



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ILADALEN I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 151 816	5 141 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 151 816</b>	<b>5 141 586</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	198 180	205 380
Annen driftskostnad	3	3 315 879	3 775 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 514 059</b>	<b>3 981 030</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 637 757</b>	<b>1 160 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 123	19 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 123</b>	<b>19 155</b>
Annen finanskostnad		428 636	524 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>428 636</b>	<b>524 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 513</b>	<b>-505 170</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 219 244	655 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 965 704	1 965 704
Sum varige driftsmidler		1 965 704	1 965 704
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 965 704	1 965 704
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		136 064	144 345
Sum fordringer		136 064	144 345
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 837 334	2 533 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 837 334	2 533 570
Sum omløpsmidler		2 973 398	2 677 915
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 939 102</b>	<b>4 643 619</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	109 600	109 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>109 600</b>	<b>109 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 782 416	15 001 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 782 416</b>	<b>-15 001 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 672 816</b>	<b>-14 892 060</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		18 236 184	19 076 868
Øvrig langsiktig gjeld		237 300	237 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>18 473 484</b>	<b>19 314 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 473 484</b>	<b>19 314 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 943	3 189
Leverandørgjeld		76 270	218 322
Annen kortsiktig gjeld		60 221	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 434</b>	<b>221 511</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 611 918</b>	<b>19 535 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 939 102</b>	<b>4 643 619</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 673376

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS ILADALEN I  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 931 539 469  
AS ILADALEN I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 151 816	5 141 586
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 151 816</b>	<b>5 141 586</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	198 180	205 380
Annen driftskostnad	3	3 315 879	3 775 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 514 059</b>	<b>3 981 030</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 637 757</b>	<b>1 160 556</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 123	19 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 123</b>	<b>19 155</b>
Annen finanskostnad		428 636	524 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>428 636</b>	<b>524 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-418 513</b>	<b>-505 170</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 219 244	655 386
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>





Udekket tap	13 782 416	15 001 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-13 782 416</b>	<b>-15 001 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 672 816</b>	<b>-14 892 060</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 236 184	19 076 868
Øvrig langsiktig gjeld	237 300	237 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>18 473 484</b>	<b>19 314 168</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>18 473 484</b>	<b>19 314 168</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 943	3 189
Leverandørgjeld	76 270	218 322
Annen kortsiktig gjeld	60 221	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>138 434</b>	<b>221 511</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 611 918</b>	<b>19 535 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 939 102</b>	<b>4 643 619</b>



Organisasjonsnr: 931 539 469  
AS ILADALEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	548.00	200.00	109600.00

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**





## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Iladalen I A/S vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 30.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 08.05.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styreleder Mikkel Listuen innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Iladalen I A/S blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Selskapsnummer:** 0022 **Selskapsnavn** Iladalen I A/S

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Forslag til vedtak: Se sak 1 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitne:

Forslag til vedtak: Se sak 2 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Forslag til vedtak: Se sak 3 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Forslag til vedtak: Se sak 4 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Balkongutbygging:

Saksfremstilling, styrets innstilling og forslag til vedtak: Se sak 5 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Vedtektsendring:

Saksfremstilling, styrets innstilling og forslag til vedtak: Se sak 6 i innkallingen.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Se sak 7 i innkallingen

<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
Styremedlem 2 år	Mariann Tveitan Fjellet	
Varamedlem 1 år	Victoria Palm	
Varamedlem 1 år	Vilde Attramadal	



### **Digital avstemning**

Velkommen til generalforsamling i Ildalen I A/S. Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/22>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Balkongutbygging
6. Vedtektsendring
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ildalen I A/S**

Mikkel Jost Tschudi Listuen

Mariann Tveitan Fjellet

Eirik Kroken



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Eirik Kroken er valgt



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mikkel Jost Tschudi Listuen	Colletts Gate 78
Styremedlem	Mariann Tveitan Fjellet	Griffenfeldts Gate 15
Styremedlem	Eirik Kroken	Colletts Gate 78
Varamedlem	Victoria Palm	Colletts Gate 86
Varamedlem	Tone Strandman	Colletts Gate 68

### Valgkomiteen

Ingeborg Bjerke Aspeli	Colletts Gate 72
Monica Farstaddal	Griffenfeldts Gate 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Iladalen I A/S

Aksjeselskapet består av 135 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Iladalen I A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931539469, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Colletts Gate 64-88  
Griffenfeldts Gate 13-15

Gårds- og bruksnummer:  
219 103 31

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Iladalen I A/S har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- Utført tilsyn av brannslanger og installert to røykvarslere per leilighet, samt 1 røykvarsler per oppgang
- Opprettet ny balkonggruppe
- Inngått ny avtale med rengjøringsfirma
- Montert to ekstra vaskemaskiner i fellesvaskeri
- Håndtert vannlekkasje på taket i Griffenfeldts gate 13/15
- Håndtert problem med uregelmessig springvann i Colletts gate 66
- Oppfølging av Vaktmesterkompaniet vedr. manglende brøyting
- Avholdt styremøter hver 14. dag
- Vanlig vedlikehold og drift
- Besvarelse av henvendelser fra beboere på mail, telefon og SMS
- Behandling av faktura, budsjetter og regnskap.
- Håndtering og behandling av utleiesøknader, og godkjenninger av nye eiere.
- Håndtering og behandling av bygge-/oppussingssøknader
- Gjennomført forenklet dugnad uten å involvere aksjeeiere pga. korona
- Administrere gjesterommet
- Ekstra oppfølging av varmeanlegget.
- Ekstra oppfølging vaktmester og søppeltømming pga. mye oppussing i aksjelaget
- Behandling av faktura, budsjetter og regnskap.
- Administrering av reparasjoner og vedlikehold av inngangsdører (låser)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 151 816 i samsvar med budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 514 059.

Dette er kr 341 071 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere fjernvarmekostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 219 244 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 834 964.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 16 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Iladalen I A/S.

### Lån

Iladalen I A/S har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Iladalen I

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Iladalen I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1HC68-WQ7XD-E242B-QY511-3ZM40-0JDO8



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 11:15:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1HCG8-WQ7XD-E242B-QY511-3ZM40-0JD08

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/validate>

12 av 39



**AS ILADALEN I**  
**ORG.NR. 931 539 469, KUNDENR. 22**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 151 816	5 141 586	5 152 000	5 152 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 151 816</b>	<b>5 141 586</b>	<b>5 152 000</b>	<b>5 152 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-18 180	-25 380	-25 380	-25 500
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-14 605	-11 745	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-228 293	-221 858	-228 400	-235 000
Konsulenthonorar	6	-2 100	-11 298	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-153 690	-435 529	-290 000	-310 000
Forsikringer		-203 756	-185 866	-195 200	-219 500
Kommunale avgifter	8	-711 032	-657 772	-710 900	-718 000
Energi/fyring	9	-437 419	-837 904	-875 000	-633 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 892	-524 993	-541 000	-551 000
Andre driftskostnader	10	-1 030 093	-888 686	-780 250	-963 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 514 059</b>	<b>-3 981 030</b>	<b>-3 855 130</b>	<b>-3 864 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 637 757</b>	<b>1 160 556</b>	<b>1 296 870</b>	<b>1 287 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	10 123	19 155	25 000	20 000
Finanskostnader	12	-428 636	-524 325	-534 500	-349 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-418 513</b>	<b>-505 170</b>	<b>-509 500</b>	<b>-329 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 219 244</b>	<b>655 386</b>	<b>787 370</b>	<b>958 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 219 244	655 386		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 535 100	1 535 100
Tomt		430 604	430 604
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 965 704</b>	<b>1 965 704</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		136 064	144 345
Driftskonto OBOS-banken		750 791	456 936
Driftskonto OBOS-banken II		18 989	18 989
Sparekonto OBOS-banken		2 067 554	2 057 645
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 973 398</b>	<b>2 677 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 939 102</b>	<b>4 643 619</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	109 600	109 600
Udekket tap	15	-13 782 416	-15 001 660
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 672 816</b>	<b>-14 892 060</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 236 184	19 076 868
Borettsinnskudd	17	237 300	237 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 473 484</b>	<b>19 314 168</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		76 270	218 322
Påløpte renter		1 943	3 189
Annen kortsiktig gjeld	18	60 221	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>138 434</b>	<b>221 511</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 939 102</b>	<b>4 643 619</b>
Pantstillelse	19	25 237 300	25 237 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2021  
Styret i AS Iladalen I

Mikkel Jost Tschudi Listuen /s/    Mariann Tveitan Fjellet /s/    Eirik Kroken /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 968 804
Leie	132 000
Forretningslokale	49 812
Strøm frysebokser	1 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 151 816</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 380
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 180</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 2019/2020, og er på kr 180 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 086, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 605.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 100</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-7 044
Drift/vedlikehold VVS	-8 822
Drift/vedlikehold elektro	-12 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 000
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-115 318
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 297
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 690</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-447 883
Feieavgift	-6 930
Renovasjonsavgift	-256 219
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-711 032</b>

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

Elektrisk energi	-90 479
Olje	-43 762
Strøm oljefyr el.bereder	-283 369
Andre fyringskostnader	-19 810
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-437 419</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 292
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 051
Vaktmestertjenester	-380 762
Renhold ved firmaer	-393 450
Snørydding	-109 476
Gressklipping	-36 428



Kontor- og datarekvisita	-3 109
Trykksaker	-1 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 086
Andre kontorkostnader	-452
Telefon, annet	-351
Porto	-3 124
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 841
Bank- og kortgebyr	-2 921
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 030 093</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 909
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 123</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-428 636
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-428 636</b>

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

Kostpris/bokført verdi	1 584 802
Oppskrevet	1 314 000
Avskrevet tidligere år	-1 363 702
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 535 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.31 og 103.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 15.

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	109 600
-------------------------	---------

fordelt på 548 aksjer à kr 200.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den



totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-23 690 000
Nedbetalt tidligere	4 613 132
Nedbetalt i år	840 684
	<u>-18 236 184</u>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 236 184</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-237 300
-------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-237 300</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm of strøm oljefyr desember 2020	-60 221
--------------------------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 221</b>
-----------------------------------	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 300
Pantelån	18 236 184
<b>TOTALT</b>	<b>18 473 484</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 535 100
Tomt	430 604
<b>TOTALT</b>	<b>1 965 704</b>



## Annem informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

### Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser for gjesteparkering. Post 1 ivaretar parkeringsreglene. 1 parkeringsplass disponeres av styret.

### Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdørene kan bestilles hos styret.

Skilt til postkasse skal være hvit med sort skrift, 8 x 4,5 cm, kan bestilles hos <https://www.skiltservice.com> Art.nr: 10100

Skilt til ringetableau bestilles hos styret – [iladalen1@styrerrommet.net](mailto:iladalen1@styrerrommet.net)

### Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjeller v/ Collets gate 74/76, og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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](mailto: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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Iladalen I AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Oppgradert brannsikkert	Ettersyn av brannslanger, og montering der disse manglet. Montert to nye brannsvartslere pr. enhet med 10 års levetid.
2018	Sikring av brannbalkonger	
2017 - 2017	Oppussing av oppganger	
2017 - 2017	Utskifting av vinduer på loft i tårnblokk	
2017 - 2017	Nye postkasser	
2017 - 2017	Nye avtrekksvifter til bad og kjøkken	Utbygging av avtrekksvifter til bad og kjøkken i (Collettsgate 64,68,74-84)
2017 - 2017	Etablert et styrerom	
2017	Etablert et soverom i kjeller	Soverom til utlån for beboernes gjester i kjeller
2016	Nye avtrekksvifter	Nye avtrekksvifter til bad og kjøkken i Collettsgate 66,70 og 72. Gjelder fellesvaskeri
2016	To stk nye vaskemaskiner	
2015	Nytt callinganlegg	
2013 - 2013	Innstalling av varmpumpe	21.08.12 - Vedtak om innstilling av varmpumpe med varme fra jord - fattet på ekstraordinær generalforsamling. Prosjektet har blitt finansiert gjennom oppsparte midler og låneopptak.  Innstalling av varmpumpe - Oppstart 23. januar 2013 - Ferdigstillelse stipulert



2010	Ny fyrkjele og brannvarslere.	til påsken 2013. Arbeidet kommer til å foregå i tidsrommet 07 - 19, hverdager. Montert ny fyrkjele – kostnad 1,1 mill. Alle leiligheter har fått installert 2 stk brannvarslere (en ionisk og en optisk).
2009	Piper, branndører og vannrensesystem.	Reparert 2 piper (over tak) fra fyrrommet i G.gt. 13. Skiftet ut branndører i kjellergangene. Montert vannrensesystem for radiatorvannet.
2008 - 2009	Rehabilitering av røranlegg og våtrom.	Utført av AF Byggfornyelse AS. Kostnad kr 19,5 mill.
2007	Oppgradering av fyrrom.	Montert ny el kjel og fullført montering av Heatline automatisk energioppfølgingsystem.
2007	Vaktmesterleilighet pusset opp.	
2006	Fasaderehabilitering.	
2004	Maling av oppganger.	
2003	Alle kjellervinduer er blitt skiftet ut.	
2001	Tak.	Griffenfeldtsgt. 13 – 15 fikk nytt takbelegg, taksluk på taket og ny dør opp til taket.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000



Sak 5

## **Balkongutbygging**

**Forslag fremmet av:** Se vedlagt

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Saksfremstilling ligger vedlagt.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positiv til å trekke tilbake generalforsamlingens vedtak av 26. april 2018, og til å gjenoppta spørsmålet om balkongutbygging med ny avstemming på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2021. Vi forstår at mange føler at det var en uryddig prosess i 2018, samtidig forstår vi at mange ønsker seg en balkong. Derfor vil det være ryddig å ha en ny avstemming høsten 2021.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingens vedtak av 26. april 2018 om balkongutbygging trekkes tilbake, og arbeid knyttet til en slik utbygging skal stilles i bero inntil videre. Styret skal i løpet av høsten 2021 kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, og skal i innkallingen til denne (i) gi en skriftlig redegjørelse for det arbeid som allerede er utført samt (ii) besvare eller gi sitt syn på de spørsmålene som ble reist av aksjeeiere i forkant av den ordinære generalforsamlingen 2021. Spørsmålet om hvorvidt arbeidet med balkongutbygging skal gjenopptas, avgjøres på den ekstraordinære generalforsamlingen.

### **Vedlegg**

1. ogf brev sak.pdf

2. ogf brev vedlegg avsenderliste.pdf



Til styret i Iladalen I AS

I henhold til aksjeloven § 5-11 melder herved aksjeeierne som angitt i vedlegg nedenstående sak for behandling på den ordinære generalforsamlingen i 2021.

## BALKONGUTBYGGING

### 1. Bakgrunn

På generalforsamlingen 26. april 2018 ble det vedtatt å iverksette balkongutbygging. I vedtaket sto det at *«en positiv stemme betyr samtidig at man godkjenner bygging av balkonger dersom byggesøknad blir godkjent, selv om dette kan bety at ens egen leilighet ikke kan få balkong»*.

Kun en tredjedel av de daværende aksjeeierne deltok i avstemningen, hvorav 28 stemte for og 16 imot.

Det ble ikke gitt noen redegjørelse om fremdrift i saken på generalforsamlingene i 2019 og 2020, utover merknad i årsrapporten. Den 13. januar i år kom styret med en kort oppdatering i saken på Vibbo. Styret påpekte at *«det [er] et fåtall, om ingen, igjen av den opprinnelige balkonggruppa som ble iverksatt da beboere ytret ønske om balkongutbygging»*.

Balkongutbygging er en vesentlig og inngripende sak med betydelige kostnader for beboerne. Avsenderne av dette brevet er i tvil om vedtaket fra 2018 er i de nåværende aksjeeieres/beboeres interesse. Vedtaket og det påfølgende arbeidet reiser uansett en rekke spørsmål som bør belyses, herunder spørsmålene som omtales nedenfor.

### 2. Spørsmål til avklaring

- **Ønsker dagens aksjeeiere/beboere balkongutbygging?**

Som nevnt ovenfor ble balkongutbygging vedtatt på en generalforsamling med lav deltakelse. En årsak kan ha vært at flere ikke forsto sakens betydning eller viktigheten av å møte opp, bl.a. fordi innkallingen presiserte at saken trengte 2/3 flertall for å bli vedtatt. Slikt flertall ble ikke oppnådd, men flertallskravet ble endret til 50 % på generalforsamlingen.

Videre er det nesten tre år siden balkongutbygging ble vedtatt, og en rekke leiligheter har i mellomtiden skiftet eiere. Det er derfor betimelig å spørre om vedtaket fra 2018 reflekterer interessene til dagens aksjeeiere.

- **Hvilke negative følger vil en eventuell balkongutbygging ha for omliggende leiligheter?**

Aksjeloven §§ 5-21 og 6-28 inneholder et strengt forbud mot vedtak som *«er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning»*. Vedtaket fra 2018 beskriver ikke hvilke negative konsekvenser balkongutbygging vil kunne få for leiligheter som ikke får bygge eller utvide balkong, f.eks. direkte innsyn, dårligere lysforhold og tap av utsikt. Dette kan føre til lavere botrivsel og verditap på slike leiligheter. Vedtaket sier videre lite om hvordan kostnader ved eventuell utbygging skal fordeles og hvordan negative følger vil bli kompensert.

- **Hvilke leiligheter vil eventuelt få ny eller utvidet balkong?**

I sakspapirene fra 2018 uttales det at *«målet vårt er at vi kan få godkjent utbygging av balkonger til så mange av leilighetene som mulig, på tross av at byantikvaren virker negativ til utbygging på deler av bygget»*. På forhåndskonferansen med plan- og bygningsetaten den 22. mai 2019 opprettholdt



byantikvaren tidligere anbefalinger (saksnummer 201905049). Byantikvaren fraråder balkongutbygging under teglstein-skillet på fasaden og i tårnblokkene samt utvidelse av eksisterende inntrukne luftebalkonger. En konsekvens av dette er at kun et mindretall av aksjeeierne vil kunne få anledning til å bygge balkong.

- **Kan en balkongutbygging ivareta den verneverdige fasaden?**

I henhold til byantikvarens anbefaling vil kun et mindretall av leilighetene kunne få balkong. Det er vanskelig å se hvordan en slik utbygging kan ivareta den verneverdige funkisfasaden fra 1934. Eventuelle bygningsmessige inngrep og endringer bør utføres med varsomhet. Til sammenlikning er fasaden på søsterbygget skjemet av lite pene balkonger, og kan være et eksempel på en forhastet utbygning der lavt kostnadsnivå ble vektlagt fremfor estetiske hensyn.

### 3. Forslag til vedtak

Saken om balkongutbygging er i liten grad forankret hos dagens aksjeeiere, og det hersker betydelig usikkerhet om hvordan en eventuell utbygging vil foregå i praksis. Dette er uheldig.

Det er i aksjeeiernes felles interesse at de ovennevnte spørsmålene blir avklart, og at aksjeeierne deretter treffer en informert beslutning om rammene for eventuell balkongutbygging. Vi antar at dette også vil være i styrets interesse, blant annet med hensyn til potensielt juridisk ansvar.

Vi mener det er hensiktsmessig at den ordinære generalforsamlingen fatter nedenstående vedtak, og at saken deretter tas opp i sin fulle bredde på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten, etter at aksjeeierne har mottatt nødvendig informasjon. Vi oppfordrer styret til å stille ytterligere arbeid i bero frem til dette.

Vi foreslår at den ordinære generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

*«Generalforsamlingens vedtak av 26. april 2018 om balkongutbygging trekkes tilbake, og arbeid knyttet til en slik utbygging skal stilles i bero inntil videre. Styret skal i løpet av høsten 2021 kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling, og skal i innkallingen til denne (i) gi en skriftlig redegjørelse for det arbeid som allerede er utført samt (ii) besvare eller gi sitt syn på de spørsmålene som ble reist av aksjeeiere i forkant av den ordinære generalforsamlingen 2021. Spørsmålet om hvorvidt arbeidet med balkongutbygging skal gjenopptas, avgjøres på den ekstraordinære generalforsamlingen».*

\*\*\*

Dette er brevet er sendt per eposter til rådgiver Hendrik Sandvik [henrik.sandvik@obos.no](mailto:henrik.sandvik@obos.no) og til styret [styret@iladalen1.no](mailto:styret@iladalen1.no).

Vi ber vennligst om at dette brevet i sin helhet vedlegges innkallingen til den ordinære generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

26 aksjeeiere som angitt i vedlegg

Oslo, 15. februar 2021



Vedlegg til brev og innmelding balkongsak, 15.02.21

Aspeli, Ingeborg  
Brodahl, Milla  
Byre, Ida  
Chmiel, Camilla  
Dahl, Tomas  
Dæhli, Silje Ulvevadet  
Då, Klara  
Engen, Henriette og Ringdal, Kim Robin Aanstad  
Flornes, Hedvig  
Grindalen, Herman Berg  
Hemma, Emilie Sveinang  
Hoang, Quoc van  
Husum, Hanna  
Gjesdal, Erlend Gram  
Jacobsen, Daniel  
Jones, Daniel  
Larsen, Magnus  
Luisa, June  
Moslet, Bibbi  
Næss, Hedda Skogheim  
Schirmer, August og Skogholt, Arja  
Smedsrød, Anders  
Svendsen, Øystein Dale  
Svård, Inger Johanna  
Thuve, Ellisiv  
Tvede, Øystein

Avsentere i saken er de 26 aksjeeierne som er oppført på denne listen



Sak 6

## Vedtektsendring

**Forslag fremmet av:** Otto Magnus Gussiås

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi er så heldig å bli deres nye naboer i «kontor lokalet på hjørnet» i Collets gate 64, aksjeboenhets nr: 00138 og 00111 som er et lokale. Her har vi vårt showroom for vårt varemerke O-Grill som dere er velkommen til oss å få høre mer om. Lokalet er kjøpt i dag av oss privat, men ønsker at det på Generalforsamling gjøres mulig å overføre dette til vårt firma, da det er naturlig rent forretningsmessig og benyttes i dag som firma adresse.

Håper dette er uproblematisk da denne endringen KUN vil gjelde våre 2 boenheter som utelukkende kun benyttes som forretningslokale og ikke vil påvirke andre enheter.

Eksisterende vedtekter pkt 2-1(2) lyder: «Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig». Vi ønsker å foreslå en endring av dette punktet.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det vil være i aksjelagets beste interesse at næringslokalet, også i fremtiden, skal eies privat og at dagens vedtak dermed ikke endres. Dette med bakgrunn i at det opprettholdes en viss kontroll over hva næringslokalet kan ha av hensikt.

Vi mener det vil utgjøre en større risiko for aksjeselskapet dersom næringslokalet ikke er eid av privatperson. Vår vurdering er at vi på denne måten vil opprettholde en større kontroll ved for eksempel konkurs eller lignende.

### Forslag til vedtak

Pkt 2-1(2) endes til følgende: «Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Juridiske personer kan likevel være eiere av aksjer som gir bruksrett til næringslokaler. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret/bruksrett til en bestemt enhet»



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**Mariann Tveitan Fjellet**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Vilde Attramadal**

**Victoria Palm**

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Mariann Tveitan Fjellet, Griffenfeldts gate 15

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Mikkel Listuen, Collets Gate 78

Eirik Kroken, Collets Gate 78

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Victoria Palm, Collets Gate 86
2. Vilde Attramadal, Collets Gate 76

I valgkomiteen for Iladalen I A/S

Ingeborg Bjerke Aspeli  
Monica Farstaddal