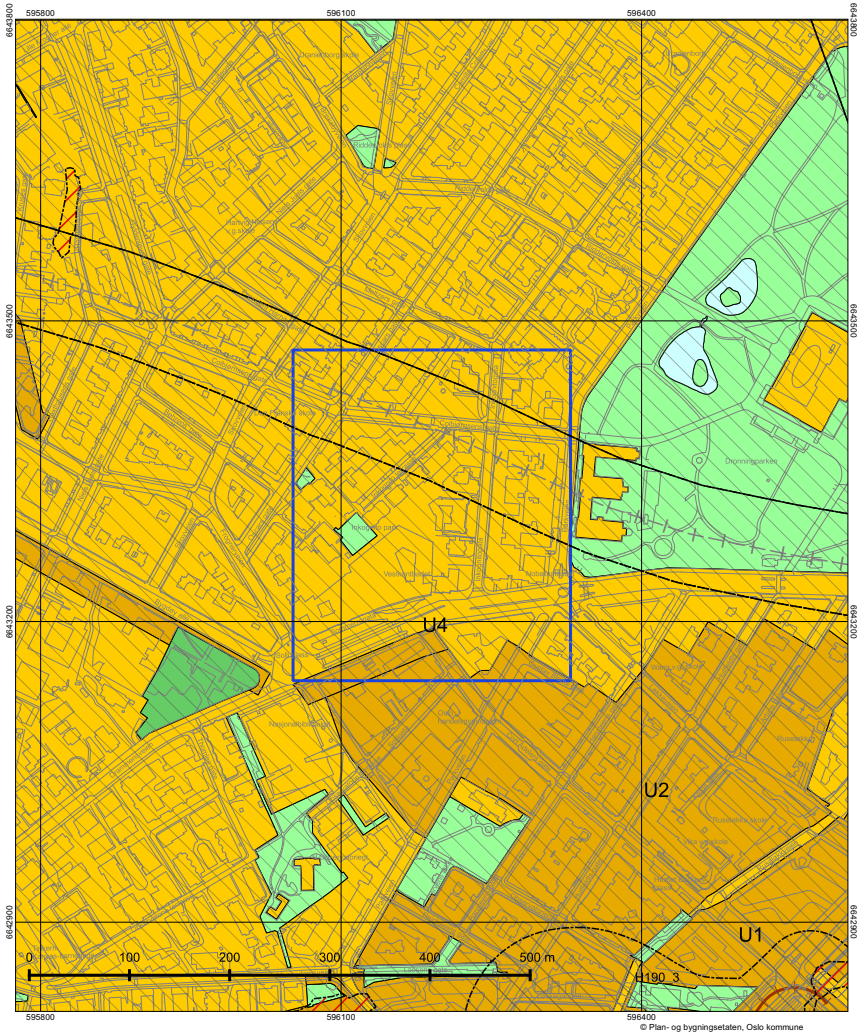
Dato: 29.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 137904/ 86504658
Deres ref.: 41245/ BEAA@MSNOP
Adresse: INKOGNITOGATA+33B
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.



Oslo

Dato: 29.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137904/86504658
Deres ref.: 41245/ BEAA@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Inkognitogata 33B 0256 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no