

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 213, bnr. 213

 Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3336

Eiendomsverdi ref nr: YM1494

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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

Norsk takst

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



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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår. Vinduet på badet har frostet folie.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre (lagt i 2025) og underliggende betong. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen går rundt hjørnet og vender omtrent nordvestvendt på langsiden og omtrent sydvestvendt på kortsiden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører til badet, skyvedør til soverommet. Noen bruksmerker.

Oppvarming: Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot

oppgang og yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis i entréen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008. (Byggeår).

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner både til radiatoranlegget og til forbruksvannet. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Mekanisk avtrekk. Avtrekk gjennom ventilator og avtreksventil på badet. Friskluftventiler i ytterveggene i stuen og på soverommet.

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier.

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

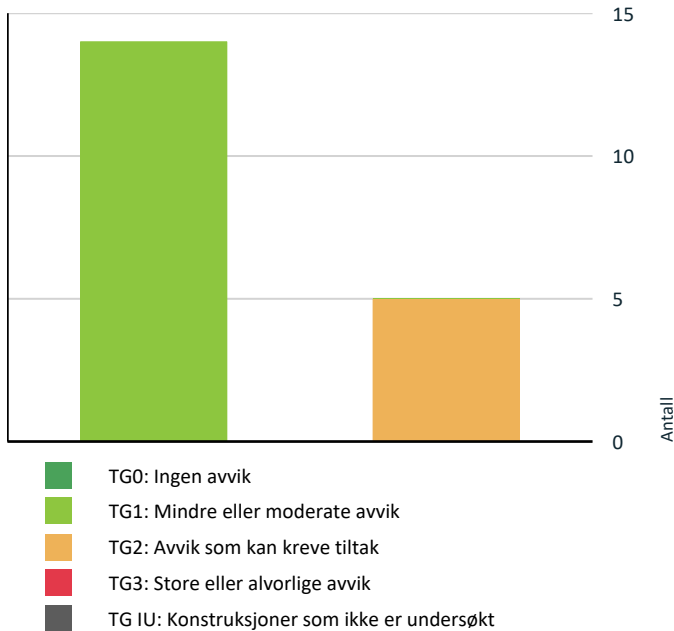
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra byggeår. Vinduet på badet har frosted folie.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre (lagt i 2025) og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 108 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen går rundt hjørnet og vender omtrent nordvestvendt på langsiden og omtrent sydvestvendt på kortsiden.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 11 mm. gjennom hele rommet og ca. 7 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører til badet, skyvedør til soverommet. Noen bruksmerker.

Oppvarming

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnise med dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnise. Punksjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 34 mm. Høyde på terskel er ca. 17 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

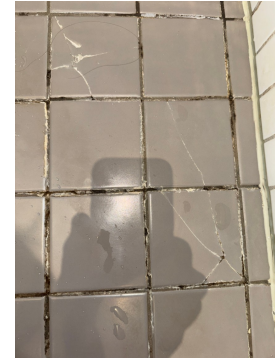
Tett fotlist rundt dusjen hindrer eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjen å renne mot sluk. Listen er ca. 45 mm. høy.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fliser må skiftes.

Tett fotlist: Dette kan eventuelt gjøres med å bore hull i fotlisten, store nok til at vann uhindret kan rene mot sluk eller bytte dusjdører med en type som ikke har fotlist.

Fliser: Bytte av flis forutsetter at man får tak i samme type flis. Et annet moment er også faren for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.



Sprukne fliser.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer. Det er ingen kjente problemer med badet per i dag.



Sluk.

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sistene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glaser. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

Ved eventuell utbedring av servant må servanten byttes.

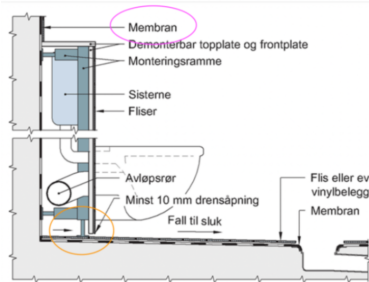


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sistere. Kilde: Sintef.



Riss i emaljen i servanten.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot oppgang og yttervegg. Det er mulig å ta hull eksempelvis i entréen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008. (Byggeår).

4. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner både til radiatoranlegget og til forbruksvannet. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Tilstandsrapport



Rørskap på badet med stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Avtrekk gjennom ventilator og avtrekksventil på badet. Friskluftsventiler i ytterveggene i stuen og på soverommet.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme i følge EV). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiatorer.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at anlegget fungerer som det skal.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedbryter på 63 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

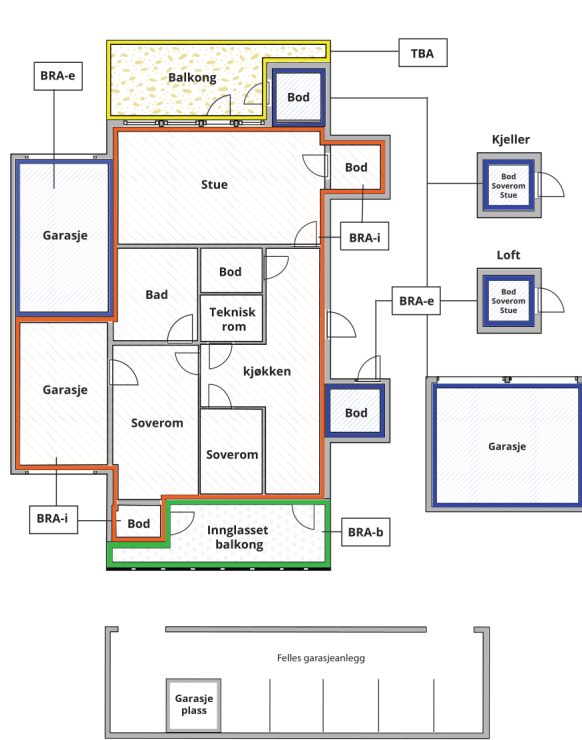
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	39			39	9
Kjeller		7		7	
SUM	39	7			9
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		2 kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 244 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

2 kjellerboder (BRA-e) på ca. 3 og 4 m². Den ene boden er merket med 4 E. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Julie Rysstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	213		0	453.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Inkognitogata 33 B

Hjemmelshaver

Inkognito Gate 33 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20/INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG	993171042	20	OBOS	Rysstad Julie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
20	690 000	3 204 31.12.2025

Kommentar

I følge forr. fører er det ikke registrert fellesgjeld på denne leiligheten per 17.04.2026.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Uranienborg i Oslo. Kort gangavstand til Slottet, sentrum, Aker Brygge, Tjuvholmen, forretninger og servicetilbud. Området har god kollektivdekning med buss, T- bane og trikk.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til bolig/kontor. Reguleringsplan S-4069.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83187844			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM1494>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MA TOTALBYGG AS
Oscars gate 81
0256 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201517735-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Hedvig Øberg

Dato: 13.10.2016

Arkivkode: 531

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

Ferdigattest - Inkognitogata 33

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

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

Godkjente tegninger og kart

Se saksnummer 200508402

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.10.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



PLAN 2.- 4. ETG.
BRA 260,0 m²

Tegningen viser :
Plan 2.- 4. etg. for nybygg
Plan 2. etg. for eksisterende bygg

Rev.	A	Antall leiligheter pr plan redusert til 5 leil. Planløsning endret som følge av dette.	KS	SM	09.06.05
Rev.		Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
					E-2

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-102	A

TILTAKSHAVER: **INKOGNITOGT 33 ANS**
Inkognitogt. 33
0256 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

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

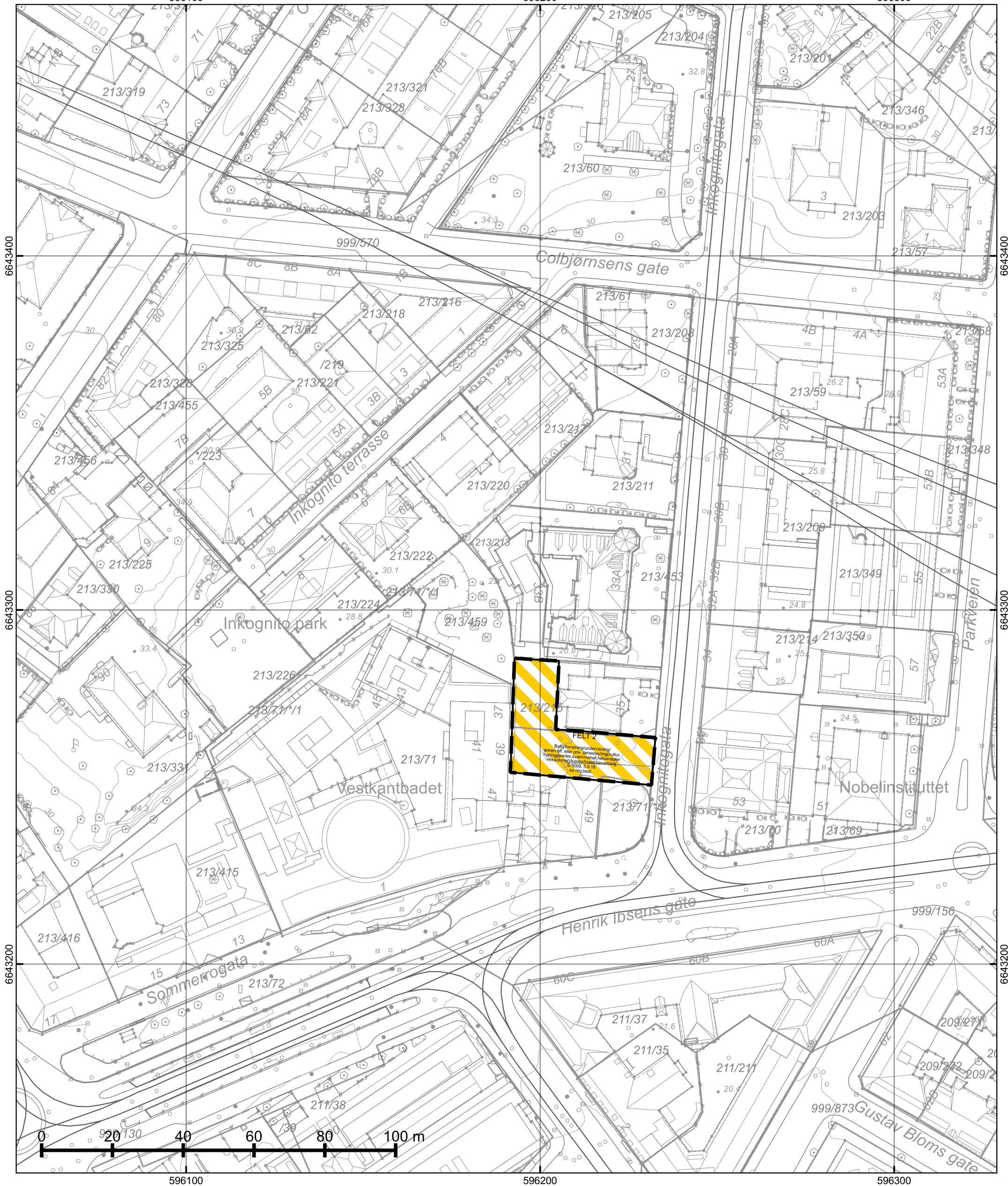
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99 e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
Inkognitogaten 33
Gnr./ Bnr. 213/213

Tittel
Plan 2. - 4. etg. 19


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

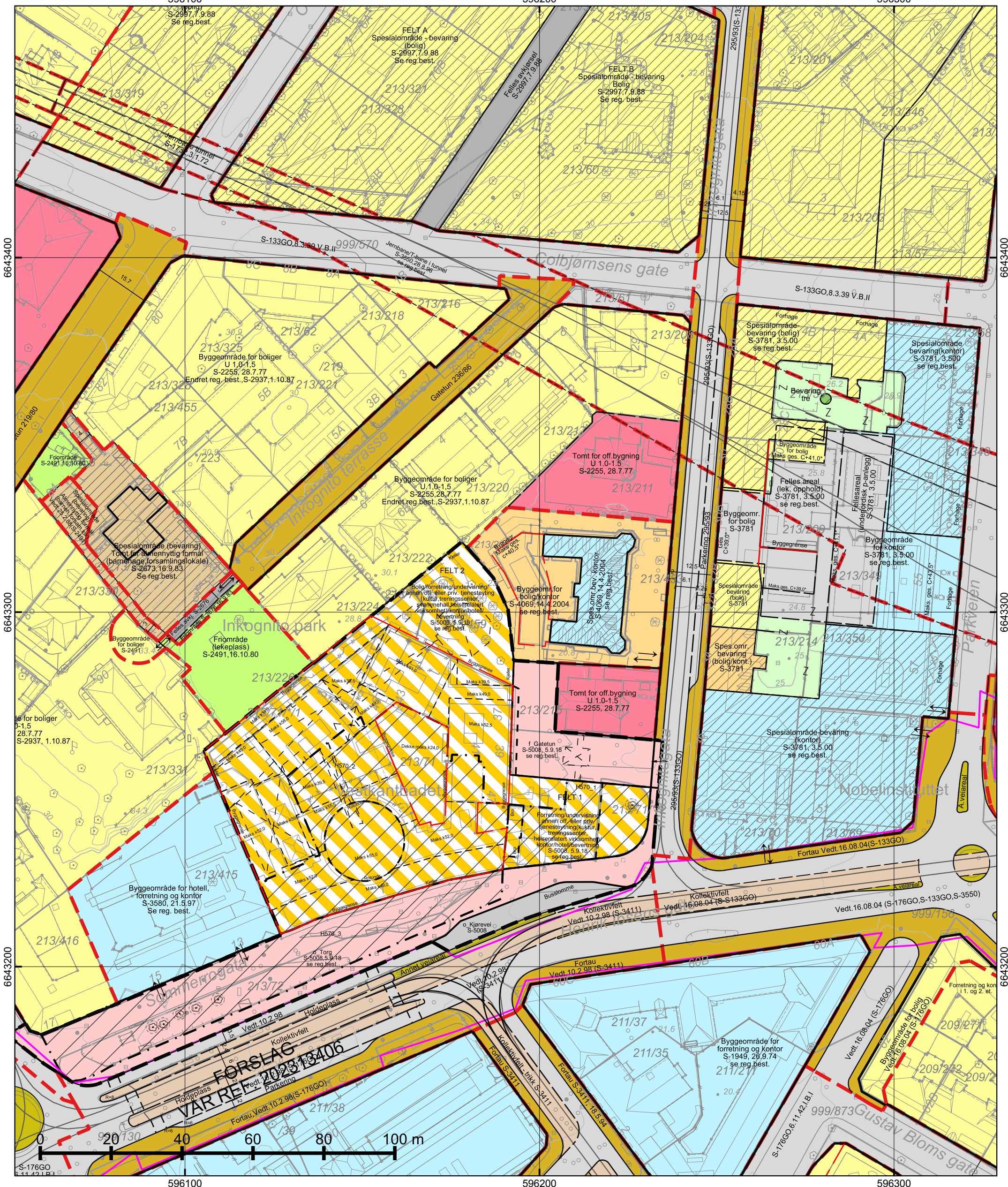
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
737	A3-102	A
Erstatter A3-102, A3-103 og A3-104		



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 17.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 156257/ 86530778	Deres ref.:	
	Adresse: Inkognitogata 33	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 213/213			






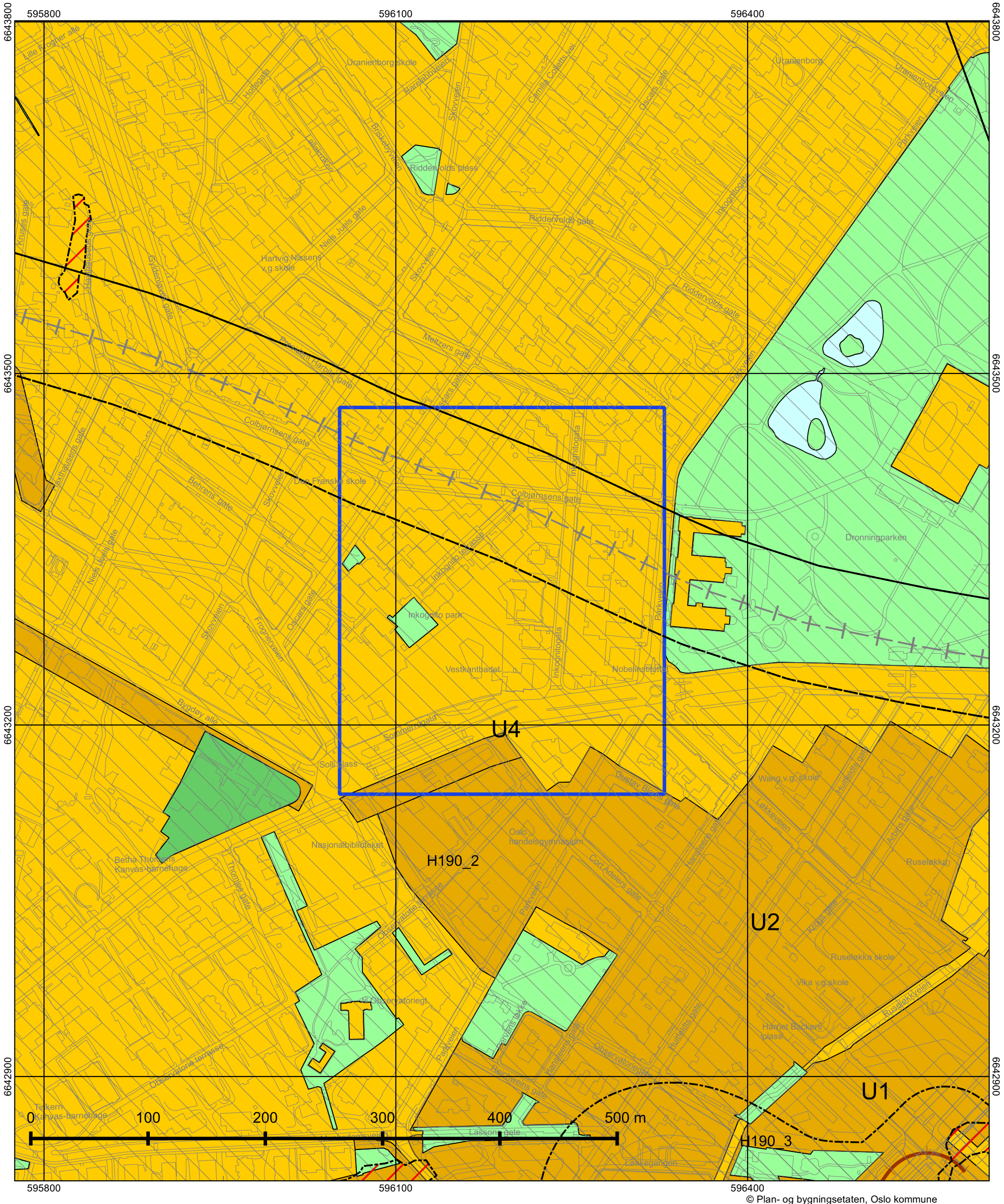
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156257/ 86530778</p> <p>Adresse: Inkognitogata 33</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 213/213</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	43 - Anlegg for lek og opphold		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	71 - Felles parkering		RpRegulertHøyde
	72 - Felles lekeareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	121 - Forretning og kontor		Beregnet senterlinje veg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	143 - Kontor/bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	316 - Gatetun/gågate		Eksisterende tre som skal bevares
	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		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156257/86530778
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030


Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



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.



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:

- Bygeområde for bolig, kontor
- Spesialområde bevaring (kontor)

§ 3. Bygeområde 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 løvtréslag 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.

EMERA NO2 AS
_Emera Oslo Vest v/Michelle Lehn Jensen
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
E-post: michelle.lehn@emera.no

Deres ref.: 01260086 . Vår ref.: 5883-1-20

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Inkognitogt. 33 Borettslag
Organisasjonsnr: 993171042
Andelseier: Rysstad, Julie
Medeier:
Leilighetsnummer: 20
Adresse: Inkognitogata 33 B, 0256 OSLO
Andelsnummer: 20
Gnr. 213
Bnr. 213
Borettsinnskudd: Kr. 690 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 83187844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207902365
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	21 832 256,50
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 231,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820790236; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Fjernvarme	769,00	
TV	265,00	
Felleskostnader	3 197,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 596,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	3 204,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207902365
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning og ny andelseier sendes til styret v/Trym Haatuft, e-post: inkognitogt33@styrerommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5883

INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. juni 2025 kl. 18:00, Freserveien 1, Oslo K. (OBOS) .

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. Solcelle paneler.
8. Renhold på ute arealene.
9. Begrensning i bruk av leverandører
10. Dokumentasjon og fremvisning av bilag og avtaler
11. Begjæring om gransking iht. borettslagslova § 7-14.
12. Mistillitsforslag mot sittende styre og valg av nytt styre
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 [Navn] 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.

Vedlegg

- 1. 5883 Styrets arbeid 2024.pdf
 - 2. 5883 årsregnskap.pdf
 - 3. Revisjonsberetning_5883.pdf.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Solcelle paneler.

Forslag fremmet av:

Gretha Solveig Hoffmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Solcelle paneler på terrassen. Sjekke kostnad og eventuelt stønader fra stat eller kommune.

Styrets innstilling

Forslaget om å installere solseller på taket har vært vurdert. Det er kun et svært lite areal av takterrassen som kan benyttes til en slik installasjon.

Forholdet mellom kost/nytte gjør at en slik installasjon aldri vil bli lønnsom.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å ikke ta dette til følge, fordi det ikke syntes å ha vesentlig økonomisk effekt i riktig retning.

Forslag til vedtak

Solcelle paneler på takterrassen

Sak 8

Renhold på ute arealene.

Forslag fremmet av:

Gretha Solveig Hoffmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skittent i svalgangene, inngangspartiene.

Styrets innstilling

Svalgangene og inngangspartiet blir høytrykkspykt hver vår. I tillegg blir arealene støvsuget sommer og høst.

Styrets innstilling:

Dagens praksis er bedre enn innsendt forslag, styret foreslår derfor å beholde dragens løsning.

Forslag til vedtak

Svalgangene høytrykk spyles en gang i året, inngangspartiene etter behov.

Sak 9

Begrensning i bruk av leverandører

Forslag fremmet av:

Anders Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De fleste drift og vedlikeholdsoppgavene utføres av selskaper hvor styremedlemmer har egeninteresser. Det fremstår også som at drift og vedlikeholdsavtalene er inngått uten bruk av anbudsrunder og uten at selskaper med erfaring på denne typen arbeid er valgt.

Styrets innstilling

Dette temaet ble behandlet på GF avholdt i 2024. Det ble da redegjort for at det ikke er riktig slik det nå anføres i dette punktet at de fleste drifts- og vedlikeholdsoppgaver utføres av selskaper hvor styremedlemmene har egeninteresser. Det er ingen økonomiske bindinger mellom styremedlemmer og utførene slik det her presenteres.

Det er heller ikke riktig slik det her anføres at det ikke er utført anbudsrunder på drift- og vedlikeholdsarbeider i BRL.

Det ble på GF i 2024 redegjort for at det er avholdt anbudskonkurranser med tilstrekkelig antall deltagere.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Påstanden i dette innspillet er feil. Kjernen i saken er allerede ivaretatt.

Forslag til vedtak

Alle drift og vedlikeholdsoppgaver skal avtales gjennom bruk av anbud hvor minst 3 tilbydere skal evalueres. Ingen selskaper hvor styremedlemmer har egeninteresser har rett til å komme med anbud.

Sak 10

Dokumentasjon og fremvisning av bilag og avtaler

Forslag fremmet av:

Anders Solberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker en dokumentasjon og fremvisning av følgende bilag og avtaler:

1 - Redegjøre for overførselen av arealer til næringsbygget i 2019 og hvordan denne prosessen er utført.

- 2 - Redegjøre for hvordan vedlikeholdskostnadene for fellesområder, som takterrasse og andre fellesarealer, blir fordelt mellom Inkognitogata 33 A og B. (I vedtektene står det at det skal være 50/50).
- 3 - Redegjøre fordeling av parkeringsplasser og boder. Noen beboere har fått tildelt 2 boder mens andre 1.
- 4 - Redegjøre for kostnadene henført til selskap styremedlem har egeninteresse i.
- 5 - Redegjøre for hvorfor det ikke har blitt utført anbudsrunder for vedlikeholdsarbeidet på eiendommen. Da kostnadene er vesentlig høyere enn andre selskaper, og styremedlem har egeninteresse.
- 6 - Legge frem beskrivelser av hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt utført de siste tre årene. Det må legges frem hvilket arbeid som er utført, på hvilket grunnlag og til hvilken pris.
- 7 - Redegjøre for hvorfor det har i snitt vært 2 utrykninger på ventilasjonsanlegget i uken i årene 2022 og 2023, samt hvorfor dette har blitt utført på typisk røde dager med 100 % tillegg.
- 8 - Redegjøre for hvorfor enkelte eier flere andeler i bygget da det kun er lov til å eie en andel per beboer i henhold til borettslagsloven.
- 9 - Redegjøre for engasjement av vaktmester siste 3 år. Hvilken avtaler er foretatt og hvilken godtgjørelse er avtalt.
- 10 - Redegjøre for hvordan kostnadene fra parkeringen blir fordelt mellom de som disponerer parkeringsplassene og øvrige andelseiere i borettslaget.
- 11 - Dokumentasjon på forvaltningen av parkeringskjelleren.
- 12 - Redegjøre for hvem som attesterer på faktura som betales av borettslaget til selskaper der styremedlemmer har egeninteresser.

Styrets innstilling

Pkt 1 Det har aldri blitt overført arealer til næringsbygget i 2019

Pkt 2 Kostnadsfordelingen det her vises til, henger igjen fra den perioden hvor næringsdelen og boligdelen hadde fellestjenester for vaktmester, og fordelte kostnader for drift- og vedlikehold mellom seg.

Etter at næringsbygget ble solgt i 2019, er det ikke lenger noen økonomisk fordeling av kostnader på takterrassen og fellesarealer. BRL dekker nå egen takterrasse, svalganger, sykkelboden, eget søppelrom og den delen av fellesarealene mellom næringsbygget og boligbygget som BRL bruker for adkomst til våre arealer.

Næringsbygget dekker den delen av fellesarealene som er knyttet til sine disponible arealer.

Næringsdelen og BRL ivaretar hver sine ansvarsområder med hver sine utførende og medfølgende kostnader. Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 3 Antall boder til hver leilighet er fordelt etter leilighetenes størrelser. Fordelingen ble gjort av utbygger allerede før det første styret ble konstituert. Leilighetene ble solgt med det antall boder utbygger tildelt andelen. Det er den samme fordelingsnøkkelen som gjelder i dag. Styret rår ikke over denne fordelingen. Det har aldri vært avsatt 2 boder til hver leilighet.

Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Dette punktet ble det også gjennomgått på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen

Pkt 4 Styremedlemmene har ingen egeninteresse eller økonomiske koblinger til selskap som utfører oppdrag for BRL. Se Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 5 Det har blitt utført anbudsrunder med tilstrekkelig antall deltager slik det kreves. Påstanden fra forslagstiller er derfor ikke riktig. Se for øvrig styrets tilbakemelding på samme tema i Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Det er heller ikke riktig slik forslagstiller påstår at tjenester styret kjøper inn til drift- og vedlikehold, er dyrere enn andre utførende selskap.

Det som imidlertid koster BRL mange penger til vedlikehold i fasen vi er inne i, er summen av alle prosjektene som gjennomføres.

BRLs utfordring nå er at vi er inne i en periode hvor kostnader til utskiftinger av bygningsdeler, samt installasjoner utløpt på teknisk og økonomisk levetid, kommer i tillegg til det ordinære løpende drift- og vedlikeholdet.

Det er dette som bidrar til de høye kostnadene vi har hatt. BRL må også spare opp penger til et vedlikeholdsfond som kan dekke ekstraordinære kostnader. Styrets intensjon er at felleskostnadene skal ned. Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 6 Dette temaet ble grundig behandlet på GF avholdt i 2024. Det gikk med mye tid til gjennomgang og belysning av dette punktet.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Som informasjon til alle andelseierne om dette temaet, vedlegges styrets skriftlige besvarelse sendt til Øverland i 2024 om det samme tema. Dette brevet fra styret inneholder den informasjonen og oversikten om styrets disposisjoner og planer fremover som forslagstiller etterspør.

Pkt 7 Forslagstiller fremsetter her en fantasifull påstand hinsides ett hvert faktiske forhold. Slik temaet her fremstilles, er dette et grovt overtramp mot sittende styret.

Forslagstiller anklager nærmest at styret selv med overlegg og utspekulert omhu, har planlagt viftestans på tidspunkter hvor det er kostbart å tilkalle servicehjelp.

Problemet er derimot så enkelt som at takviftene stanser uregelmessig på grunn av ukjent periodisk feil. Det er selvfølgelig ingen - hverken i styret eller andre - som kan forutse eller påvirke når takviftene plutselig og uten forvarsel slår ut på feil og stanser.

Takviftene er avtrekksvifter for fellesanlegget for ventilasjon med avtrekkspunkter fra bad og kjøkken i hver av leilighetene.

Overtid

Når oppdager andelseiere at avtrekksviften for bad og kjøkken har stoppet?

Er det på dagtid når beboerne er på jobb og ingen er hjemme, eller er det når man har kommet hjem og lager middag; -og røyk og lukt ikke forsvinner, men i stedet oser utover og kveler hele leiligheten? Disse tidspunktene er som regel utenfor normal arbeidstid for alle tekniske entreprenører.

Det blir svært raskt et meget ubehagelig og elendig inneløst når ventilasjonsanlegget stanser. Leilighetene i BRL er så små at denne kvelningsfølelsen raskt blir et stort problem. Mange røykvarslere løser ut.

Styret følte selv at de gjorde en god jobb overfor fellesskapet da de omgående rekvirerte service og igangsettelse av ventilasjonsanlegget.

Byggeforskriftene krever døgnkontinuerlig ventilasjon i alle nyere bygg.

Ved tilkalling av teknisk entreprenør utenom normal arbeidstid, blir ikke bare vårt BRL, men alle andre kunder også belastet og fakturert med overtid og ekstra utrykningsgebyrer.

Hvis det i tillegg skulle være behov for materiell og deler utenom ordinær arbeidstid, belastes også kundene i tillegg med åpningsgebyret grossisten krever for å lukke opp utsalgsstedet utenom åpningstiden.

Følgende ble presentert på GF avholdt i 2024:

Servicebesøk før skifte av avtrekksvifter:

2020 Totalt 8 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale. 6 stk Viftestans, hvorav 3 stk utført utenom ordinær arbeidstid

2021 Totalt 7 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale. 5 stk Viftestans, hvorav 3 stk utført utenom ordinær arbeidstid

Servicebesøk ETTER skifte av avtrekksvifter:

2022 Totalt 2 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale

2023 Totalt 2 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale

Alle servicearbeider som utføres utenom ordinær arbeidstid faktureres som overtid. Det skilles ikke mellom ettermiddag/kveld, helg eller røde dager. Dette faktureringsmodellen gjelder alle tekniske entreprenører.

Oversikten ovenfor illustrerer vel i rikt monn at forslagstilleres beskyldning om 2 utrykninger i uken er ren desinformasjon.

Etter at takviftene ble skiftet, har det fortsatt vært noen få uregelmessig driftsstans på grunn av en ukjent periodisk feil. Disse problemene har imidlertid vært av en slik karakter at styremedlem PL har kunnet løse problemet KOSTNADSFRI for BRL, uten tilkalling av servicefolk. Styremedlem PL har med all respekt stilt opp KOSTNADSFRI for BRL på ettermiddag/kveld, helg og røde dager uten hensyn til om det er ubekvem arbeidstid eller overtid.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 8 Leilighetene det her vises til, ligger ved siden av hverandre og skal seksjoneres sammen til en enhet når BRL blir selvereiere.

I seksjoneringsbegjæringen for overgang til selvereiere som er sendt inn og nå ligger hos Plan og Bygg i Oslo kommune, er det to naboileigheter som er slått sammen til en seksjon. Slik sammenslåing av to naboseksjoner gjelder for to av andelseiere. Denne sammenslåingen av 2 andeler til en eierseksjon er godkjent av kartverket som har registrert disse borettsandelene med dette som formål.

Seksjoneringsbegjæringen ble på oppdrag fra BRL utarbeidet av det arkitektfirmaet som opprinnelig tegnet bygget, i samarbeid med Obos Advokater og Obos Eiendom.

Pkt 9 Vaktmestertjenesten er videreført slik de tok form etter driftserfaringer fra de første driftsårene og er tilpasser nye behov som har kommet til etter hvert. Det er i utgangspunktet satt av inntil 5 timer per uke, etter behov. Timepris: 575 kr.

Men det er verdt å merke seg at Oslo Hus og Hage, gjør flere oppgaver for borettslaget, som ikke er vaktmestertjenester.

Pkt 10 BRL belastes ikke med kostnader knyttet til parkeringskjelleren. Det er derfor heller ikke noe å fordele. Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Se Sak 10 pkt 3 ovenfor.

Pkt 11 BRL har ingen forvaltningsrett til parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Se Sak 10 pkt 3 ovenfor.

Pkt 12 Det er ingen av styremedlemmene som har egeninteresser eller økonomiske bindinger til utførende selskaper. Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Alle fakturaer har blitt attestert av styremedlem Axel Nordli og styreleder Jeanette Lunde.

Forslagstiller (m.Flere) gjentar postene som ble behandlet på GF avholdt i 2024. Ingen av forslagstillerne var på den aktuelle GF, -dog med unntak av Mari Øverland.

Styret innstilling:

Styrets forslag til vedtak er at alt som er ramset opp i dette punktet er behandlet på GF avholdt i 2024 - Nå er alle punktene besvart på nytt.

Forslag til vedtak

Tar fremviste dokumenter av bilag og avtaler til etterretning. Eventuelle manglende dokumenter, avtaler og bilag skal fremlegges på nytt ekstraordinært årsmøte innen utgangen av september av det ansvarlige styret etter årsmøte i 2024.

Vedlegg

4. Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland.pdf

5. Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland Utleie.pdf

Sak 11

Begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14.

Forslag fremmet av:

Trym Haatuft

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14.

For å be om granskning av et borettslag, må du som andelseier eller styremedlem fremme kravet på generalforsamlingen eller via en formell begjæring til tingretten. Granskingen kan gjelde mistanke om kritikkverdige eller lovstridige forhold, og skal ha en saklig begrunnelse.

På vegne av følgende andelseiere fremsettes begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14:

Mari Øverland, Anders Solberg, Rune Neraal, Ulrikke Louise Wiik og Trym Haatuft.

I henhold til burettslagslova må det foreligge følgende for å begjære gransking:

-Saklig begrunnelse: Det må foreligge en saklig begrunnet mistanke om kritikkverdige eller lovstridige forhold.

Andelseieres begrunnelse:

Andelseiere har over lengre periode forsøkt få innblikk i nåværende og tidligere styrets bruk av borettslaget midler knyttet til drift, forvaltning og vedlikehold av bygningen, og driften av borettslaget for øvrig. Videre er det flere forhold som er svært uklart for flere andelseiere, deriblant forhold knyttet til forvaltning av parkeringskjeller, eierskap og disponering av p-plasser og boder, fordeling av kostnader mellom Inkognitogata 33A og 33B (særlig med hensyn til parkering og takterrasse), samt bruk av leverandører og arbeid knyttet til medlemmers verv i borettslaget.

Andelseiere har gjennom utbetalte fakturaer fått kjennskap til at selskaper der tidligere og nåværende styremedlemmer har eierinteresse har gjennomført omfattende arbeid over lengre periode i borettslaget. Dette uten at, det etter vår kjennskap, har vært gjennomført anbudsprosess. Samtidig som styret godkjenner egen faktura til eget selskap. Etter hva vi kan se, ser det ut til at omsetningene til Hadeland Ventilasjon og Montasje, samt Oslo Hus og Hage i stor grad knytter seg til vårt borettslag.

I henhold til borettslagsloven skal styret handle i borettslaget interesse og unngå situasjoner hvor deres personlige interesser kan komme i konflikt med borettslagets interesser. Det betyr at alle avtaler og beslutninger må være transparente og godkjent av generalforsamling, særlig ved store vedlikeholdsprosjekter eller økonomiske forpliktelser. Et viktig premiss er at slike avtaler må være konkurransedyktige og at borettslaget får best mulig kvalitet og pris.

Vår oppfatning er tidligere og nåværende styre (frem til generalforsamling i 2025) har opptrådt i strid med Burettslagslova, og opptrådt kritikkverdig med hensyn til egeninteresse.

Burettslagslova § 3-3 «Forsvarlig drift». Kravet om forsvarlig drift retter seg både mot styret, forretningsfører og andelseiere.

Felleskostnadene i borettslaget utover TV/Internett og fjernvarme har siden 2017 økt fra ca 400.000 i året til ca 1.600.000 i 2023. Dette tilsvarer en 4-dobling av felleskostnadene. Til sammenligning har kostnadene på TV/Internett og fjernvarme i samme periode kun økt fra ca 413.000 til ca 600.000. I 2023 ble drifts og vedlikeholdsbudsjettet overskredet med over 1 million kroner og i 2022 med over 600.000 kroner. Overskridelsene disse to årene alene representerer innkrevningen av felleskostnader (utenom tv/internett og fjernvarme) for hele 2023.

Andelseiere reagerer også på flere forhold knyttet til forsvarlig drift, dette gjelder;

-Rundt 2 uttrykninger på ventilasjonsanlegget i uken i perioden 2022 og 2023, der dette typisk har blitt gjennomført på røde dager.

-Unødvendig bruk av borettslagets midler på flytting av blomster kasser, ca. 110.000 pr flytting.

-Engasjement av vaktmester siste 3 år.

-Forvaltning av parkeringskjeller og tak, kostnader knyttet til dette og hvem som dekker dette.

-Attesting av faktura til nevnte foretak

-Stadig overskridelse av vedtatt budsjett. I henhold til tilbakemelding fra OBOS var det avsatt 360.000 kr for vedlikehold i 2024. Faktisk brukt er over 1 MNOK. Dette uten orientering om til hva eller hvem.

-Flere andelseiere har gjentatte ganger forsøkt komme i dialog med styre uten noe særlig form for svar på henvendelser.

Vår oppfatning er at tidligere og nåværende styre (frem til generalforsamling i 2025) i stor grad har handlet i egeninteresse, og ikke til hva som nødvendigvis er det beste for borettslaget, og således ikke har hatt forsvarlig drift. Vi har også kjennskap til at styremedlemmer har godkjent kjøp av flere andeler i borettslaget, selv om hovedregelen kun er 1 enhet.

Med bakgrunn i overnevnte redegjørelser og begrunnelser begjærer vi gransking av borettslaget.

Dersom granskingen finner frem til at tidligere styremedlemmer har opptrådt i strid med burettslagslova eller andre relevante lover, forskrifter, vedtekter mv., forbeholder vi (andelseiere) oss retten til krav om erstatning fra tidligere ansvarlige styremedlemmer (frem til generalforsamling i 2025). Samtidig forbeholder vi (andelseiere) oss retten til eventuell erstatning ved ytterligere funn, for all økonomiske tap, ulemper og belastninger som eventuelt er påført/blir påført borettslaget som følge av styrets handlinger.

Styrets innstilling

Dette punktet er besvart i eget vedlegg.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at grunnlaget for granskning ikke foreligger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i borettslaget Inkognitogata 33B vedtar å fremme forslag om gransking av styret etter burettslagslova § 7-14.

Granskingen skal omfatte styrets forvaltning av borettslaget fra styretsleder og styremedlemmer kom inn i styret, med særlig fokus punktene som er nevnt i ovennevnte begrunnelse (økonomiske disposisjoner, avtaleinngåelser, habilitet og manglende kommunikasjon.)

Dersom forslaget får tilslutning fra minst én tidel av de andelseierne, kan enhver andelseier innen én måned etter generalforsamlingen begjære at tingretten oppnevner gransker.

Vedlegg

6. Styrets tilsvaret til begjæring om granskning.pdf

Sak 12

Mistillitsforslag mot sittende styre og valg av nytt styre

Forslag fremmet av:

Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Anders Solberg, Trym Haatuft, Mari M. Øverland, Rune Neraal og Ulrikke L. Wiik

Bakgrunn og begrunnelse:

Det har over en lengre periode vært en vedvarende bekymring blant beboerne i borettslaget angående de høye månedlige kostnadene knyttet til leilighetene.

Felleskostnadene i borettslaget utover TV/Internett og fjernvarme har siden 2017 økt fra ca 400.000 i året til ca 1.600.000 i 2023. Dette tilsvarer en 4-dobling av felleskostnadene. Til sammenligning har kostnadene på TV/Internett og fjernvarme i samme periode kun økt fra ca 413.000 til ca 600.000. I 2023 ble drifts- og vedlikeholdsbudsjettet overskredet med over 1 million kroner og i 2022 med over 600.000 kroner. Overskridelsene disse to årene alene representerer innkrevningen av felleskostnader for hele 2023.

Vi opplever at nåværende styre ikke har hatt høyt nok fokus på å få ned driftskostnadene for borettslaget. Til tross for gjentatte henvendelser og diskusjoner med det sittende styret, har det ikke blitt iverksatt tilstrekkelige tiltak for å redusere disse kostnadene. Dette har ført til en betydelig økonomisk belastning for mange av beboerne.

Det sittende styret har ikke klart å fremlegge en tilfredsstillende plan for kostnadsreduksjon, og det er en generell oppfatning blant beboerne at det er behov for en ny retning og nye ideer for å håndtere de økonomiske utfordringene borettslaget står overfor.

Oppfordring til beboerne:

Alle beboere oppfordres til å delta på årsmøtet for å diskutere denne saken og avgi sin stemme. Det er viktig at vi som fellesskap tar ansvar for borettslagets økonomiske fremtid og jobber sammen mot en mer økonomisk bærekraftig løsning.

Styrets innstilling

Forslagstillere bygger i hovedsak sitt mistillitsforslag til sittende styret basert på punkter behandlet, gjennomgått og avklart på fysisk GF avholdt i 2024.

Samtlige momenter og punkter i Sak 9 og Sak 10 ovenfor ble behandlet på denne GF.

Det blir feil at disse saker skal bli gjennomgått på nytt, bare fordi forslagstillerne med unntak av Mari Øverland, ikke deltok på fysisk GF avholdt i 2024.

Styret har ovenfor gjentatt hvordan Sak 9 og Sak 10 ble besvart på fysisk GF avholdt i 2024.

Styret opplever at ordlyden forslagstillerne har valgt i punktene i Sak 9 og Sak 10 ovenfor, er en bevist strategi for å undergrave og svarte tilliten til sittende styret.

Forslagstillerne spiller på nytt ut kortet om at styremedlemmer har egeninteresse og økonomisk vinning ved bruk av bestemte utførende, til tross for at denne beskyldningen allerede er grundig belyst og tilbakevist.

Styret viser til Sak 10 pkt 5, hvor det vedlegges styrets skriftlige besvarelse sendt til Mari Øverland om det samme tema.

Forslagstillerne viser hele tiden til sitt ønske om å kutte kostnader, og beskylder sittende styret for ikke å ha tilstrekkelig fokus på å oppfylle dette.

Denne påstanden er selvfølgelig ikke riktig. Styret presiser at styremedlemmene også er andelseiere, og som på lik linje som forslagstillerne og øvrige beboere, slett ikke ønsker høye fellesutgifter.

Men sittende styret må ta det svært upopulære ansvaret som følger med den generelle vedlikeholdsplikten, samt de mange oppgraderingene og utbedringene som er nødvendige.

Det er bare å ta seg en tur rundt i bygget for å forstå hvilke oppgaver det sittende styret har ansvar for.

To av forslagstillerne som ønsker å kaste sittende styre, og som har foreslått seg selv som del av et nytt styret, kjøpe sine andeler i 2023. Megler opplyste i salgsoppgavene til disse kjøperne at det for tiden var høye felleskostnader i borettslaget. Nå fronter de samme to personene behovet for å redusere kostnader.

Sittende styret undres over hvilke forutsetninger, og med hvilken bakgrunn og kunnskap om fellesskapets behov disse forslagstillerne besitter. Kun en av dem var på fysisk GF avholdt i 2024.

De første 10 årene hadde BRL et styret som ikke ville bruke penger på vedlikehold eller bygge opp et vedlikeholdsfond for å dekke opp for fremtidige utgifter, som man vet vil komme etter hvert.

Lave felleskostnader var også på denne tiden et viktig argument ved salg.

BRL hadde derfor frem til 2019 svært lave kostnader til drift og vedlikehold. Men så var det stopp. BRL hadde da så lite penger, at BRL måtte ta opp et større lån for å ta hånd om de mest presserende forsømmelsene. Samtidig måtte fellesutgiftene økes til et nivå som hindret ytterligere låneopptak.

BRL var på det tidspunktet så blakke, at det ikke engang var midler til å få beiset solveggen på takterrassen. BRL hadde spart seg til fant.

Sittende styret fikk oppgaven med rydde opp i den kritisk nedslitte bygningsmassen etter 10 år uten ettersyn og vedlikehold. Arbeidsoppgavene måtte fordeles ut over flere år.

Kostnader til drift- og vedlikehold:

(2017) kr 175 028

(2018) kr 101 793

(2019) kr 966 267

(2020) kr 405 227 (Korona)

(2021) kr 336 558 (Korona)

(2022) kr 963 752

(2023) kr 1 394 464

(2024) kr 1 003 253

Variablene i de årlige driftskostnadene er posten for kostnader til drift- og vedlikehold.

Alle andre driftskostnader har vært relativt stabile, og innenfor en forventet årlig prisvekst.

Styrets innstilling

Sittende styret kan på bakgrunn av dette, ikke se at grunnlaget og forutsetningene for et mistillitsforslag er innfridd.

Forslag til vedtak

1. Det sittende styret gis mistillit grunnet manglende evne til å redusere de månedlige kostnadene for leilighetene.
2. Det gjennomføres valg av et helt nytt styre som skal ha som hovedfokus å utarbeide og implementere en strategi for å redusere de månedlige kostnadene, samt sikre en mer bærekraftig økonomisk drift av borettslaget.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg.

Forslag fra Anders Solberg:

Trym Haatuft velges til styreformann, Mari M. Øverland velges til styremedlem, rune Neraal velges til styremedlem, og Anders Solberg velges som varamedlem.

Innstilling

Det sittende styret stiller til gjenvalg.

Styret innstiller på å gjenvelge Jeanette Lunde som styreleder, Petter Leversund og Hedda Mørch som styremedlemmer.

Sittende styret er meget godt kjent med bygget og byggets utfordringer, og har relasjoner til byggets utvikling helt tilbake fra det var nytt.

Sittende styret har en unik kunnskap om bygget, og besitter en meget allsidig og omfattende byggeteknisk kompetanse.

Styret har en inngående og rik kunnskap om byggets status helt ned på detaljnivå. Dette er en svært nødvendig og viktig egenskap.

Sittende styret har også vært en del av hele prosessen som BRL har vært gjennom i arbeidet med å gå over til selveier. Helt fra forslaget kom opp første gang, bidratt til å løse alle hindringene underveis fram til endelig generalforsamlingsvedtak, omregulering av opprinnelig eiendom og frem til innsendt seksjoneringsbegjæring for boligbygget.

Styrer i alle boligselskap har en pålagt vedlikeholdsplikt.

Styreleder 2 år

Jeanette Lunde

Styremedlem 2år

Alf Petter Leversund

Hedda Hassel Mørch

Det alternative styret som har foreslått seg selv består av to andelseiere nye i 2023, og to andelseiere fra 2016. Ingen av disse har tidligere engasjert seg i hva som kreves for å drifte bygningsmassen vår, byggets generelle tilstand, eller behovet for de nødvendige oppgraderingene vi står ovenfor.

Ingen av forslagsstillerne som har foreslått seg selv til nytt styret, har byggeteknisk bakgrunn eller erfaring. De har heller ingen kunnskap om prosessen vi er inne i for å gå over til selveiere.

Forslagstillerne fremstår som svært lite egnet til å overta styreverv i den fasen BRL nå er inne i.

Styrets innstilling

Gjenvalg av sittende styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jeanette Lunde
- Trym Haatuft

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf petter Leversund
- Hedda Hassel Mørch
- Mari Mossige Øverland
- Rune Neraal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Solberg
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Jeanette Lunde

(2023-2025)

Styremedlem

Alf Petter Leversund

(2023-2025)

Styremedlem

Jon Ugland

(2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post inkognitogt33@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 andeler.

Inkognitogt. 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Inkognitogt. 33 Borettslag har ingen ansatte.

Forsikring

Polisenummer:

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

For styrets arbeid, se vedlegg.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

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

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.

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Disponible midler pr. 31.12 var kr - 284 217.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid 2024 (Årsmøte 2025)

Styret har avholdt jevnlig styremøter gjennom året og i tillegg har vi blant annet gjennomført:

- Utbedret skade etter flere innbrudd/innbruddsforsøk i fellesarealer, sykkelbod og søppelrom. Satt inn sikringslåser ved behov
- Utbedret og skiftet tetting bak beslag under inngangsdører på svalgangene, for å stoppe vanninntrengningen herfra og videre inn i bygningskroppen og ned i leiligheten under.
- Skiftet og lagt nye fuger mellom teglsteinsvegg og gulv på svalganger der disse åpenbart ikke fungerte lenger.
- Startet arbeidet med dimensjonering og løsning før utarbeidelse av anbudsbeskrivelse for installasjon avfuktingsanlegg for inneklimate i bodområdene i U2 og U3
- Service og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i arealene for klesbodene i U3. utføres 3 ganger i året som normalt igjen, etter at den ekstreme belastningen fra utbyggingen av Sommerro nå har opphørt.
- Service og vedlikehold av avtrekksviftene på taket utføres vår og høst
- Gjennomgang og utskiftning av defekte lysarmaturer i tak og på vegg for belysning i svalgangene og trapperom.
- Regelmessig kontroll og fjerning av ugress mellom steinhellene ved inngangspartiet for adkomsten til bygget.
- Rengjøring og feiing av svalganger og gårdsrom
- Fullført arbeidene på takterrassen, samt utført jevnlig vedlikehold og rengjøring ved behov.
- Renovert griller på takterrassen.
- Dialog og samarbeid med de nærmeste naboene våre, ang. trær som skaper mye bøss og søppel på vår eiendom.
- Dialog med Inkognito terrasse etter det har begynte å falle ned stener fra muren de har etablert på toppen av fjellvegen som utgjør tomtegrensen.
- Jevnlig inspeksjon og ved behov pumpet ut vann som samler seg i oppsamlingskummen i U3 utenfor personheisen.
- Tørket og sugd opp vann som fortsatt trenger inn i arealene som boligbygget disponerer i U3.
- Kartlagt og tettet for å stoppe vanninntrenging i disse arealene der kilden er funnet. Prosessen fortsetter til alt vanntilsiget har stoppet.
- Jevnlig vedlikehold og rengjøring av elysator i fyrrommet for rensing av sirkulasjonsvannet til radiatorene.
- Oppfølging, service og vedlikehold for å opprettholde tilstrekkelig sirkulasjon og trykk i radiatorkursene.
- Fulgt opp og gjennomgått driftsavvik på regulering og temperaturstyring for radiatorvarme og VV sirkulasjon. Hafslund ga til slutt etter, og skiftet regulatoren. Nå fungerer anlegget normalt.
- Skiftet tappevannspumpe for VV sirkulasjon.

Fellesarealer sommer og vår sesong 2025

Fellesarealer og takterrassen er klargjorte for sesongen. Håper alle beboere vil benytte seg av den flotte takterrassen vår i sommer.
Vi ser fram mot en hyggelig sommersesong!

Borettslagets økonomiske situasjon

Som kjent har vi de siste årene måttet ta tak i vedlikeholdsetterslepet i bygget vårt. Dette har skapt høyere utgifter enn normalt. Nå har vi en mer normalisert situasjon, og styret ønsker å bygge opp et vedlikeholdsfond for borettslaget, slik at vi i fremtiden kan takle nødvendig vedlikeholdsoppgaver, uten å ta opp nye lån. Når dette er på plass, er styrets intensjon å redusere felleskostnadene.

Fellesgjeld og prosess mot å bli selveiere

Dette er fortsatt en prosess som ikke kan gjøre mer framskritt, ettersom vi fortsatt har en stor andel fellesgjeld som ikke er innfridd. Styret ønsker igjen å oppfordre alle andelseiere til å innfri sin andel av fellesgjelden, slik at vi kan fortsette seksjoneringen av bygget og gå over til å bli selveiere.

Vektertjenester

Styret har etablert vektertjenester, ettersom det er et økende problem at uønskede personer snoker rundt og tidvis tar seg inn i bygget vårt. Vi har i perioder hatt flere bortvisninger hver uke. Vi har observert at de tar seg inn i bygget på utspekulerte måter og lar dører stå ulåste, for å kunne komme tilbake senere. Dette gjelder særlig i kjellerområdene.

En hilsen fra styret

God sommer ønskes fra alle oss i styret.

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		94	692 836
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 319 501	7 808 785
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 450	15 450
Fradrag anskaffelse anl.midler		0	-77 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-541 743	-697 270
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-7 077 519	-7 742 456
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-284 311	-692 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-284 217	94

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		139 637	299 132
Kortsiktig gjeld		-423 854	-299 038
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-284 217	94

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 244 954	0	0	2 278 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 233 704	4 558 419	4 470 000	2 234 000
Andre inntekter		0	7	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 478 658	4 558 426	4 470 000	4 512 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-15 450	-15 450	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 593	-9 516	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-95 705	-91 015	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-15 552	-8 944	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 003 253	-1 394 464	-345 000	-351 000
Forsikringer		-129 171	-124 573	-120 000	-139 000
Kommunale avgifter	8	-359 764	-318 517	-345 000	-397 000
Energi/fyring	9	-288 110	-327 791	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 944	-235 407	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	10	-268 692	-211 502	-248 000	-256 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 545 332	-2 851 278	-1 909 000	-2 008 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 933 326	1 707 148	2 561 000	2 504 000
Innbetalt andel fellesgjeld		7 077 519	7 742 456	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 010 845	9 449 604	2 561 000	2 504 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 093	18 155	0	0
Finanskostnader	12	-1 703 437	-1 658 974	-1 761 000	-1 667 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 691 344	-1 640 819	-1 761 000	-1 667 000
ÅRSRESULTAT		7 319 501	7 808 785	800 000	837 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 319 501	7 808 785		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	55 000 000	55 000 000
Tomt		20 600 000	20 600 000
Andre varige driftsmidler	14	46 350	61 800
SUM ANLEGGSMIDLER		75 646 350	75 661 800
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		385	37 013
Forskuddsbetalte kostnader		122 722	113 346
Andre kortsiktige fordringer	15	5 922	7 665
Driftskonto OBOS-banken		10 409	132 824
Sparekonto OBOS-banken		199	8 284
SUM OMLØPSMIDLER		139 637	299 132
SUM EIENDELER		75 785 987	75 960 932
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	16	28 813 235	21 493 734
SUM EGENKAPITAL		28 963 235	21 643 734
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 718 898	31 338 160
Borettsinnskudd	18	22 680 000	22 680 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 398 898	54 018 160
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 884	31 461
Leverandørgjeld		295 517	66 754
Påløpte renter		7 453	154 130
Påløpte avdrag		0	46 693
SUM KORTSIKTIG GJELD		423 854	299 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 785 987	75 960 932
Pantstillelse	19	77 400 000	77 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Inkognito Gate 33 Borettslag

Jeanette Lunde

Alf Petter Leversund

Jon Ugland

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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	250 200
Eiendomsskatt	840
Kapitalkostnader på IN-lån	2 244 335
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	619
Overført til kapitalkostnader	-2 244 954
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 233 704

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 593.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 250
Gjennomgang fakturaer, OBOS Prosjekt	-9 302
SUM KONSULENTHONORAR	-15 552

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skiftet balkongbeslag, Hadeland Ventilasjon & Montasje AS	-134 292
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-134 292
Drift/vedlikehold bygninger	-83 722
Drift/vedlikehold elektro	-71 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-444 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 706
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-161 136
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 663
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 003 253

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

Kostnader til "Drift/vedlikehold utvendig anlegg" er høyere enn normalt. Dette skyldes hovedsakelig arbeider utført på takterrassen, levert av Hus & Hage AS.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-842
Vann- og avløpsavgift	-159 178
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-359 764

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-288 110
SUM ENERGI / FYRING	-288 110

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 625
Annet driftsmateriale	-40 667
Vaktmestertjenester	-177 813
Renhold ved firmaer	-4 794
Snørydding	-16 172
Andre fremmede tjenester	-13 212
Trykksaker	-221
Andre kontorkostnader	-6 966
Porto	-125
Kontingenter	-4 260
Bank- og kortgebyr	-2 761
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-77
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 692

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 736
SUM FINANSINTEKTER	12 093

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 703 301
Renter på leverandørgjeld	-136
SUM FINANSKOSTNADER	-1 703 437

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Tilgang 2023	29 375	
Avskrevet tidligere	-5 875	
Avskrevet i år	-5 875	17 625
Hagemøbler		
Tilgang 2023	47 875	
Avskrevet tidligere	-9 575	
Avskrevet i år	-9 575	28 725
SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER		46 350

SUM AVSKRIVNINGER **-15 450**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	5 922
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 922

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 862 826
Egenkapital fra IN tidligere	20 364 330
Egenkapital fra IN 2024	7 077 519
Reduksjon EK fra IN	-3 491 440
SUM ANNEN EGENKAPITAL	28 813 235

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken	
Renter 31.12.24: 5,75 %, løpetid 28 år	
Opprinnelig, 2020	-54 618 438
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 915 948
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	541 743
Nedbetalt tidligere, IN	20 364 330
Nedbetalt i år, IN	7 077 519
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-23 718 898

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-22 680 000
SUM BORETTINNSKUDD	-22 680 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 680 000
Pantelån	23 718 898
Bregnede IN-forpliktelser	23 950 409
TOTALT	70 349 307

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

Plan for bedring av likviditeten er ikke mottatt fra styret. Forretningsfører oppfordrer til å vurdere å øke innkrevingen eller foreta en ekstraordinær kapitalinnkalling, for å sikre tilstrekkelig likviditet gjennom neste regnskapsperiode. Et slikt tiltak krever vedtak på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte før fremtidig fakturering

Per 11.04.2025 er likviditeten positiv, med kr 140 429, men man ser at likviditeten ofte er negativ mot slutten av hver måned.

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:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

2025-06-11 13:04:59 UTC



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

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

30 av 48

Felleskostnader

Historiske og fremtidige kostnader

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

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

Oppgraderinger og utskiftninger tidligere vedtatt på generalforsamling

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

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

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

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

Uforutsette påløpte kostnader

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

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

- Prisen på fjernvarmen vi kjøper fra Hafslund eksplodert sammen med den elleville økningen av strømprisene vi opplevde i 2021. De økte kostnadene utgjorde over kr 250.000,-, og ble dekket inn av vedlikeholdsfondet; -og ble ikke viderefakturert andelseierne.
- Gulvet på takterrassen hadde råtnet, og man tro igjennom gulvplankene flere steder hvis man beveget seg utpå. Takterrassen måtte umiddelbart stenges for all ferdsel og bruk.
Etter at de råtne terrassebordene var fjernet, viste det seg at hele bærekonstruksjonen under disse også hadde råtnet opp. Alt måtte skites og bygges om.
Det var aldri aktuelt å permanent stenge takterrassen, så den omfattende jobben ble besluttet gjennomført.
I tillegg måtte alle møblene på takterrassen kasseres og erstattes med nye.

Totalt utgjorde disse uforutsette forholdene nærmere en million kroner. Sparekontoen og vedlikeholdsfondet måtte tømmes for å finansiere dette. Boligselskapet kom gjennom de kostbare uforutsett hendelsene uten at det måtte hente inn penger fra andelseierne. Men de tomme spare- og vedlikeholdskontoene må nå bygges opp igjen på nytt.

Planlagte oppgraderings og vedlikeholdsoppgaver som ble satt på vent

De planlagte investeringene, utskiftingene og vedlikeholdsoppgavene som ble satt på vent på grunn av de uforutsette hendelsene nevnt over, er det allerede vedtatt på tidligere generalforsamlinger at skal finansieres og gjennomføres uten at boligselskapet tar opp lån.

Oppgraderinger og ombygginger skal dekkes inn av fellesutgiftene.

Ved nye investeringer blir kvalitet og lave livsløpskostnader vektlagt. Styret vil unngå at vi havner i samme skvis som i dag hvor vi må bruke mange penger på servicebesøk og oppfølging som høyst sannsynlig kunne vært unngått hvis disse kvalitetskravene hadde vært vektet under oppføringen av bygningen vår.

Vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger

I tillegg til vedlikeholdsoppgavene, utskiftingene og oppgraderingene nevnt over gjenstår også:

- Bodarealene våre må bygges om og sikres bedre mot innbrudd.
Alle skader og hærverk etter tidligere innbrudd i våre områder må repareres og utbedres. Flere av de åpne bodene i kjellerområdene må totalt renoveres.
- Installere nye avfuktningsanlegg i begge bodarealene i kjelleren før muggsoppen tar helt over i disse områdene.

- Skallsikringen av områdene våre, nytt låssystem og adgangskontroll må minst oppdateres til dagens standard.
Om ikke daglig, så i alle fall alt for ofte må det bortvises uønskede personer fra våre områder. I det siste har det vært mange fra Øst-Europa som sirkulerer rundt. Flere ganger har uteliggere overnattet i den øvre parkeringskjelleren. Det føles absolutt ikke trygt å ha dette så tett på. Ingen ønsker at denne situasjonen skal vedvare.
Det er derfor besluttet å installere
 - Nytt låssystem, låskasser, sluttstykker, beslag og bakkantsikring på samtlige dører i fellesarealene.
 - Forbedret adgangskontroll
- Styret får stadig henvendelser fra beboere som ber om kameraovervåkning og bedre skallsikring av områdene våre. Dette har styret valgt å ta på alvor og vurderer hvordan vi best skal løse dette. En god overvåkingsinstallasjon med skarpe bilder og god områdekontroll er en stor kostnadmessig utfordring.
- Det går nå daglige kontroll- og låserunder innenfor våre fellesområder for om nødvendig å vise vekk uvedkommende, samtidig som vi synliggjør at vi er aktivt til stede. Uønskede personer holder bygningen vår under oppsikt.
- Glasstaket over begge hovedpartene er knust og må skiftes ut.
- Plasttaket i sykkelboden og søppelboden er ødelagt og må skiftes ut.
- Utbedre, sikre og oppgradere søppelrom. Uønskede personer tar seg nå inn i rommet. Den to-fløyede døren som renovasjonsetaten bruker, er delvis ødelagt.
- Etablere lys i søppelrommet. På kveldstid er det bekmørk i rommet, og ikke mulig å skille de ulike containerne for kildesortering fra hverandre.
- Støttemuren mot Inkognitoagata 31 må utbedres.
- Mange av utelysarmaturene i svalganger, trapperom og på takterrassen må skiftes ut etter vanninntrengning og kortslutninger.
- Skifte ut og bytte alle tettefuger bak samtlige balkongbeslag fra 2.etg til 4.etg. De opprinnelige fugene har ikke vært elastiske nok, og har sprukket mellom bygningskroppen og ballongdekket i alle etasjer etter setningsskadene i bygget. De opprinnelige beslagene var heller ikke tilstrekkelig tilpasset bygningskonstruksjonen slik at regnvannet ble ledet vekk.
Det er motfall på de fleste balkongdekkene, slik at regnvann har trengt inn i bygningskroppen under og bak de opprinnelige balkongbeslagene.
Forholdene i 5.etg og 6.etg var kritiske, så disse har blitt prioritert og er nå allerede skiftet ut.

- Beslagene på svalgangene under samtlige inngangsdører til leilighetene har samme feil som balkongbeslagene.
De seks mest kritiske dørpunktene er utbedret, mens resten av beslagene gjenstår å skifte ut.
Det har aldri vært fuget bak noen av disse beslagene.
Det er også motfall inn mot bygningskroppen på svalgangene.
- Utbedring etter vannskader etter vanninntrengning fra svalganger og inn i inngangspartiet til 3 leiligheter er gjenstår å utføre.
- Skifte av inngangsdører og karmen inn til de leilighetene hvor dører er skadet/revet løs. Dette er skader som kommer i tillegg til de tre leilighetene med vannskader.
- Reduksjonsventiler og radiatorkraner i flere leiligheter har sluttet å fungere og automatiske luftepotter lekker.
- Installasjoner i fyrrommet på sekundærsiden av begge varmevekslerne fra Hafslund har overskredet teknisk levetid.
- Sikringsskapet i fyrrommet er skadet etter vanninntrengning, og må utbedres.
- Sluk og avløp for overvann fra fyrrommet er ødelagt, og tar ikke unna slik det skal. Vannet renner nå i stedet ut i trapperommet ned til kjelleren.
- Regnvann renner ukontrollert ned trappeløpene fra 7.etg og ned i U3. Ved store regnskylflommer dette overvannet over i U3, og renner inn i bodområder, parkeringskjeller og inn i bunnen av personheissjakten.
- Skifte ståldører og karmen i trapperom og kjellerarealer der disse er ødelagt etter innbrudd og hærverk. Dørene er såpass svekket, at de ikke lenger tilfredsstiller brannkrav eller FG-godkjenning. Ståldørene er murt fast inne i veggen, og er krevende å skifte ut.
- Ved store nedbørsmengder trenger det vann inn i bunnen av heissjakten for personheisen. Dette vannet blir liggende. Bunnen av heissjakten ligger mer enn seks meter lavere enn grunnvannsnivået på utsiden av veggen.
- Personheisen må oppgraderes med bla. nye wire etter forhåndsvarsel fra Heiskontrollen. Personheisen må også tilpasses nye krav til rømning og evakuering. I tillegg kommer det nå regelmessige utskiftninger og vedlikehold etter gjeldende tidsintervaller.
- Utbedre og ventilere heismaskinrommet på takterrassen etter nye krav.
- Terrassegulv og utemøblene på takterrassen må vaskes og beises to strøk.
- Servicerommet på takterrassen må syrevaskes rent for soppangrep og beises på nytt.

- Taktekking på det flate taket over serviceroommet på takterrassen har sprukket og må skiftes.
- EL-anlegget og EL-tavlen inne i serviceroommet må oppgraderes til gjeldende krav.
- Friskluftsventilene på fasaden løsner og faller med. Det er 2-4 stk av dem til hver leilighet. Luftinntakene står nå åpne inn til flere av leilighetene uten forsvarlig utvendig beskyttelse.
Dette er et arbeid med svært vrien tilkomst, og som er vanskelig å gjennomføre forsvarlig uten omfattende rigg-oppgaver.
Arbeidsmiljølovens føringer for arbeid i høyden kan ikke fravikes
- Spare opp de pengene som var satt av til planlagte vedtatte oppgraderinger, men som i stedet ble brukt til å dekke inn uforutsette utgifter.
- Bygge opp igjen vedlikeholdsfondet for å etablere nødvendig handlingsrom ved akutte behov, samt løpende vedlikehold. Det er viktig å få på plass igjen den økonomiske bufferen vi trenger til forsvarlig drift og forvaltning.
- Spare opp og sette av penger til siste fase i overgangen til selveier

Ytterligere har følgende forhold kommet til:

- Rotteproblemene i uteområdene krever en betydelig økende innsats. Det er nå registrert store grupperinger av rotter på nordsiden (mot Ingognitogata 31) og vestsiden (balkong- og terrassesiden) av bygget, samt at det også er observert rotter i områder hvor vi slett ikke ønsker at de skal etablere seg.
- Regnvann fra 7.etg, 6.etg og 5.etg flommer fritt nedover i bygget, og blir liggende igjen i svalgangene i etasjene nedenfor. Der blir vannet liggende å trykke inn mot bygningskroppen før det så trenger videre innover mot selve bygningskroppen gjennom bla. luftingene i teglsteinsveggen.
Dette er svært ødeleggende for bygningskroppen. Om vinteren fryser dette vannet, og spreng løs deler av konstruksjonen.
Vannet følger også kabelføringen til utelysarmaturene. Disse har flere ganger kortsluttet og mørklagt uteområdene
- Vanninntrengingen og følgeskadene etter utbyggingen av Sommerrokvartalet utgjør fortsatt mye arbeid som fortløpende må håndteres og slutføres.
Endringene/Forskyvningene i massene i terrenget rundt sammen med nye setningene under grunnvannstands nivået i området, gjør at grunnvannet nå har funnet nye veier inn i de to nederste kjelleretasjene våre. På det laveste punktet ligger disse arealene 5-6 meter under grunnvannstands nivået på utsiden av kjellerveggene.
Det har blitt lagt ned en betydelig løpende innsats og blitt gjennomført flere utbedringer for å løse dette problemet. Slik det nå ser ut, er det kun i byggets sørøstlige hjørne det fortsatt kommer inn vann. Styret mener at problemet og utbedringen her tilhører næringsbygget. Men det er ikke lett å få eierne av næringsbygget til å akseptere noe som helst av kostnader eller skyld.

- Samtlige arealer boligselskapet disponerer i U3 må permanent avfuktes og ventileres bedre.
Luftkvaliteten i kjellerarealene våre er nå kritisk dårlig, og fuktighetsnivået er i lange perioder høyt over grenseverdiene for dannelse av muggsopp.

Det er også andre utbedringer og kosmetiske grep som kunne vært gjort i bygget vårt. Det er bare å se seg rundt, så kan ønskelisten bli lang. Men foreløpig er styrets agenda kun å ferdigstille de presserende byggetekniske oppgavene vi har fått mandat til.

Felleskostnader og fellesgjeld

Felleskostnadene har ikke vært regulert de siste årene. Realverdien for dagens felleskostnader har derfor gått betydelig ned.

Det er viktig og også ta med seg at kostnadsnivået og prisutviklingen i bygg og anlegg de siste årene langt overgår konsumprisindeksen.

Alle varer og tjenester vi skal kjøpe inn fremover, er nå mer enn dobbelt så dyre som for bare 4 år siden.

Godt vedlikehold bidrar positivt til prisutviklingen for boligene våre.

Styret er selvfølgelig innforstått med at ingen av andelseierne ønsker unødvendige høye felleskostnader. Styret består også av andelseiere, som selv kjenner på et inderlig ønske om å få redusert fellesutgiftene så mye som mulig.

Men det er mange arbeidsoppgaver som gjenstår, og prinsippet fra tidligere generalforsamlingsvedtak om at oppgraderinger og ombygginger skal dekkes inn gjennom fellesutgiftene består. Det er vedtatt at vi skal tilstrebe å ikke ta opp ytterligere lån.

Alle lån og all fellesgjeld må være slettet helt før vi kan fullføre siste del av overgangen til selveiere.

Styret
(19.12.2024)

Utleie av egen bolig

Bakgrunn - Intensjon - Praktisering

Til behandling på generalforsamlingen 27.06.2024, fremmet en andelseier en sak om regler for utleie av egen bolig.

Styret redegjorde på GF hvorfor det praktiseres en oppmykning av borettslagslovens føringer for utleie, og bakgrunnen for at den er delvis avveket hos oss.

Andelseieren som sendte inn saken er ny i boligselskapet, og besitter derfor ikke tilstrekkelig informasjon om bakgrunnen for utviklingen i dette saksforholdet.

Sittende styret har med utgangspunkt i at dette temaet kan ha interesse for flere andelseiere, besluttet utarbeidet en historisk oppsummering og redegjørelse for bakgrunn og utvikling av dette saksforløpet.

Bakgrunn

På GF 27.06.2024 informerte styret om at det under forarbeidet med seksjoneringsbegjæringen for overgang til selveier, ble det på det tidspunktet utarbeidet en juridisk betenkning rundt utleie av egen bolig.

Dette var etter ønske fra andelseierne. Forholdet er nå mer enn ti år tilbake i tid.

I forkant av oppstarten med overgangsprosessen, forelå det allerede et enstemmig og lovlig fattet vedtak om å gå over til selveier.

Det daværende styret fikk også i et GF-vedtak i oppdrag å starte prosessen med deling og seksjonering av den opprinnelige eiendommen med formål om overgang til selveier.

Det ble avtalt at næringsdelen skulle dekket sine kostnader, og boligdelen skulle dekket sine.

Det ble samtidig besluttet at boligdelen (andelseierne) skulle finansiere sine egne kostnader gjennom de månedlige felleskostnadene; -helst uten å ta opp lån for å fullføre overgangsprosessen.

Andelseiere ønsket tidlig i dette seksjoneringsarbeidet å få avklart noen forhold rundt enkelte punkter underveis i den pågående prosessen.

Ett av de viktigste temaene var nettopp forholdet rundt utleie av egen bolig.

På det aktuelle tidspunktet er det viktig å minne om at vi da var et borettslag med høy fellesgjeld og lavt innskudd.

Andelene våre var ikke et interessant låneobjekt for bankene. Med forholdet 70/30 mellom fellesgjeld og egenandel/innskudd, var det ingen som fikk lån til innskuddet i egen bank.

Selgere var avhengig av å treffe kjøpere med egne frie midler til finansiering av egenandelen/innskuddet.

Andelene våre var i denne perioden nesten umulige å selge i det åpne markedet.

Andelseiere som ønsket å selge, var derfor selvfølgelig interessert i å få frem argumenter som kunne bidra positivt til å øke attraktiviteten av salgsobjektet, og ikke minst å oppnå en best mulig pris for et salgsobjekt som ikke var interessant i boligmarkedet.

Det var særlig to salgsargumenter man mente måtte eksponeres.

Det første argumentet var at BRL enstemmig hadde besluttet å gå over til selveier.

Samtlige meglere i distriktet var klare på at et borettslag generelt ikke passet inn i bydel Frogner, hvor alle andre boenheter var selveiere.

Det andre argumentet som ble vektlagt ved salg var at boligene måtte kunne leies ut.

På denne tiden var i all vesentlighet kjøpergruppen de kundene som hadde egen økonomi til å investere i en sekundærleilighet.

Skulle man få solgt til disse kjøperne, måtte boligen kunne leies ut på lik linje med alle de andre objektene i området.

Juridisk betenkning

Utleie er fritt fram i alle sameier bestående av selveierleiligheter, men ikke i et borettslag.

Det var for 10-12 år siden ett stort trykk på daværende styret for å få undersøkt mulighetene for utleie av egen bolig.

For å få avklart forholdet rundt utleie i vårt bygg, bestilte daværende styret en juridisk betenkning for å belyse dette temaet.

I vurderingen ble det tatt utgangspunkt i den situasjonen vi befant oss i på det tidspunktet.

Det ble i utredningen lagt til grunn det faktum at det var enstemmig besluttet å gå over til selveiere.

Videre var deling av den opprinnelige eiendommen i Inkognitogata 33 også fullført og godkjent av kommunen. Den opprinnelige eiendommen hadde etter delingen, fått tildelt fire nye gårds- og bruksnummer.

Seksjoneringsbegjæringen for vårt nye gårds- og bruksnummer var under ferdigstillelse og nær klargjort for å sendes inn til Plan- og Bygningsetaten. (Tar også med at seksjoneringsbegjæringen ble sendt inn til Oslo Kommune kort tid etter at den juridiske betenkningen var utarbeidet og avsluttet)

Det var også noen andre elementer som ble tatt med og vektet i betenkningen, men dette klarer jeg ikke å erindre detaljene rundt nå mer enn ti år etter.

Konklusjonen i den juridiske betenkningen

I konklusjonen ble det vektlagt at prosessen med å gå over til selveier nå var kommet så langt, at vi ble definerte som et borettslag under avvikling, og var følgelig ikke lenger å anse som et tradisjonelt borettslag.

Det var, og er fortsatt kun innløsning av fellesgjelden og noe etterfølgende praktiske detaljer som skiller/stopper oss fra å etablere oss som selveiere. Alt annet er ivaretatt.

Situasjonen boligselskapet nå i praksis befinner seg i, fristiller oss derfor delvis fra de rigide bestemmelsene bundet opp et tradisjonelt borettslag.

Det ble konkludert i betenkningen med at Borettslagslovens bestemmelser rundt utleie kunne mykes opp og fravikes, og det ble åpnet opp for at noen av elementene som gjelder ved utleie av selveierenheter kunne tas inn og gjøres gjeldende i vårt boligselskap.

Dette var en svært viktig prinsipiell avklaring for andelseierne, spesielt for de som ønsket å selge, men også for de eierne som valgte å beholde sin andel en periode håp om å høste en gevinst ved en fremtidig verdistigning.

Betenkningen åpnet i realiteten opp for en raskere potensiell verdistigning av andelene, som fram til dette avklaringstidspunktet hadde sunket ganske mye i verdi i forhold til den opprinnelige salgsprisen da boligene sto ferdige.

Konklusjonen i den juridiske betenkningen var i praksis, da den forelå, det eneste positive salgsargumentet for å øke interessen rundt en andelsleilighet i et borettslag med så høy fellesgjeld som hos oss.

Det var ingen innsigelser fra noen av andelseierne rundt konklusjonen i den juridiske betenkningen om å åpne for utleie av egen bolig. Snarere tvert imot.

Når vi blir selveiere, er det ingen begrensninger på kort- eller langtidsutleie. Da er det fritt fram for alle, uten noen mulighet for styring, kontroll eller regulering.

Det er heller ingen sanksjonsmuligheter for Airbnb.

Utleie er noe vi må venne oss til.

Megleropplysninger

Vedtaket om at overgangen til selveiere var igangsatt, samt informasjonen om at det var åpnet for utleie av andelene, ble tatt med i megleropplysningene forretningsfører sendte ut ved salg.

Flere av de nåværende eiere kjøpe andelen sin på bakgrunn av disse opplysningene gitt i prospektet.

Megleren som solgte boligen du kjøpte fikk også slike opplysninger.

Praktisering av utleie

Ulike styresammensetninger har forholdt seg til konklusjonen i den juridiske betenkningen. Det har aldri vært noen tilbakemeldinger eller innsigelser til tidligere styresammensetningene om forholdet rundt utleie av egen andel.

Slik styret praktiserer utleie nå i overgangsfasen vi er inne i, er det intet frislipp på utleie.

Styret har delvis hentet inspirasjon fra utleie av andel i et borettslag. Andelseier må søke styret for godkjenning av fremleieboer.

Korttidsleie eller Airbnb-utleie tillates ikke.

Som selveiere kan ingen av disse selvpålagte restriksjonene lenger praktiseres.

Styret kan med dagens praksis føre en langt bedre og strengere kontroll enn som tradisjonell selveier, og har fortsatt sanksjonsmulighet hvis utleie skulle føre til sjenanse for andre beboere i bygget.

Styret vet også gjennom denne praksisen til en hver tid hvem som bor i hvilken leilighet.

Dagens praksis fungerer meget godt.

Den juridiske betenkningens tilgjengelighet

Den juridiske betenkningen er utarbeidet og finnes.

Det samme gjør også GF-vedtaket om at boligeierens andel av fellesgjeld skal innfris ved salg.

Det har imidlertid vist seg vanskelig å finne disse to viktige dokumentene i styrets data-arkiv i portalen vår hos forretningsfører Obos.

Internt hos Obos har eldre referater og avtaler av en eller annen utilgivelig grunn blitt borte under deres overgang til nytt datasystem (tror 2019)

De etterspurte dokumentene er mer enn 10 år gamle, og er sammen med nesten alle de andre dokumenter fra perioden før 2019 ikke lenger tilgjengelige i OBOS arkiver.

Dette forholdet opplyste styret også om på GF 27.06.2024 samtidig som representanten fra OBOS ble konfrontert med dette uakseptable forholdet.

Styret har hatt tillit til og stolt på at OBOS som en profesjonell forretningsfører, besitter tilstrekkelig elektronisk kompetanse og har egne interne føringer, kvalitetskontroller og gode nok prosedyrer for behandling og lagring av data.

Styret forventet at en så stor aktør selvfølgelig har systemer for regelmessige og pålitelige back-up rutiner som sikrer forsvarlig lagring av all relevant dokumentasjon.

Det forholdet at det gjennom årene har blitt skiftet ut og valgt inn nye personsammensetninger i styret, gjør at det sittende styret er helt avhengige av tilgang på en sikret database hos Obos med tilgang til alle historiske dokumenter og beslutninger heftet til lagets historiske drift.

I forsøk på likevel å finne den juridiske betenkningen, har styret manuelt gått gjennom det som fortsatt finnes av papirutskrifter fra tidligere møteprotokoller, avtaler og korrespondanser knyttet til alt arbeidet skiftende styresammensetninger har vært gjennom i forbindelse med prosessen med overgang til selveier. Det var tidlig i denne perioden den juridiske betenkningen ble utarbeidet, så sittende styret håpet at noen hadde tatt vare på en papirversjon av det aktuelle dokumentet. Papirdokumenter var på denne tiden ikke gått av moten enda. Så langt har ikke dokumentet dukket opp, men styret forsetter å søke litt rundt blant tidligere eiere og styremedlemmer.

Styret ser ingen grunn til å bruke av fellesskapets midler til å hente inn ny advokat for på nytt å utarbeide en ny juridisk betenkning. Den opprinnelige juridiske betenkningen utgjorde ingen ubetydelig kostnad.

Hele forespørselen om den juridiske betenkningen som ble fremmet på GF, koker ned til at styret skal finne fram et dokument som er helt verdiløst og uten betydning når vi blir selveiere. Da kommer eierseksjonslovens føringer for utleie i et boligsameie til anvendelse, og alle begrensninger ved utleie faller bort. Styret legger til grunn at du var kjent med dette forholdet på kjøpstidspunktet.

Tidligere og nåværende styret har aldri tidligere fått tilsvarende forespørsel fra noen om å finne fram den etterspurte juridiske betenkningen. Utleiepraksis forankret i betenkningen slik den praktiseres i dag, har aldri tidligere vært trukket i tvil eller blitt kritisert. Etter at betenkningen ble utarbeidet i sin tid, ble konklusjonen akseptert av samtlige andelseiere, og de ulike styrenes handlinger i tiden etter har forholdt seg til premisene i denne konklusjonen.

Sittende styret har forstått det slik at noe av grunnen til at du kjøpte din nye leilighet, var nettopp at vi er i en prosess med å gå over til å bli selveiere. Dette vil øke verdien for investeringen din, på lik linje med de øvrige andelseierne.

Utleie er ikke roten til alt vondt

I dine henvendelser til styret, har det gjennomgående vært utleie som har vært roten til alt vondt i bofellesskapet vårt. Dette er ikke riktig.

Styret behandler alle klager og henvendelsene som blir meldt inn. Det har så langt i de over 15 årene vi har eksistert, kun vært ett forhold hvor fremleie har vært til sjenanse. Dette ble det tatt grundig tak i, og leietakeren ble raskt kastet ut.

Ved alle andre klager og misnøye rettet mot beboere i fellesskapet vårt, har problemene og situasjonene som er meldt inn til styret vært knyttet til misnøye med at andre andelseiere ikke viser tilstrekkelig hensyn til hverandre.

Vi har også hatt problemer med at fremmede som er helt uten tilknytning til bygget, har kommet seg inn på våre områder innenfor skallsikringen, og tatt seg til rette. Styret har mottatt og håndtert flere situasjoner med høylytt festing på takterrassen hvor det har vist seg at ingen av deltagerne har hatt tilhørighet til vår adresse.

Styret
(16.02.2025)

STYRETS TILSVAR TIL BEGJÆRING OM GRANSKNING

1. INNLEDNING

Styret viser til sak innmeldt til generalforsamlingen som gjelder begjæring om granskning etter borettslagsloven § 7-14.

Forslaget inneholder en rekke misforståelser og ukorrekte fakta og påstander, og styret ser derfor grunn til å komme med et skriftlig tilsvare i saken.

Innledningsvis vil styret presisere at man har utvist åpenhet og transparens ovenfor andelseierne i borettslaget, og har på tidligere generalforsamlinger forsøkt å gå i dybden og besvare de spørsmål som er blitt reist av andelseierne.

Særlig gjelder dette på siste generalforsamling i 2024 hvor det ble grundig redegjort for kostnadsbruken det foregående året, vedlikeholdsbehovet i borettslaget og hvorfor felleskostnadene har vært og er på det nivået det er. Ytterligere informasjon vil kunne bli gitt på den kommende generalforsamlingen.

Nedenfor vil enkelte av punktene i begjæringen om forslaget til granskning bli kommentert nærmere.

2. PÅLØPTE VEDLIKEHOLDSKOSTNADER OG NIVÅET PÅ FELLESKOSTNADENE

Det er i kravet om granskning anført at styret ikke har driftet borettslaget på forsvarlig måte, blant annet med bakgrunn i at felleskostnadene de siste årene har økt mye og gått utover det som det er blitt budsjettert med, og at de er på et høyt nivå.

Til dette vil styret presisere at det ikke er mulig å planlegge og budsjettere for alle forhold, og bakgrunnen for budsjettoverskridelser når det gjelder vedlikeholdskostnader i 2022 og 2023 skyldes store uforutsette kostnader til nødvendig vedlikehold, blant annet til arbeidene på takterrassen, som ble vesentlig mer omfattende enn først antatt, samt omfattende vanninntrengning i kjellerområdene vi disponerer.

Det ble det også redegjort for på generalforsamlingen i 2024.

Styret har en plikt til drifte og forvalte eiendommen på en forsvarlig måte, og må prioritere og har myndighet til å iverksette nødvendig vedlikehold når behov oppstår, også om det går utover budsjettet.

Styret har også redegjort grundig både for den konkrete kostnadsbruken, felleskostnadsnivået og behovet for fremtidig vedlikehold ovenfor en av forslagsstillerne, Mari Øverland, i eget notat datert 19.12.2024. Notatet vedlegges slik at også øvrige andelseiere i borettslaget blir kjent med innholdet.

Som det fremkommer av notatet har borettslaget blitt påført en rekke uforutsette kostnader de siste årene, og som har gjort at planlagt vedlikehold har måttet settes på vent. Det er også nøye redegjort for hvilke vedlikeholdstiltak borettslaget må forvente å måtte gå i gang med fremover.

Som det nevnes har ikke felleskostnadene vært regulert de siste årene, og det på tross av at kostnadsnivået og prisutviklingen i bygg- og anleggsbransjen har steget betydelig i perioden. Dette er også allment kjent.

Styret vil også minne om at deler av felleskostnadene går til innbetaling til et vedlikeholdsfond for å dekke fremtidig vedlikehold i borettslaget, og dette har også

sammenheng med et tidligere generalforsamlingsvedtak om at man i borettslaget skal tilstrebe ikke å måtte ta opp mer lån for å finansiere vedlikeholdet.

3. EIERINTERESSER I LEVERANDØRSELSKAPER

Det er anført at tidligere og nåværende styremedlemmer har eierinteresser i selskaper som er benyttet til å utføre tjenester på borettslagets eiendom, og at dette kan ha medført at personlige interesser kan ha kommet i konflikt med borettslagets interesser. Det gjelder selskapene Hadeland Ventilasjon og montasje AS og Oslo Hus og hage AS som er trukket frem.

Det er ikke korrekt at verken tidligere eller nåværende styremedlemmer har eierinteresser i noen av disse selskapene. Styremedlem Petter Leversund har et styreverv som daglig leder i førstnevnte selskap, men har ingen eierinteresser i selskapet og mottar heller ingen annen form for økonomisk kompensasjon eller godtgjørelse for de oppdrag selskapet har hatt for borettslaget.

Selskapet har etter styrets oppfatning levert tjenester av god kvalitet til borettslaget og til konkurransedyktige priser. Prisnivået er også blitt konkurranseutsatt ved at det i forbindelse med ventilasjonsanleggene i kjeller og på takterrassen ble bedt om tilbud på arbeider knyttet til serviceavtale og avtale om innkjøp. Anbudsinndelingen ble sendt til 7-8 selskaper, hvorav 5 ga tilbud. Hadeland Ventilasjon og montasje AS ga det laveste tilbudet, og det var også et selskap som kjenner eiendommen og anleggene fra før og som styret vet kan levere på kvalitet og til avtalt tid.

Når det gjelder Oslo Hus og Hage AS, stemmer det heller ikke på dette punktet at det finnes noen egen interesser eller koblinger til styret. Jan Petter Woldseth, som drifter dette selskapet, har aldri sittet i styret.

Petter Leversund har for øvrig bakgrunn som bygningsingeniør og takstmann, og med lang erfaring både med kartlegging av vedlikeholdsbehov og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter, og benytter sin kompetanse til det beste for borettslaget. Han er derfor meget kompetent til å kunne vurdere leverandørers kompetanse og gjennomføringsevne, utforme anbud og innhente tilbud, vurdere priser og kostnadsnivå, påse at det som er bestilt faktisk blir levert mv.

Det er etter styrets vurdering derfor ikke grunnlag for å hevde at leverandører er valgt på grunnlag av egeninteresser fra styrets medlemmer for å oppnå personlige fordeler og på bekostning av borettslagets interesser.

Styret har for øvrig vid myndighet til å engasjere selskaper og bestille tjenester for å gjennomføre nødvendig vedlikehold av eiendommen, og dette er en av primæroppgavene til styret. Dette er ikke noe som krever generalforsamlingens samtykke, slik det kan synes at forslagsstillerne mener.

4. FORDELING AV KOSTNADER MELLOM INKOGNITOGATA 33A og 33B MM

Forslagsstillerne angir at det er uklarheter med tanke på fordeling av kostnader mellom Inkognitogata 33A og 33B, forvaltning av parkeringskjeller, eierskap og disponering av p-plasser mv.

Når det gjelder parkeringskjelleren er styret ikke involvert i forvaltning av denne.

Parkeringskjelleren er organisert som en anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer, og er ikke del av borettslaget. Tre andelseiere har en bruksrett til hver sin parkeringsplass i anlegget, som formodentlig er tinglyst, og bruksretten er knyttet til

de respektive andelene. Borettslaget betaler ikke noe for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren.

Det er heller ikke ellers noen fordeling av kostnader mellom de to naboeiendommene, utover at man forsøker å samarbeide om drift og vedlikehold av fellesarealet på bakkenivå mellom eiendommene.

Styret har her forholdt seg til tidligere praksis rundt hvordan arealet forvaltes, og mener at eierne av de to naboeiendommene har fordelt oppgavene mellom seg på en fornuftig måte og at begge eiere bidrar etter bruk. Styret ser ingen grunn til at nåværende praksis bør endres.

5. ØVRIGE PUNKTER

5.1 Utrykninger for service på ventilasjonsanlegget

Dette stemmer ikke at det i 2022 og 2023 har vært utrykninger på ventilasjonsanlegget to ganger i uken. Servicefirmaet har rykket når styret har fått melding om at takviftene har stoppet og at avtrekket fra kjøkkenet har stoppet, og det har kun vært et fåtall ganger både i 2022 og 2023.

5.2 Flytting av blomsterkasser

Det stemmer at blomsterkassene på takterrassen har blitt fjernet, dette er blitt gjort i forbindelse med nødvendig takrehabilitering. Dette måtte gjøres, ettersom de forårsaket at treverket under råtnet.

Beløpet som er oppgitt på 110.000 kroner per blomsterkasse stemmer overhodet ikke, og styret forstår ikke hvor forslagsstillerne har hentet tallene fra.

5.3 Engasjement av vaktmester de siste tre årene

Styret har kjøpt inn regulære vaktmestertjenester de siste tre årene, noe som også alltid har blitt gjort fra opprettelsen i 2008. Det har vært ulike aktører, og kostnadene til vaktmestertjenester har vært noenlunde de samme, men selvfølgelig utviklet i forhold til prisutviklingen i markedet for øvrig. Dette fremkommer også av borettslagets regnskaper. Oslo hus og hage har utført mange andre tjenester, som ikke må forveksles med vaktmestertjenestene.

5.4 Forvaltning av parkeringskjeller, bod og tak

Forvaltning av parkeringskjeller er nevnt tidligere, og dette er ikke noe styret i borettslaget forvalter.

Vi har en tinglyst rett til bodarealene våre. Det opplyses om at boligdelen har bruksrett til bodarealer som blant annet er lokalisert i parkeringskjelleren. Kostnadene til drift og vedlikehold knyttet til de områdene vi disponerer, skal dekkes av borettslaget.

Når det gjelder bruk av takterrassen, har borettslaget tillatt de nye eierne av Inkognitogata 33 A å benytte takterrassen til lunsj på dagtid på hverdagene. Dette har de fått tillatelse til vederlagsfritt, og bakgrunnen for avtalen har vært å bevare et godt forhold til nabo og at takterrassen uansett ikke er i bruk på dagtid av borettslagets egne beboere.

Eier av naboeiendommen viser da som motytelse smidighet mot borettslaget på andre områder.

5.5 Attesting

Når det gjelder attesting av fakturaer gjøres dette både av styrets leder og ett styremedlem. Frem til generalforsamlingen i 2024 har attesting av fakturaer blitt gjort av andre enn styremedlem Petter Leversund, men etter generalforsamlingen 2024 da styret ble endret, er disse blitt attestert av styreleder og Petter Leversund. Bakgrunnen for dette er at Leversund innehar teknisk bygg kompetanse og er den som er best egnet til å vurdere fakturaene og arbeidet som er gjort. Men som nevnt tidligere har ikke Leversund noen eierskap eller økonomiske bindinger til dette firmaet.

5.6 Overskridelser av budsjett

Bakgrunnen for overskridelse av budsjett de siste årene er både informert om på generalforsamling og på annen måte. I den grad kommunikasjonen ikke har vært tilstrekkelig i forhold til andelseiernes ønsker, tar styret dette til etterretning.

6. STYRETS INNTILLING TIL BEGJÆRINGEN OM GRANSKNING

Styret mener borettslaget ikke er tjent med at det gjennomføres granskning. Styret har etter beste evne forsøkt å gjennomføre styrevervet på en god måte, og det minnes om at styrearbeider er noe som i stor grad gjøres på fritiden.

Det vil alltid være ting et styre vil kunne forbedre eller gjøre annerledes, men det er styrets klare oppfatning at man har utført vervene på best mulig måte ut fra den kompetanse styret besitter og den tid man har hatt til rådighet, og med andelseiernes og borettslagets interesser i fokus.

En prosess med granskning er svært ressurskrevende tidsmessig og kostbar for borettslaget, og dette er tid og penger som borettslaget er best tjent med å benytte på løpende drift og vedlikehold.

Styrets innstilling i saken er at grunnlaget for granskning ikke er oppfylt, fordi den er bygget på feil informasjon og misforståelser.

Vedlegg: Notat om felleskostnader datert 19.12.2024

Oslo, 06.06.25

Styret

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25

Selskapsnummer: 5883 Selskapsnavn: INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 993171042

Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, Freserveien 1, Oslo K. (OBOS) .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

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.

Styrets innstilling

Ulf B. Karlsen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Ulf B. Karlsen velges.

✓ 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.

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 Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Fredrik Simonsen og Mari Mossige Øverland foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkalling og sakliste

Generalforsamlingen er innkalt i hht lov og vedtekter.

Styrets innstilling

Innkalling og sakliste godkjennes.

Forslag til vedtak:

Innkalling og sakliste godkjennes. Møtet ble erklært lovlig satt.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet føres mot egenkapitalen.

Vedtatt. Mot 2 stemmer. Protokolltilførsel fra Trym Haatuft:

Vi er uenig i at årsregnskapet er riktig. Vi mener det inneholder feil oppførte kostnader iht. borettslagets vedtekter. I henhold til vedtektene skulle kostnader knyttet til takterrasse, fellesarealer, garasjeanlegg vært fordelt mellom borettslaget, næringsseksjonen og p-anlegget. Det er det ikke. Vi mener derfor at

- ✓ borettslagets kostnader skulle vært vesentlig lavere basert på gjeldende vedtekter. Det ble gjort arbeider på blant annet takterrassen som er fakturert borettslaget som vi er uenig skal ligge hos borettslaget. OBOS bekrefter under årsmøte at det ikke er vedtatt nye vedtekter, og styret drifter derfor borettslaget utenom gjeldende vedtekter. Det bekreftes av sittende styre at det er gjort endringer i drift og vedlikeholdsansvar uten øvrige andelseiere i borettslaget og uten at vedtekter er oppdatert.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-

✓ Vedtatt.

7. Solcelle paneler.

Fremmet av: Gretha Solveig Hoffmann

Solcelle paneler på terrassen. Sjekke kostnad og eventuelt stønader fra stat eller kommune.

Styrets innstilling

Forslaget om å installere solseller på taket har vært vurdert. Det er kun et svært lite areal av takterrassen som kan benyttes til en slik installasjon.

Forholdet mellom kost/nytte gjør at en slik installasjon aldri vil bli lønnsom.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å ikke ta dette til følge, fordi det ikke syntes å ha vesentlig økonomisk effekt i riktig retning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Solcelle paneler på takterrassen

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslaget tas ikke til følge.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Renhold på ute arealene.

Fremmet av: Gretha Solveig Hoffmann

Skittent i svalgangene, inngangspartiene.

Styrets innstilling

Svalgangene og inngangspartiet blir høytrykkspytt hver vår. I tillegg blir arealene støvsuget sommer og høst.

Styrets innstilling:

Dagens praksis er bedre enn innsendt forslag, styret foreslår derfor å beholde dragens løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Svalgangene høytrykk spyles en gang i året, inngangspartiene etter behov.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Dagens løsning beholdes.

✓ Forslaget ble vedtatt

9. Begrensning i bruk av leverandører

Fremmet av: Anders Solberg

De fleste drift og vedlikeholdsoppgavene utføres av selskaper hvor styremedlemmer har egeninteresser. Det fremstår også som at drift og vedlikeholdsavtalene er inngått uten bruk av anbudsrunder og uten at selskaper med erfaring på denne typen arbeid er valgt.

Styrets innstilling

Dette temaet ble behandlet på GF avholdt i 2024. Det ble da redegjort for at det ikke er riktig slik det nå anføres i dette punktet at de fleste drifts- og vedlikeholdsoppgaver utføres av selskaper hvor styremedlemmene har egeninteresser. Det er ingen økonomiske bindinger mellom styremedlemmer og utførene slik det her presenteres.

Det er heller ikke riktig slik det her anføres at det ikke er utført anbudsrunder på drift- og vedlikeholdsarbeider i BRL.

Det ble på GF i 2024 redegjort for at det er avholdt anbudskonkurranser med tilstrekkelig antall deltagere.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Styrets innstilling:

Påstanden i dette innspillet er feil. Kjernen i saken er allerede ivaretatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alle drift og vedlikeholdsoppgaver skal avtales gjennom bruk av anbud hvor minst 3 tilbydere skal evalueres. Ingen selskaper hvor styremedlemmer har egeninteresser har rett til å komme med anbud.

✓ Vedtatt. Vedtatt med 14 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

Alle drift og vedlikeholdsoppgaver skal avtales gjennom bruk av anbud hvor minst 3 tilbydere skal evalueres. Ingen selskaper hvor styremedlemmer har egeninteresser har rett til å komme med anbud. Dog med en nedre på kr. 50.000,-.

✗ Ikke vedtatt.

10. Dokumentasjon og fremvisning av bilag og avtaler

Fremmet av: Anders Solberg

Ønsker en dokumentasjon og fremvisning av følgende bilag og avtaler:

- 1 - Redegjøre for overførselen av arealer til næringsbygget i 2019 og hvordan denne prosessen er utført.
- 2 - Redegjøre for hvordan vedlikeholdskostnadene for fellesområder, som takterrasse og andre fellesarealer, blir fordelt mellom Inkognitogata 33 A og B. (I vedtektene står det at det skal være 50/50).
- 3 - Redegjøre fordeling av parkeringsplasser og boder. Noen beboere har fått tildelt 2 boder mens andre 1.
- 4 - Redegjøre for kostnadene henført til selskap styremedlem har egeninteresse i.
- 5 - Redegjøre for hvorfor det ikke har blitt utført anbudsrunder for vedlikeholdsarbeidet på eiendommen. Da kostnadene er vesentlig høyere enn andre selskaper, og styremedlem har egeninteresse.
- 6 - Legge frem beskrivelser av hvilket vedlikeholdsarbeid som har blitt utført de siste tre årene. Det må legges frem hvilket arbeid som er utført, på hvilket grunnlag og til hvilken pris.
- 7 - Redegjøre for hvorfor det har i snitt vært 2 utrykninger på ventilasjonsanlegget i uken i årene 2022 og 2023, samt hvorfor dette har blitt utført på typisk røde dager med 100 % tillegg.
- 8 - Redegjøre for hvorfor enkelte eier flere andeler i bygget da det kun er lov til å eie en andel per beboer i henhold til borettslagsloven.
- 9 - Redegjøre for engasjement av vaktmester siste 3 år. Hvilken avtaler er foretatt og hvilken godtgjørelse er avtalt.
- 10 - Redegjøre for hvordan kostnadene fra parkeringen blir fordelt mellom de som disponerer parkeringsplassene og øvrige andelseiere i borettslaget.
- 11 - Dokumentasjon på forvaltningen av parkeringskjelleren.
- 12 - Redegjøre for hvem som attesterer på faktura som betales av borettslaget til selskaper der styremedlemmer har egeninteresser.

Styrets innstilling

Pkt 1 Det har aldri blitt overført arealer til næringsbygget i 2019

Pkt 2 Kostnadsfordelingen det her vises til, henger igjen fra den perioden hvor næringsdelen og boligdelen hadde fellestjenester for vaktmester, og fordelte kostnader for drift- og vedlikehold mellom seg.

Etter at næringsbygget ble solgt i 2019, er det ikke lenger noen økonomisk fordeling av kostnader på takterrassen og fellesarealer. BRL dekker nå egen takterrasse, svalganger, sykkelboden, eget søppelrom og den delen av fellesarealene mellom næringsbygget og boligbygget som BRL bruker for adkomst til våre arealer.

Næringsbygget dekker den delen av fellesarealene som er knyttet til sine disponible arealer.

Næringsdelen og BRL ivaretar hver sine ansvarsområder med hver sine utførende og medfølgende kostnader. Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 3 Antall boder til hver leilighet er fordelt etter leilighetenes størrelser. Fordelingen ble gjort av utbygger allerede før det første styret ble konstituert. Leilighetene ble solgt med det antall boder utbygger tildelt andelen. Det er den samme fordelingsnøkkelen som gjelder i dag. Styret rår ikke over denne fordelingen. Det har aldri vært avsatt 2 boder til hver leilighet.

Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Dette punktet ble det også gjennomgått på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen

Pkt 4 Styremedlemmene har ingen egeninteresse eller økonomiske koblinger til selskap som utfører oppdrag for BRL. Se Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 5 Det har blitt utført anbudsrunder med tilstrekkelig antall deltager slik det kreves. Påstanden fra forslagstiller er derfor ikke riktig. Se for øvrig styrets tilbakemelding på samme tema i Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Det er heller ikke riktig slik forslagstiller påstår at tjenester styret kjøper inn til drift- og vedlikehold, er dyrere enn andre utførende selskap.

Det som imidlertid koster BRL mange penger til vedlikehold i fasen vi er inne i, er summen av alle prosjektene som gjennomføres.

BRLs utfordring nå er at vi er inne i en periode hvor kostnader til utskiftinger av bygningsdeler, samt installasjoner utløpt på teknisk og økonomisk levetid, kommer i tillegg til det ordinære løpende drift- og vedlikeholdet.

Det er dette som bidrar til de høye kostnadene vi har hatt. BRL må også spare opp penger til et vedlikeholdsfond som kan dekke ekstraordinære kostnader. Styrets intensjon er at felleskostnadene skal ned. Dette punktet ble det også redegjort for på GF i 2024.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 6 Dette temaet ble grundig behandlet på GF avholdt i 2024. Det gikk med mye tid til gjennomgang og belysning av dette punktet.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Som informasjon til alle andelseierne om dette temaet, vedlegges styrets skriftlige besvarelse sendt til Øverland i 2024 om det samme tema. Dette brevet fra styret inneholder den informasjonen og oversikten om styrets disposisjoner og planer fremover som forslagstiller etterspør.

Pkt 7 Forslagstiller fremsetter her en fantasifull påstand hinsides ett hvert faktiske forhold. Slik temaet her fremstilles, er dette et grovt overtramp mot sittende styret.

Forslagstiller anklager nærmest at styret selv med overlegg og utspekulert omhu, har planlagt viftestans på tidspunkter hvor det er kostbart å tilkalle servicehjelp.

Problemet er derimot så enkelt som at takviftene stanser uregelmessig på grunn av ukjent periodisk feil. Det er selvfølgelig ingen - hverken i styret eller andre - som kan forutse eller påvirke når takviftene plutselig og uten forvarsel slår ut på feil og stanser.

Takviftene er avtrekksvifter for fellesanlegget for ventilasjon med avtrekkspunkter fra bad og kjøkken i hver av leilighetene.

Overtid

Når oppdager andelseiere at avtrekksviften for bad og kjøkken har stoppet?

Er det på dagtid når beboerne er på jobb og ingen er hjemme, eller er det når man har kommet hjem og lager middag; -og røyk og lukt ikke forsvinner, men i stedet oser utover og kveler hele leiligheten? Disse tidspunktene er som regel utenfor normal arbeidstid for alle tekniske entreprenører.

Det blir svært raskt et meget ubehagelig og elendig innelima når ventilasjonsanlegget stanser. Leilighetene i BRL er så små at denne kvelningsfølelsen raskt blir et stort problem. Mange røykvarslere løser ut.

Styret følte selv at de gjorde en god jobb overfor fellesskapet da de omgående rekvirerte service og igangsettelse av ventilasjonsanlegget.

Byggeforskriftene krever døgnkontinuerlig ventilasjon i alle nyere bygg.

Ved tilkalling av teknisk entreprenør utenom normal arbeidstid, blir ikke bare vårt BRL, men alle andre kunder også belastet og fakturert med overtid og ekstra utrykningsgebyrer.

Hvis det i tillegg skulle være behov for materiell og deler utenom ordinær arbeidstid, belastes også kundene i tillegg med åpningsgebyret grossisten krever for å lukke opp utsalgsstedet utenom åpningstiden.

Følgende ble presentert på GF avholdt i 2024:

Servicebesøk før skifte av avtrekksvifter:

2020 Totalt 8 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale. 6 stk Viftestans, hvorav 3 stk utført utenom ordinær arbeidstid

2021 Totalt 7 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale. 5 stk Viftestans, hvorav 3 stk utført utenom ordinær arbeidstid

Servicebesøk ETTER skifte av avtrekksvifter:

2022 Totalt 2 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale

2023 Totalt 2 stk. Servicebesøk 2 stk 1/2-årlig serviceavtale

Alle servicearbeider som utføres utenom ordinær arbeidstid faktureres som overtid. Det skilles ikke mellom ettermiddag/kveld, helg eller røde dager. Dette faktureringsmodellen gjelder alle tekniske entreprenører.

Oversikten ovenfor illustrerer vel i rikt monn at forslagstilleres beskyldning om 2 utrykninger i uken er ren desinformasjon.

Etter at takviftene ble skiftet, har det fortsatt vært noen få uregelmessig driftsstans på grunn av en ukjent periodisk feil. Disse problemene har imidlertid vært av en slik karakter at styremedlem PL har kunnet løse problemet KOSTNADSFRIIT for BRL, uten tilkalling av servicefolk. Styremedlem PL har med all respekt stilt opp KOSTNADSFRIIT for BRL på ettermiddag/kveld, helg og røde dager uten hensyn til om det er ubekvem arbeidstid eller overtid.

Forslagstiller deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 8 Leilighetene det her vises til, ligger ved siden av hverandre og skal seksjonerer sammen til en enhet når BRL blir selveiere.

I seksjoneringsbegjæringen for overgang til selveier som er sendt inn og nå ligger hos Plan og Bygg i Oslo kommune, er det to naboleiligheter som er slått sammen til en seksjon. Slik sammenslåing av to naboseksjoner gjelder for to av andelseiere. Denne sammenslåingen av 2 andeler til en eierseksjon er godkjent av kartverket som har registret disse borettsandelene med dette som formål.

Seksjoneringsbegjæringen ble på oppdrag fra BRL utarbeidet av det arkitektfirmaet som opprinnelig tegnet bygget, i samarbeid med Obos Advokater og Obos Eiendom.

Pkt 9 Vaktmestertjenesten er videreført slik de tok form etter driftserfaringer fra de første driftsårene og er tilpasser nye behov som har kommet til etter hvert. Det er i utgangspunktet satt av inntil 5 timer per uke, etter behov. Timepris: 575 kr.

Men det er verdt å merke seg at Oslo Hus og Hage, gjør flere oppgaver for borettslaget, som ikke er vaktmestertjenester.

Pkt 10 BRL belastes ikke med kostnader knyttet til parkeringskjelleren. Det er derfor heller ikke noe å fordele. Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Se Sak 10 pkt 3 ovenfor.

Pkt 11 BRL har ingen forvaltningsrett til parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren er en egen næringsseksjon med eget gårds- og bruksnummer utenfor BRLs råderett. Se Sak 10 pkt 3 ovenfor.

Pkt 12 Det er ingen av styremedlemmene som har egeninteresser eller økonomiske bindinger til utførende selskaper. Sak 9 ovenfor og sak 11 nedenfor.

Alle fakturaer har blitt attestert av styremedlem Axel Nordli og styreleder Jeanette Lunde.

Forslagstiller (m. Flere) gjentar postene som ble behandlet på GF avholdt i 2024. Ingen av forslagstillerne var på den aktuelle GF, -dog med unntak av Mari Øverland.

Styret innstilling:

Styrets forslag til vedtak er at alt som er ramset opp i dette punktet er behandlet på GF avholdt i 2024 - Nå er alle punktene besvart på nytt.

Forslag til vedtak:

Tar fremviste dokumenter av bilag og avtaler til etterretning. Eventuelle manglende dokumenter, avtaler og bilag skal fremlegges på nytt ekstraordinært årsmøte innen utgangen av september av det ansvarlige styret etter årsmøte i 2024.



Vedtatt. Sak 1, 2, 4, 5, 6 og 9 skal behandles på ekstraordinær generalforsamling.

11. Begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14.

Fremmet av: Trym Haatuft

Begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14.

For å be om granskning av et borettslag, må du som andelseier eller styremedlem fremme kravet på generalforsamlingen eller via en formell begjæring til tingretten. Granskingen kan gjelde mistanke om kritikkverdige eller lovstridige forhold, og skal ha en saklig begrunnelse.

På vegne av følgende andelseiere fremsettes begjæring om gransking iht. burettslagslova § 7-14:

Mari Øverland, Anders Solberg, Rune Neraal, Ulrikke Louise Wiik og Trym Haatuft.

I henhold til burettslagslova må det foreligge følgende for å begjære gransking:

-Saklig begrunnelse: Det må foreligge en saklig begrunnet mistanke om kritikkverdige eller lovstridige forhold.

Andelseieres begrunnelse:

Andelseiere har over lengre periode forsøkt få innblikk i nåværende og tidligere styrets bruk av borettslaget midler knyttet til drift, forvaltning og vedlikehold av bygningen, og driften av borettslaget for øvrig. Videre er det flere forhold som er svært uklart for flere andelseiere, deriblant forhold knyttet til forvaltning av parkeringskjeller, eierskap og disponering av p-plasser og boder, fordeling av kostnader mellom Inkognitogata 33A og 33B (særlig med hensyn til parkering og takterrasse), samt bruk av leverandører og arbeid knyttet til medlemmers verv i borettslaget.

Andelseiere har gjennom utbetalte fakturaer fått kjennskap til at selskaper der tidligere og nåværende styremedlemmer har eierinteresse har gjennomført omfattende arbeid over lengre periode i borettslaget. Dette uten at, det etter vår kjennskap, har vært gjennomført anbudsprosess. Samtidig som styret godkjenner egen faktura til eget selskap. Etter hva vi kan se, ser det ut til at omsetningene til Hadeland Ventilasjon og Montasje, samt Oslo Hus og Hage i stor grad knytter seg til vårt borettslag.

I henhold til burettslagsloven skal styret handle i borettslaget interesse og unngå situasjoner hvor deres personlige interesser kan komme i konflikt med borettslagets interesser. Det betyr at alle avtaler og beslutninger må være transparente og godkjent av generalforsamling, særlig ved store vedlikeholdsprosjekter eller økonomiske forpliktelser. Et viktig premiss er at slike avtaler må være konkurransedyktige og at borettslaget får best mulig kvalitet og pris.

Vår oppfatning er tidligere og nåværende styre (frem til generalforsamling i 2025) har opptrådt i strid med Burettslagslova, og opptrådt kritikkverdig med hensyn til egeninteresse.

Burettslagslova § 3-3 «Forsvarlig drift». Kravet om forsvarlig drift retter seg både mot styret, forretningsfører og andelseiere.

Felleskostnadene i borettslaget utover TV/Internett og fjernvarme har siden 2017 økt fra ca 400.000 i året til ca 1.600.000 i 2023. Dette tilsvarer en 4-dobling av felleskostnadene. Til sammenligning har kostnadene på TV/Internett og fjernvarme i samme periode kun økt fra ca 413.000 til ca 600.000. I 2023 ble drifts- og vedlikeholdsbudsjettet overskredet med over 1 million kroner og i 2022 med over 600.000 kroner. Overskridelsene disse to årene alene representerer innkrevingen av felleskostnader (utenom tv/internett og fjernvarme) for hele 2023.

Andelseiere reagerer også på flere forhold knyttet til forsvarlig drift, dette gjelder;

-Rundt 2 uttrykninger på ventilasjonsanlegget i uken i perioden 2022 og 2023, der dette typisk har blitt gjennomført på røde dager.

- Unødvendig bruk av borettslagets midler på flytting av blomster kasser, ca. 110.000 pr flytting.
- Engasjement av vaktmester siste 3 år.
- Forvaltning av parkeringskjeller og tak, kostnader knyttet til dette og hvem som dekker dette.
- Attesting av faktura til nevnte foretak
- Stadig overskridelse av vedtatt budsjett. I henhold til tilbakemelding fra OBOS var det avsatt 360.000 kr for vedlikehold i 2024. Faktisk brukt er over 1 MNOK. Dette uten orientering om til hva eller hvem.
- Flere andelseiere har gjentatte ganger forsøkt komme i dialog med styre uten noe særlig form for svar på henvendelser.

Vår oppfatning er at tidligere og nåværende styre (frem til generalforsamling i 2025) i stor grad har handlet i egeninteresse, og ikke til hva som nødvendigvis er det beste for borettslaget, og således ikke har hatt forsvarlig drift. Vi har også kjennskap til at styremedlemmer har godkjent kjøp av flere andeler i borettslaget, selv om hovedregelen kun er 1 enhet.

Med bakgrunn i overnevnte redegjørelser og begrunnelser begjærer vi granskning av borettslaget.

Dersom granskingen finner frem til at tidligere styremedlemmer har opptrådt i strid med burettslagslova eller andre relevante lover, forskrifter, vedtekter mv., forbeholder vi (andelseiere) oss retten til krav om erstatning fra tidligere ansvarlige styremedlemmer (frem til generalforsamling i 2025). Samtidig forbeholder vi (andelseiere) oss retten til eventuell erstatning ved ytterligere funn, for all økonomiske tap, ulemper og belastninger som eventuelt er påført/blir påført borettslaget som følge av styrets handlinger.

Styrets innstilling

Dette punktet er besvart i eget vedlegg hvor alle fremsatte påstander er tilbakevist

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at grunnlaget for granskning ikke foreligger.


Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen i borettslaget Inkognitogata 33B vedtar å fremme forslag om granskning av styret etter burettslagslova § 7-14.

Granskingen skal omfatte styrets forvaltning av borettslaget fra styretsleder og styremedlemmer kom inn i styret, med særlig fokus punktene som er nevnt i ovennevnte begrunnelse (økonomiske disposisjoner, avtaleinngåelser, habilitet og manglende kommunikasjon.)

Dersom forslaget får tilslutning fra minst én tidel av de andelseierne, kan enhver andelseier innen én måned etter generalforsamlingen begjære at tingretten oppnevner gransker.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslaget trekkes av forslagsstiller.

 Forslaget ble vedtatt

12. Mistillitsforslag mot sittende styre og valg av nytt styre

Fremmet av: Mari Mossige Øverland

Forslagsstiller: Anders Solberg, Trym Haatuft, Mari M. Øverland, Rune Neraal og Ulrikke L. Wiik

Bakgrunn og begrunnelse:

Det har over en lengre periode vært en vedvarende bekymring blant beboerne i borettslaget angående de høye månedlige kostnadene knyttet til leilighetene.

Felleskostnadene i borettslaget utover TV/Internett og fjernvarme har siden 2017 økt fra ca 400.000 i året til ca 1.600.000 i 2023. Dette tilsvarer en 4-dobling av felleskostnadene. Til sammenligning har kostnadene på TV/Internett og fjernvarme i samme periode kun økt fra ca 413.000 til ca 600.000. I 2023 ble drifts- og vedlikeholdsbudsjettet overskredet med over 1 million kroner og i 2022 med over 600.000 kroner. Overskridelsene disse to årene alene representerer innkrevningen av felleskostnader for hele 2023.

Vi opplever at nåværende styre ikke har hatt høyt nok fokus på å få ned driftskostnadene for borettslaget. Til tross for gjentatte henvendelser og diskusjoner med det sittende styret, har det ikke blitt iverksatt tilstrekkelige tiltak for å redusere disse kostnadene. Dette har ført til en betydelig økonomisk belastning for mange av beboerne.

Det sittende styret har ikke klart å fremlegge en tilfredsstillende plan for kostnadsreduksjon, og det er en generell oppfatning blant beboerne at det er behov for en ny retning og nye ideer for å håndtere de økonomiske utfordringene borettslaget står overfor.

Oppfordring til beboerne:

Alle beboere oppfordres til å delta på årsmøtet for å diskutere denne saken og avgi sin stemme. Det er viktig at vi som fellesskap tar ansvar for borettslagets økonomiske fremtid og jobber sammen mot en mer økonomisk bærekraftig løsning.

Styrets innstilling

Forslagstillere bygger i hovedsak sitt mistillitsforslag til sittende styret basert på punkter behandlet, gjennomgått og avklart på fysisk GF avholdt i 2024.

Samtlige momenter og punkter i Sak 9 og Sak 10 ovenfor ble behandlet på denne GF.

Det blir feil at disse saker skal bli gjennomgått på nytt, bare fordi forslagstillerne med unntak av Mari Øverland, ikke deltok på fysisk GF avholdt i 2024.

Styret har ovenfor gjentatt hvordan Sak 9 og Sak 10 ble besvart på fysisk GF avholdt i 2024.

Styret opplever at ordlyden forslagstillerne har valgt i punktene i Sak 9 og Sak 10 ovenfor, er en bevist strategi for å undergrave og svarte tilliten til sittende styret.

Forslagstillerne spiller på nytt ut kortet om at styremedlemmer har egeninteresse og økonomisk vinning ved bruk av bestemte utførende, til tross for at denne beskyldningen allerede er grundig belyst og tilbakevist.

Styret viser til Sak 10 pkt 5, hvor det vedlegges styrets skriftlige besvarelse sendt til Mari Øverland om det samme tema.

Forslagstillerne viser hele tiden til sitt ønske om å kutte kostnader, og beskylder sittende styret for ikke å ha tilstrekkelig fokus på å oppfylle dette.

Denne påstanden er selvfølgelig ikke riktig. Styret presiser at styremedlemmene også er andelseiere, og som på lik linje som forslagstillerne og øvrige beboere, slett ikke ønsker høye fellesutgifter.

Men sittende styret må ta det svært upopulære ansvaret som følger med den generelle vedlikeholdsplikten, samt de mange oppgraderingene og utbedringene som er nødvendige.

Det er bare å ta seg en tur rundt i bygget for å forstå hvilke oppgaver det sittende styret har ansvar for.

To av forslagstillerne som ønsker å kaste sittende styre, og som har foreslått seg selv som del av et nytt styret, kjøpe sine andeler i 2023. Megler opplyste i salgsoppgavene til disse kjøperne at det for tiden var høye felleskostnader i borettslaget. Nå fronter de samme to personene behovet for å redusere kostnader.

Sittende styret undres over hvilke forutsetninger, og med hvilken bakgrunn og kunnskap om fellesskapets behov disse forslagstillerne besitter. Kun en av dem var på fysisk GF avholdt i 2024.

De første 10 årene hadde BRL et styret som ikke ville bruke penger på vedlikehold eller bygge opp et vedlikeholdsfond for å dekke opp for fremtidige utgifter, som man vet vil komme etter hvert.

Lave felleskostnader var også på denne tiden et viktig argument ved salg.

BRL hadde derfor frem til 2019 svært lave kostnader til drift og vedlikehold. Men så var det stopp. BRL hadde da så lite penger, at BRL måtte ta opp et større lån for å ta hånd om de mest presserende forsømmelsene. Samtidig måtte fellesutgiftene økes til et nivå som hindret ytterligere låneopptak.

BRL var på det tidspunktet så blakke, at det ikke engang var midler til å få beiset solveggen på takterrassen. BRL hadde spart seg til fant.

Sittende styret fikk oppgaven med rydde opp i den kritisk nedslitte bygningsmassen etter 10 år uten ettersyn og vedlikehold. Arbeidsoppgavene måtte fordeles ut over flere år.

Kostnader til drift- og vedlikehold:

(2017) kr 175 028

(2018) kr 101 793

(2019) kr 966 267

(2020) kr 405 227 (Korona)

(2021) kr 336 558 (Korona)

(2022) kr 963 752

(2023) kr 1 394 464

(2024) kr 1 003 253

Variablene i de årlige driftskostnadene er posten for kostnader til drift- og vedlikehold.

Alle andre driftskostnader har vært relativt stabile, og innenfor en forventet årlig prisvekst.


Styrets innstilling

Sittende styret kan på bakgrunn av dette, ikke se at grunnlaget og forutsetningene for et mistillitsforslag er innfridd.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

1. Det sittende styret gis mistillit grunnet manglende evne til å redusere de månedlige kostnadene for leilighetene.
2. Det gjennomføres valg av et helt nytt styre som skal ha som hovedfokus å utarbeide og implementere en strategi for å redusere de månedlige kostnadene, samt sikre en mer bærekraftig økonomisk drift av borettslaget.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslaget trekkes av forslagsstiller.

✓ Forslaget ble vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

Alle i styret er på valg.

Forslag fra Anders Solberg:

Trym Haatuft velges til styreformann, Mari M. Øverland velges til styremedlem, rune Neraal velges til styremedlem, og Anders Solberg velges som varamedlem.

Innstilling

Det sittende styret stiller til gjenvalg.

Styret innstiller på å gjenvelge Jeanette Lunde som styreleder, Petter Leversund og Hedda Mørch som styremedlemmer.

Sittende styret er meget godt kjent med bygget og byggets utfordringer, og har relasjoner til byggets utvikling helt tilbake fra det var nytt.

Sittende styret har en unik kunnskap om bygget, og besitter en meget allsidig og omfattende byggeteknisk kompetanse.

Styret har en inngående og rik kunnskap om byggets status helt ned på detaljnivå. Dette er en svært nødvendig og viktig egenskap.

Sittende styret har også vært en del av hele prosessen som BRL har vært gjennom i arbeidet med å gå over til selveier. Helt fra forslaget kom opp første gang, bidratt til å løse alle hindringene underveis fram til endelig generalforsamlingsvedtak, omregulering av opprinnelig eiendom og frem til innsendt seksjoneringsbegjæring for boligbygget.

Styrer i alle boligselskap har en pålagt vedlikeholdsplikt.

Styreleder 2 år

Jeanette Lunde

Styremedlem 2år

Alf Petter Leversund

Hedda Hassel Mørch

Det alternative styret som har foreslått seg selv består av to andelseiere nye i 2023, og to andelseiere fra 2016. Ingen av disse har tidligere engasjert seg i hva som kreves for å drifte bygningsmassen vår, byggets generelle tilstand, eller behovet for de nødvendige oppgraderingene vi står ovenfor.

Ingen av forslagsstillerne som har foreslått seg selv til nytt styret, har byggeteknisk bakgrunn eller erfaring. De har heller ingen kunnskap om prosessen vi er inne i for å gå over til selveiere.

Forslagstillerne fremstår som svært lite egnet til å overta styreverv i den fasen BRL nå er inne i.

Styrets innstilling

Gjenvalg av sittende styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Trym Haatuft

Valgt med 14 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Trym Haatuft

Jeanette Lunde

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Rune Neraal
Mari Mossige Øverland

Valgt med 14 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Alf petter Leversund
Hedda Hassel Mørch
Rune Neraal
Mari Mossige Øverland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jeanette Lunde
Anders Solberg

Enstemmig.

Følgende stilte til valg:
Jeanette Lunde
Anders Solberg

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 innretninger på takterrassen uten skriftlig godkjenning 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 godkjenning 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 boret

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 borettsluttaker 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.

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

Vedtatt på stiftelsesmøte den 17.09.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i **Oslo** kommune.

2. Sameiet Inkognitogata 33

2-1 Sameiet Ingognitogata 33

Borettslaget er en samleseksjon bolig i sameiet Inkognitogata 33, med s.nr 2.

Det tas sikte på å oppløse sameiet og etablere 4 egne eiendommer

(med egne g.nr og b.nr):

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

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

2-2 Grenser, bruk og ansvar drift og vedlikehold

Borettslaget vil få hovedadkomst fra Inkognitogata langs næringsbygget med grense i nordre tårn på næringsbygget. Drift og vedlikehold av adkomstveien er borettslagets ansvar.

Ansvar for drift og vedlikehold av utearelaet foran næringsbygget (parallelt med Inkognitogata) og kjørevei til/fra garasjeanlegget er næringsbyggets ansvar.

Drift og vedlikehold av trapp fra garasjeveien til 1. etg bakkeplan er borettslagets ansvar.

Brukerne av næringseiendommen har rett til å benytte heis og svalganger i borettslaget som adkomst til/fra næringseiendommen og som rømmingsvei. Utgifter til drift og vedlikehold av svalganger og heis, herunder eventuell nyanskaffelse 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. Garasjeeiendommen 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) Neker 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. Borettsrett og overlating av bruk

5-1 Borettsretten

(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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 insekter 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 utskiftning. 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 garasjelegget fordeles med lik andel pr plass. Det samme gjelder Homepage.

(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 framtrødende 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.