



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 171 042  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993171042

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 556 177	12 300 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 556 177</b>	<b>12 300 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 450	15 450
Annen driftskostnad		2 415 782	2 721 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 545 332</b>	<b>2 851 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 010 845</b>	<b>9 449 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 093	18 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 093</b>	<b>18 155</b>
Annen finanskostnad		1 703 437	1 658 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 703 437</b>	<b>1 658 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 691 344</b>	<b>-1 640 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 319 501	7 808 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 600 000	75 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 350	61 800
Sum varige driftsmidler		75 646 350	75 661 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 646 350	75 661 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		385	37 013
Andre fordringer		128 644	121 011
Sum fordringer		129 029	158 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 608	141 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 608	141 108
Sum omløpsmidler		139 637	299 132
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 813 235	21 493 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 813 235</b>	<b>21 493 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 963 235</b>	<b>21 643 734</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 718 898	31 338 160
Øvrig langsiktig gjeld		22 680 000	22 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>46 398 898</b>	<b>54 018 160</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 398 898</b>	<b>54 018 160</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 453	200 823
Leverandørgjeld		295 517	66 754
Annen kortsiktig gjeld		120 884	31 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>423 854</b>	<b>299 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 822 752</b>	<b>54 317 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591680

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 171 042  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 993 171 042  
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 556 177	12 300 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 556 177</b>	<b>12 300 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 450	15 450
Annen driftskostnad		2 415 782	2 721 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 545 332</b>	<b>2 851 278</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 010 845</b>	<b>9 449 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 093	18 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 093</b>	<b>18 155</b>
Annen finanskostnad		1 703 437	1 658 974
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 703 437</b>	<b>1 658 974</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 691 344</b>	<b>-1 640 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 319 501	7 808 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>



Organisasjonsnr: 993 171 042  
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 600 000	75 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		46 350	61 800
Sum varige driftsmidler		75 646 350	75 661 800
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 646 350	75 661 800
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		385	37 013
Andre fordringer		128 644	121 011
Sum fordringer		129 029	158 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 608	141 108
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 608	141 108
Sum omløpsmidler		139 637	299 132
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	28 813 235	21 493 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>28 813 235</b>	<b>21 493 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 963 235</b>	<b>21 643 734</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 718 898	31 338 160
Øvrig langsiktig gjeld	22 680 000	22 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>46 398 898</b>	<b>54 018 160</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>46 398 898</b>	<b>54 018 160</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 453	200 823
Leverandørgjeld	295 517	66 754
Annen kortsiktig gjeld	120 884	31 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>423 854</b>	<b>299 038</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>46 822 752</b>	<b>54 317 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>



Organisasjonsnr: 993 171 042  
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# 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. burettslagslova § 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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [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. Sjekk 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 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.

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.

Forslagstillere deltok ikke på denne generalforsamlingen.

Pkt 5 Det har blitt utført anbudsrunder med tilstrekkelig antall deltager slik det kreves. Påstanden fra forslagstillere 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 forslagstillere 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 utskiftninger 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.

Forslagstillere 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.

Forslagstillere 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 forslagstillere etterspør.

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

Forslagstillere 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 døgkontinuerlig 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 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 naboileigheter som er slått sammen til en seksjon. Slik sammenslåing av to nabo-seksjoner 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.

Forslagstillere (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 bejære 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 borettslagets 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;

-Bundt 2 uttrykkninger 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.

-Attestering 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 optrådt 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 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 overnevnte 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 avgjøre 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 sverte 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 presiserer 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](mailto:inkognitogt33@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 budsjettet 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 budsjettet med ordinær drift.

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

## 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 jevnlige 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 innklimaet 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.
- Renoverer griller på takterrassen.
- Dialog og samarbeid med de nærmeste naboene våre, ang. trær som skaper mye bønn 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>94</b>	<b>692 836</b>
<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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-284 311</b>	<b>-692 741</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>20</b>	<b>-284 217</b>	<b>94</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 478 658</b>	<b>4 558 426</b>	<b>4 470 000</b>	<b>4 512 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 545 332</b>	<b>-2 851 278</b>	<b>-1 909 000</b>	<b>-2 008 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>1 933 326</b>	<b>1 707 148</b>	<b>2 561 000</b>	<b>2 504 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		7 077 519	7 742 456	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 010 845</b>	<b>9 449 604</b>	<b>2 561 000</b>	<b>2 504 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 093	18 155	0	0
Finanskostnader	12	-1 703 437	-1 658 974	-1 761 000	-1 667 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 691 344</b>	<b>-1 640 819</b>	<b>-1 761 000</b>	<b>-1 667 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 319 501</b>	<b>7 808 785</b>	<b>800 000</b>	<b>837 000</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	55 000 000	55 000 000
Tomt		20 600 000	20 600 000
Andre varige driftsmidler	14	46 350	61 800
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 646 350</b>	<b>75 661 800</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>139 637</b>	<b>299 132</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 30 * 5 000		150 000	150 000
Annen egenkapital	16	28 813 235	21 493 734
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 963 235</b>	<b>21 643 734</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 718 898	31 338 160
Borettsinnskudd	18	22 680 000	22 680 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>46 398 898</b>	<b>54 018 160</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 884	31 461
Leverandørgjeld		295 517	66 754
Påløpte renter		7 453	154 130
Påløpte avdrag		0	46 693
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>423 854</b>	<b>299 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 785 987</b>	<b>75 960 932</b>
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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierens 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 233 704</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 552</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skiftet balkongbeslag, Hadeland Ventilasjon & Montasje AS	-134 292
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-134 292</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 003 253</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 764</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-288 110
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-288 110</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-268 692</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	199
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 736
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>12 093</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 703 301
Renter på leverandørgjeld	-136
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 703 437</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	55 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>55 000 000</b>

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
<b>SUM ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>46 350</b>

---

<b>SUM AVSKRIVNINGER</b>		<b>-15 450</b>
--------------------------	--	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	5 922
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 922</b>

**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
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>28 813 235</b>

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
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-23 718 898</b>

Lånet er et annuitetslån.

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



**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-22 680 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-22 680 000</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 680 000
Pantelån	23 718 898
Beregnete IN-forpliktelser	23 950 409
<b>TOTALT</b>	<b>70 349 307</b>

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

Bygninger	55 000 000
Tomt	20 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>75 600 000</b>

**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.



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir 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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

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



Penneo Dokumentnøkkel: AUZUW-ITJG7-DJWAM-H1YE-54JNG-DU8XF

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.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 i vår valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning\_5883.pdf.pdf

30 av 49



## 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 ferdigstillelsen av bygget vårt, er allerede passert/overskredet.
- Teknisk levetid innhenter også de andre billige anbudsinstallasjonene i nær fremtid.
- Det må installeres nye avfuktingsanlegg 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 råtnete 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.



Inkognito Gate 33 Borettslag  
Org.: 993 171 042

- 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.

Side 3 av 6

Vedlegg 4

33 av 48

Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland.pdf



- 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 regnskyll flommer 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 vegg, 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 vegg.
- 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.
- Friskluftsentilene 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:

- Røtteproblemer 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.



Inkognito Gate 33 Borettslag  
Org.: 993 171 042

- 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.



Inkognito Gate 33 Borettslag  
Org.: 993 171 042

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 ferdigstilling 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.

Side 2 av 6

Vedlegg 5

38 av 48

Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland Utleie.pdf



Inkognito Gate 33 Borettslag  
Org.: 993 171 042

## 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 kjøpte 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 selv pålagte 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.



Inkognito Gate 33 Borettslag  
Org.: 993 171 042

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 sjanse. 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.

Side 5 av 6

Vedlegg 5

41 av 48

Mail 23. oktober 2024 Fra Mari Øverland Utleie.pdf



**Inkognito Gate 33 Borettslag**  
Org.: 993 171 042

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 budsjettet 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. Anbudsinbydelsen ble sendt til 7-8 selskaper, hvor av 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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