



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 300 882	4 309 722
Sum inntekter		12 300 882	4 309 722
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 450	
Annen driftskostnad		2 721 728	2 242 747
Sum kostnader		2 851 278	2 356 847
Driftsresultat		9 449 604	1 952 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 155	19 214
Sum finansinntekter		18 155	19 214
Annen finanskostnad		1 658 974	1 067 043
Sum finanskostnader		1 658 974	1 067 043
Netto finans		-1 640 819	-1 047 829
Resultat før skattekostnad		7 808 785	905 045
Årsresultat		7 808 785	905 045
Totalresultat		7 808 785	905 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 808 785	905 045
Sum overføringer og disponeringer		7 808 785	905 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 600 000	75 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 800	
Sum varige driftsmidler		75 661 800	75 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 661 800	75 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 024	147 423
Sum fordringer		158 024	147 423
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		141 108	1 012 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 108	1 012 279
Sum omløpsmidler		299 132	1 159 701
SUM EIENDELER		75 960 932	76 759 701

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 493 734	13 684 950
Sum opptjent egenkapital		21 493 734	13 684 950
Sum egenkapital		21 643 734	13 834 950
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 338 160	39 777 886
Øvrig langsiktig gjeld		22 680 000	22 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		54 018 160	62 457 886
Sum langsiktig gjeld		54 018 160	62 457 886
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		200 823	122 683
Leverandørgjeld		66 754	284 319
Annen kortsiktig gjeld		31 461	59 863
Sum kortsiktig gjeld		299 038	466 865
Sum gjeld		54 317 198	62 924 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 960 932	76 759 701



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 691790

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 993 171 042
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 300 882	4 309 722
Sum inntekter		12 300 882	4 309 722
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 450	
Annen driftskostnad		2 721 728	2 242 747
Sum kostnader		2 851 278	2 356 847
Driftsresultat		9 449 604	1 952 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 155	19 214
Sum finansinntekter		18 155	19 214
Annen finanskostnad		1 658 974	1 067 043
Sum finanskostnader		1 658 974	1 067 043
Netto finans		-1 640 819	-1 047 829
Resultat før skattekostnad		7 808 785	905 045
Årsresultat		7 808 785	905 045
Totalresultat		7 808 785	905 045
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 808 785	905 045
Sum overføringer og disponeringer		7 808 785	905 045



Organisasjonsnr: 993 171 042
INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 600 000	75 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		61 800	
Sum varige driftsmidler		75 661 800	75 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 661 800	75 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 024	147 423
Sum fordringer		158 024	147 423
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		141 108	1 012 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		141 108	1 012 279
Sum omløpsmidler		299 132	1 159 701
SUM EIENDELER		75 960 932	76 759 701
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		150 000	150 000
Sum innskutt egenkapital		150 000	150 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 493 734	13 684 950
Sum opptjent egenkapital	21 493 734	13 684 950
Sum egenkapital	21 643 734	13 834 950
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 338 160	39 777 886
Øvrig langsiktig gjeld	22 680 000	22 680 000
Sum annen langsiktig gjeld	54 018 160	62 457 886
Sum langsiktig gjeld	54 018 160	62 457 886
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	200 823	122 683
Leverandørgjeld	66 754	284 319
Annen kortsiktig gjeld	31 461	59 863
Sum kortsiktig gjeld	299 038	466 865
Sum gjeld	54 317 198	62 924 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 960 932	76 759 701



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5883

Inkognito. 33 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Inkognitogt. 33 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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



Med vennlig hilsen,
Styret i Inkognitogt. 33 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport-5883 Inkognito.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

Forslag - Regler for utleie

Forslag fremmet av:

Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

2. Forslag - Regler for utleie etter borettslagsloven.pdf

Sak 8

Forslag - Parkeringsplass merket med styret

Forslag fremmet av:

Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

Parkeringsplassen eies av A bygget og disponeres av styreleder.

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

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

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



Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

3. Forslag - Parkeringsplass i parkeringskjeller.pdf

Sak 9

Forslag - individuell måling fjernvarme

Forslag fremmet av:

Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

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

Sak 10

Bråk og støy

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Budsjettoversikt og årsresultat

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dette forslaget kan vi i styret ta videre til forretningsfører.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Styrets godtgjørelse

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



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

Styrets innstilling

Styrets honorar er ikke økt de siste 3 år.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Selveier-prosessen

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Sak 14

Get-abonnement

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Foreslår å avslutte lineærTV og abonnement med GET

Sak 15

Fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Ulrikke Louise Wiik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Sak 16

Forslag - tillitsvalg

Forslag fremmet av:

Mari Mossige Øverland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

se vedlegg

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

se vedlegg

Vedlegg

5. Forslag - Tillitsvalgt Mari Mossige Øverland.pdf

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel Nordli
- John Ugland

Stiller til valg som styremedlem for 1 år

- Mari Mossige Øverland

Se innsendt vedlegg og tekst.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Inkognitogt. 33 Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Inkognitogt. 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993171042, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

213 213

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til INKOGNITO GATE 33 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T5VME-5GES0-QMYDP-5ZNYC-OEH48-E7NLX



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-07 12:02:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T5VME-5GES0-QMYDP-5ZNYC-OEH48-E7NLX

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

18 av 37

Årsrapport-5883 Inkognito.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap Regnskap	-	Budsjett	Budsjett
	2023	2022	-	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	692 836	1 379 422		692 836	94
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 808 785	905 045		932 000	800 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 450	0		0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	-77 250	0		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -697 270	-1 079 728		-931 000	-578 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -7 742 456	-511 903		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-692 741	-686 586		1 000	222 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	94	692 836		693 836	222 094
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler	299 132	1 159 701			
Kortsiktig gjeld	-299 038	-466 865			
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	94	692 836			



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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



Oslo, 24.05.2024

Styret i Inkognito Gate 33 Borettslag

Jeanette Lunde /s/

Alf Petter Leversund /s/

Axel Nordli /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	7
SUM ANDRE INNTEKTER	7

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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



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

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-327 791
SUM ENERGI / FYRING	-327 791

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13



12

Inkognito, 33 Borettslag

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.213/bnr.213

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

NOTE: 15**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Avskrivninger	15 450
---------------	--------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Renter 31.12.2023: 5,60 %, løpetid 28 år

Opprinnelig, 2020	-54 618 438
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 218 678
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	697 270
Nedbetalt tidligere, IN	12 621 874
Nedbetalt i år, IN	7 742 456

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-31 338 160**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2008 **-22 680 000****SUM BORETTSINNSKUDD** **-22 680 000****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



Utleie i Inkognitogata 33B Borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

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

Innledning

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

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

Hovedregler for Utleie i Borettslag

1. Godkjenning fra Styret

- Andelseiere må søke styret om godkjenning for å leie ut boligen.
- Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

2. Utleieperiode

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

3. Særlige Grunner for Utleie

- Arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner kan være grunnlag for utleie.
- Styret må vurdere hvorvidt grunnene som oppgis er tilstrekkelige.

4. Leiekontrakt

- Leiekontrakten skal følge vanlige regler etter husleieloven.
- Andelseieren har ansvar for at leieboeren følger borettslagets vedtekter og husordensregler.

5. Styrets Ansvar

- Styret skal føre tilsyn med at utleie skjer i tråd med burettslagsloven og vedtektene.
- Det er viktig å dokumentere alle godkjenninger og avslag grundig.

Praktiske Forhold Styret Bør Passe På

1. Kommunikasjon med Andelseiere

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



2. Saksbehandling

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

3. Overvåkning og Oppfølging

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

4. Vedtekter og Husordensregler

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

5. Konsekvenser ved Brudd

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

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

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

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

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

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



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

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

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

Jeg fremmer følgende to alternative forslag:

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

Leieavtalen sies opp og relevante parkeringsutgifter refunderes etter regning.

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

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

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



Individuell måling av forbruk ved fjernvarme i Inkognitogata 33B borettslag

Forslag fremmet av: Mari Mossige Øverland

Innledning

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

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

1. Rettferdig Kostnadsfordeling

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

2. Økt Bevissthet og Ansvar

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

3. Potensial for Redusert Energiforbruk:

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

4. Bedre Budsjettering og Økonomisk Planlegging:

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

5. Teknologiske og Administrative Fordeler:

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

6. Motivasjon til Energirenovering:

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

7. Økt Verdi på Boligene:

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

Jeg ber derfor om at generalforsamlingen beslutter følgende:

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

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

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

Vedlegg:

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

Individuell måling gir enorme reduksjoner i energibruk.

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

Større besparelser og større muligheter til å spare energi. Ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk, kan beboerne spare opptil 25 % på energikostnadene sine. Dette betyr at de kan bruke pengene sine på andre ting som er viktig for dem.

Denne fordelingen er rettferdig og fair. Den tar hensyn til faktisk forbruk og ikke til størrelse på leilighet eller antall personer i leiligheten. Dette betyr at alle beboere får betale det samme for samme mengde energi.

Individuell måling gir bevissthet rundt bruk av energi

Ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk, kan beboerne spare opptil 25 % på energikostnadene sine. Dette betyr at de kan bruke pengene sine på andre ting som er viktig for dem.

Denne fordelingen er rettferdig og fair. Den tar hensyn til faktisk forbruk og ikke til størrelse på leilighet eller antall personer i leiligheten. Dette betyr at alle beboere får betale det samme for samme mengde energi.



Løsning og måling av energiforbruk gir store og oppsiktsvekkende besparelser i energikostnadene. (1) - 018

Etterregningene beredde 90 % av energikostnadene på 10 % av totalgjelden. Dette betyr at beboerne kan spare opptil 25 % på energikostnadene sine.

Løsningen vil gi store besparelser og større muligheter til å spare energi. Ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk, kan beboerne spare opptil 25 % på energikostnadene sine.

Ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk, kan beboerne spare opptil 25 % på energikostnadene sine. Dette betyr at de kan bruke pengene sine på andre ting som er viktig for dem.

Denne fordelingen er rettferdig og fair. Den tar hensyn til faktisk forbruk og ikke til størrelse på leilighet eller antall personer i leiligheten. Dette betyr at alle beboere får betale det samme for samme mengde energi.

Løsningen vil gi store besparelser og større muligheter til å spare energi. Ved å måle og fordele energikostnadene etter faktisk forbruk, kan beboerne spare opptil 25 % på energikostnadene sine.

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



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

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

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

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



Forslag på tillitsvalgt til: Inkognitogata 33B Borettslag

1. Introduksjon:

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



2. Personlig Bakgrunn:

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

3. Utdanning og Yrkeserfaring:

Utdanning

Master, Eiendomsutvikling NMBU, Ås

SEPTEMBER 2021 – JUNI 2023

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

Master, Business Analytics NMBU, Ås

AUGUST 2020 – JUNI 2021

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

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

AUGUST 2016 – JUNI 2019

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

Yrkeserfaring

Rådgiver, Veridian Analyse AS

Juni 2023 – N Å

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

Administrasjonsmedarbeider (Deltidsansatt), Placepoint AS

JANUAR 2022 – Juni 2023

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

Ekstrahjelp, Fusalp Concept Store Oslo

JANUAR 2021 – DESEMBER 2021

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



Ekstrahjelp, Signo Conrad Svendsen Senter, Oslo

OKTOBER 2020 – JANUAR 2022

Hjelp og støtte i bofellesskap for døvblinde (sterkt pleietrengende)

Skuehytten AS

2019 – 2023

Hjelp med administrasjon, sosiale medier – Instagram og Facebook.

Sommer Internship, Industri finans, Oslo (2020 og 2021)

JUNI – AUGUST

Kartlegging av det norske pensjonskassemarkedet mht. Allokering, forvalter og oppnådde resultater.

Ekstrahjelp, Signo Konow Senter, Bergen

AUGUST 2018 – AUGUST 2020

Hjelp og støtte for sterkt pleietrengende i bofellesskap og sykehjem.

Regnskapsmedarbeider (deltid), Gabler AS, Oslo

JUNI 2017 – AUGUST 2018

4. Erfaring fra borettslag eller relaterte Områder:

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

5. Personlige Egenskaper

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

6. Mål og Visjon

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24

Selskapsnummer: 5883 Selskapsnavn: Inkognitoft. 33 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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