



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 882 381	4 135 978
Sum inntekter		4 882 381	4 135 978
Kostnader			
Lønnskostnad		158 028	154 035
Annen driftskostnad		4 405 033	21 150 152
Sum kostnader		4 563 061	21 304 187
Driftsresultat		319 320	-17 168 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 792	5 095
Sum finansinntekter		17 792	5 095
Annen finanskostnad		839 546	348 781
Sum finanskostnader		839 546	348 781
Netto finans		-821 754	-343 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 434	-17 511 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		-502 434	-17 511 894
Årsresultat		-502 434	-17 511 894
Totalresultat		-502 434	-17 511 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 434	-17 511 894
Sum overføringer og disponeringer		-502 434	-17 511 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			990
Andre fordringer		31 274	90 891
Sum fordringer		31 274	91 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 732	3 879 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 732	3 879 443
Sum omløpsmidler		2 270 006	3 971 325
SUM EIENDELER		2 270 006	3 971 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 033 233	19 530 799
Sum opptjent egenkapital		-20 033 233	-19 530 799
Sum egenkapital		-20 033 233	-19 530 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 113 637	22 472 543
Sum annen langsiktig gjeld		22 113 637	22 472 543
Sum langsiktig gjeld		22 113 637	22 472 543
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 119	3 510
Leverandørgjeld		120 028	968 893
Annen kortsiktig gjeld		63 455	57 178
Sum kortsiktig gjeld		189 602	1 029 581
Sum gjeld		22 303 239	23 502 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 270 006	3 971 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404885

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 882 381	4 135 978
Sum inntekter		4 882 381	4 135 978
Kostnader			
Lønnskostnad		158 028	154 035
Annen driftskostnad		4 405 033	21 150 152
Sum kostnader		4 563 061	21 304 187
Driftsresultat		319 320	-17 168 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 792	5 095
Sum finansinntekter		17 792	5 095
Annen finanskostnad		839 546	348 781
Sum finanskostnader		839 546	348 781
Netto finans		-821 754	-343 685
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 434	-17 511 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		-502 434	-17 511 894
Årsresultat		-502 434	-17 511 894
Totalresultat		-502 434	-17 511 894
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-502 434	-17 511 894
Sum overføringer og disponeringer		-502 434	-17 511 894



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			990
Andre fordringer		31 274	90 891
Sum fordringer		31 274	91 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 732	3 879 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 238 732	3 879 443
Sum omløpsmidler		2 270 006	3 971 325
SUM EIENDELER		2 270 006	3 971 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 033 233	19 530 799
Sum opptjent egenkapital		-20 033 233	-19 530 799



Sum egenkapital	-20 033 233	-19 530 799
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 113 637	22 472 543
Sum annen langsiktig gjeld	22 113 637	22 472 543
Sum langsiktig gjeld	22 113 637	22 472 543
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 119	3 510
Leverandørgjeld	120 028	968 893
Annen kortsiktig gjeld	63 455	57 178
Sum kortsiktig gjeld	189 602	1 029 581
Sum gjeld	22 303 239	23 502 124
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 270 006	3 971 325



Organisasjonsnr: 975 456 315
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

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 2023

Ila Kv | Boligsameie

19. april 2023

Selskapsnummer: 1267





Velkommen til årsmøte i Ila Kv I Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

19. april 2023 kl. 17:00, Ila skole.

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.

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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Beboer ønsker å dekke utgifter til vindusutskiftning.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ila Kv I Boligsameie



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

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik 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

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås at man øker styrets honorar med 10 prosent til kr 152350

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 152350

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder går igjennom årsrapporten.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 1267 Årsrapport til styrerommet.pdf
- 2. Notat angående utskifting av vinduer_oppdaterert mars 2023.pdf



Sak 7

Beboer ønsker å dekke utgifter til vindusutskifting.

Forslag fremmet av:

Marius Bakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Marius Bakke skriver:

Jeg mener det er rettferdig og rimelig om at vi som så tett på fellesprosjektet, og basert på informasjonen styret hadde fra OBOS, har foretatt en full utskifting i egen regi, bør kunne omfattes av den felles finansieringsløsningen. Til tross for at reglene OBOS viser til *trådte i kraft* 1. januar 2022, oppfattes det ikke er rimelig at vi skal pålegges *både* å bekoste egen utskifting 100%, og dessuten å være med og finansiere utskifting for alle som ikke har tatt det ansvaret tidligere. Vi er gjerne med på fellesprosjektet, men bør kunne inkluderes i det også.

Når sameiet nå skal ta på seg ansvaret for vinduer og balkongdører, er det bare rimelig at vi som har besørget utskifting selv i nyere tid, på direkte oppfordring fra styret, også gis anledning til å ta del i det felles prosjektet, ved at vi får dekket inn våre kostnader tilbakevirkende.

Forslag til avgrensning

Jeg har forståelse for at man må sette grensen for slik finansiering et sted, med tanke på hvilke prosjekter som skal kunne inkluderes tilbakevirkende.

Jeg foreslår derfor at man setter to kriterier for deltakelse i fellesprosjektet, som *begge* må oppfylles:

- 1) Man setter en grense på 5 år forut for informasjonen om ny ordning (denne kom i juni 2021, dermed begrenses det til å gjelde utskiftninger etter juni 2016),
- 2) Man avgrenser ved å stille krav om at man må ha byttet ut samtlige vinduer i leilighet for å kvalifisere.

Først når man oppfyller *begge* disse kravene, kan man få sine utgifter for utskifting dekket. Kostnadene må selvsagt kunne dokumenteres overfor styret.

Styrets innstilling



Styret støtter ikke Marius Bakkes forslag om at han skal få dekket utgifter forbundet med utskiftning av egne vinduer.

Vinduene ble skiftet ut i privat regi, før styret var inneforstått med lovendringene og brannregler i bygget. At lovverket revideres er ikke noe styret råder over, og heller ikke noe styret kunne forvente å vite på det tidspunktet Marius Bakke skiftet ut vinduene.

Styret har gått igjennom korrespondansen med Marius Bakke og kan ikke se at vi på noen måte oppfordret han til å skifte vinduene, slik han skriver selv.

I forbindelse med fasadeoppussingen ble det foretatt en kvalitetsvurdering av alle vinduene i gården. Vinduene ble inndelt i tre grupper der de aller dårligste vinduene er de som vil bli prioritert skiftet ut i første omgang. Vinduene til Marius Bakke ble skiftet før denne vurderingen ble gjort så vi vet med andre ord ikke om disse vinduene hadde blitt skiftet ut eller ei.

Innstillingen til styret er derfor at Marius Bakke ikke skal få dekket sine utgifter forbundet med utskiftning av egne vinduer.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling

Forslag til vedtak 2

Marius Bakkes forslag

Vedlegg

3. Sak til årsmøte i Ila Kvartal I - MARIUS BAKKE.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Haavie

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Pernille Irgens
- Petter Øhlkers

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Blir valgt på styret Årsmøtet

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Haavie	Herman Foss' Gate 29 A
Styremedlem	Petter Øhlckers	Fougstads Gate 30
Styremedlem	Guro Fon Klyve	Fougstads Gate 34
Styremedlem	Loritha Magnussen	Fougstads Gate 26
Styremedlem	Sissel Johanne Monsvold	Claus Borchs Vei 11
Varamedlem	Jarle Alexander Winge	Herman Foss Gate 27
Varamedlem	Mina Nordskog	Fougstads Gate 28

Valgkomiteen

Sigrun Aker Nordeng	Fougstads Gate 34
Andreas Hasselknippe	Herman Foss gate 27

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Ila Kv I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975456315, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 59

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret for sameiet har hatt 6 styremøter siden sammensetting av nytt styre. Av viktige saker som har fulgt styret gjennom året er oppfølging av følgende saker på årsmøtet i 2022: 1.) Utarbeide en plan for vindusutskifting i bygget., 2.) Lage plan for fuktproblematikk i kjellere 3) Implementere internet fra Homenet, 3) Gjennomføre brannkontroll/brannslukker utskifting 4.) Bli mer synlige for beboere på Vibbo/nett.

De viktigste sakene som styret har jobbet med i 2022 er:

Fornyng av vinduer

Styret jobber med å iverksette en plan for utskifting av de dårligste vinduene. Mer informasjon om dette i eget vedlegg

Fukt i kjellere

Utne Prosjekt har foretatt en inspeksjon av samtlige kjellere, og har med bakgrunnsanalyser fra Fuktstopper AS fra 2019 kommet med en anbefaling om hvilke tiltak som bør gjennomføres i kjellere i sameiet. Utnes rapport viser at fukt i kjellere ikke er av større omfang enn det man kan regne med i gamle bygg, og at dette sannsynligvis ikke vil øke i omfang.

Styret har hentet inn to tilbud fra selskap som leverer løsninger for avfuktning av kjellere. Den ene metoden vil gå ut på å utbedre allerede eksisterende løsning. Den andre metoden vil være å installere egne luftavfuktere i hver enkelt kjeller.

Med tanke på at fuktproblemene er begrenset, og at vi ønsker å ikke ønsker å øke sameiets lån ytterligere har styret falt ned på den billigste løsningen.

Dette vil medføre at vi installerer vifter i kjellere som ikke allerede har dette, rehabiliterer vifter som har gått i stykker og installerer ventiler for å oppnå en effektiv tørking av kjellerne. Vi satser på at dette arbeidet vil starte i løpet av 2023.

Som en generell anbefaling ber styret seksjonseierne om å etterkomme Fuktstopper AS sine anbefalinger knyttet til oppbevaringsrutiner: Gjenstander må opp fra gulv og ut fra yttervegger. Benytt plastbakker i stedet for pappesker, hylleseksjoner av metall eller plast, i stedet for treverk.

Søknad om utbygging av balkonger

Endel av beboerne utarbeidet i samarbeid med arkitekt Magnus Fjogstad en søknad om å bygge balkonger i sameiet i 2-4 etasje. Søknaden ble innsendt til Plan og bygg, og flere berørte beboere kontaktet etaten for å gi sine tilbakemeldinger. Henvendelsene til Plan og Bygg dreide seg først og fremst om svekkede lysforhold for folk som bor i første etasje, men også at fellesareal i nedre bakgård ville minske.

Styret har hele tiden vært tydelige på at det må bli opptil Plan og Bygg å vurdere prosessen og at vi ville forholde oss lojalt til en avgjørelse fra Plan og Bygg. Styret tok kontakt med OBOS sine advokater for å være sikre på at vi gikk riktig frem juridisk, og at alle beboeres rettigheter ble ivarettatt.



Balkonggruppen i bygget fikk 30 september avslag fra Plan og Bygg om å bygge balkonger i andre etasje og det har ikke lyktes styret å få avklart om balkonggruppen ønsker å føre prosessen videre.

Brannsikring av sameiet

Firmaet Firesafe har gjennomført en inspeksjon av samtlige av beboernes brannslukkere der hvert apparat har blitt sjekket for trykk og utløpsdato. Alle beboere som ikke har fått godkjent apparat har blitt sterkt oppfordret om å kjøpe nye. Det har blitt montert brannslukkere i byggets fellesareal.

Radonundersøkelse

Styret er i ferd med å kartlegge om vi har radon i kjellerne i i sameiet. Beboere som kan være berørt har mottatt en sporfilm som detekterer radongass. Disse har blitt samlet inn, og i resultatet av undersøkelsen vil være klar når årsmøtet avholdes.

Soilrør

Endel beboere har flere ganger det siste året opplevd tette eller delvis tette soilrør. Dette skyldes ofte at strømpene som går inni soilrørene har løsnet. Strømpene er montert i forbindelse en rørfornyng som ble gjennomført i bygget for ca 11 år siden. Styret har fått informasjon om at det ikke er noe som tilsier at dette vil skje hyppigere i tiden eller kommer eller medføre store utgifter for sameiet.

Bredbånd og TV

Styret inngikk 1.08.22 en fem års avtale med HomeNet om levering av bredbånd til sameiets beboere. Beboerne vil med dette stå for alle utgiftene knyttet til levering av bredbånd, man vil få tilgang til høyere hastighet og dette vil spare sameiet for ca 300 000 kroner i året. Beboerne fikk med denne løsningen et mye raskere tilbud der beboere ikke trenger å betale ekstra for å få akseptabel hastighet.

Dugnader

Det har blitt gjennomført to dugnader i 2022. Fokus har vært på å fjerne søppel i fellesarealer. Det ble kastet store mengder søppel på vårdugnaden, men det er fortsatt mange kjellere og loft der fellesarealer er fulle av gjenstander. Styret minner om at det av brannhensyn ikke er tillatt å lagre eller sette igjen ting i oppgangene. Fellesarealene på loft og i kjellerne skal kun brukes til midlertidig lagring og at ting som settes der må merkes med navn og seksjonsnummer.

Beplantning

Som konsekvens av fasaderehabiliteringen ble alle buskvekster på fremsiden av nedre gård klippet ned. Styret engasjerte Bygartnerene til å ta vekk de gamle røttene og plante nye busker sommeren 2022. Ila av våren 2023 vil de samme gartnerne se på utbedringer på syrintrærne våre som har vært uten regelmessig vedlikehold over mange år. Dette har ført til at flere av trærne holdes fast ved belter, støttet opp med planker o.l. Dette er ikke en langsiktig løsning og Bygartnerne skal se på hva som kreves for at trærne kan holde seg godt videre fremover.

Fellesvaskeri

Sameiet har to fellesvaskerier, i nedre og øvre gård. Det gjøres fortløpende



reparasjoner og utføres nødvendig vedlikehold av vaskemaskiner. Fellesvaskeriet fungerer ved at beboere reserverer «vasketid» ved å henge opp lås(er) på vasketavle i fellesvaskeriene, disse klippes periodevis da mange beboere flytter ut og gamle låser blir hengende.

Styret oppfordrer alle beboere til å være nøye med å overholde reglementet for fellesvaskeriet. Det er det hengt opp informasjon i fellesvaskeriene. Ved uklarheter kontakt vaskeriansvarlig. Prisene på bruk av fellesvaskeriet fastsettes med utgangspunkt i at utgifter og inntekter skal gå i null, dvs. at det er brukerne som dekker alle utgifter forbundet med fellesvaskeriet.

Bruk av fellesrom i kjeller

I ordensregler for sameiet, i pkt 10, står det:” Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.” I enkelte oppganger har man benyttet seg av denne muligheten, som i Fgt. 24 og 32. Styret oppmuntrer beboere i oppganger til å benytte seg av den mulighet som gir seg av ordensreglene. – Det er viktig at styret er orientert om bruk og at nødvendig avklaring med styret skjer der hvor tiltaket krever bruk av strøm.

Ringeklokker/ callinganlegg

Systemet i gården for ringeklokker og calling-anlegg er gammelt og fungerer ikke fullstendig i alle oppganger. Styret har ikke funnet å kunne prioritere full utskiftning av anlegget. I årsberetning for 2015 presenterte styret følgende praksis for utskiftning, denne praksis gjelder fortsatt:

Styret mener at det er et minimumskrav at a) det er mulig å låse opp oppgangsdør fra leilighet og b) at det er én-veis- kommunikasjon fra gate til leilighet (man må kunne vite hvem man låser opp for). I oppganger hvor ringeklokke/ calling-anlegg ikke innfrir dette minimumskrav, vil anlegget oppgraderes. Ved oppgradering legges det inn mulighet for video-funksjonalitet. Dersom den enkelte beboer ønsker videofunksjonalitet i sin leilighet, der hvor det foretas oppgradering, må beboer selv bekoste dette.

Innkjøp av utstyr til dugnad og utlån

Styret har de seneste årene gjort mindre innkjøp av maskiner til bruk på dugnad. Dette er også maskiner seksjonseiere kan låne ved mindre jobber i egen boenhet eller i kjellerbod: Høytrykksspyler, industristøvsuger (også til vann), luftavfukter. Ta kontakt med styret ved ønske om lån av utstyr.

Informasjonsflyt fra styret

Styret ønsker å og holde beboerne mer oppdatert på hvilke saker som vi jobber med. Det vil gjøre folk mer bevisst på hva husleien går til, og hvilke utfordringer som står foran oss. Vi vil bruke Obos sin plattform VIBBO til dette formålet. Det har blitt opprettet en facebook- side for beboerne som er et mer lavterskeltilbud der folk kan diskutere seg imellom.

Andre enkeltsaker



- Styret har undersøkt muligheten for billigere lån/forsikring. Vi har ikke funnet bedre løsninger enn det vi har idag.
- Det er utarbeidet en HMS-rapport som skal ligge til grunn for HMS arbeid i sameiet.
- Årlig inspeksjon og rens av takrenner har også blitt gjort i 2022.
- Beboere kan kjøpe ytterligere nøkler til sin oppgang ved behov, ta kontakt med styreleder. Fra og med 2018 er pris per nøkkel satt opp til kr 400,00 per stykk.

Hjemmeside for sameiet

Sameiets hjemmeside er: [Ila Kv I Boligsameie \(vibbo.no\)](https://vibbo.no).

Vibbo er Obos sin nettløsning for informasjon og kontakt mellom styret og sameiet. På Vibbo må man registrere seg for å få tilgang til siden. Styret oppfordrer samtlige beboere til å gjøre det.

Vi ber alle beboere benytte sameiets nye hjemmeside før de henvender seg til styret med praktiske spørsmål – kan godt være at du finner svar på dine spørsmål der.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.080.404.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ila Kv I Boligsameie.

Lån

Ila Kv I Boligsameie har lån i OBOS. 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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.



Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Ila Kvartal 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Påne o Dökumantno kikké X MFRQ-DOKEK-ANBFB-PTHESE-TINMOC-ZTODPY



BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1 ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 461 156	4 081 968	4 461 000	4 495 000
Innbetalinger		0	28 853	0	0
Andre inntekter	3	421 225	25 158	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 882 381	4 135 978	4 461 000	4 550 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 528	-19 035	-19 035	-19 528
Styrehonorar	5	-138 500	-135 000	-138 500	-138 500
Revisjonshonorar	6	-16 203	-13 379	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-153 340	-148 585	-114 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-127 414	-181 463	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 717 465	-18 386 191	-2 197 000	-251 000
Forsikringer		-307 651	-285 549	-300 000	-330 000
Festeavgift		-166 534	-137 509	-132 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-974 526	-934 116	-959 500	-1 067 000
Energi/fyring		-78 047	-97 239	-71 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 540	-330 696	-347 000	0
Andre driftskostnader	10	-662 314	-635 426	-457 000	-667 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 563 061	-21 304 187	-4 782 035	-2 899 528
DRIFTSRESULTAT		319 320	-17 168 209	-321 035	1 650 472
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 792	5 095	0	0
Finanskostnader	12	-839 546	-348 781	-653 000	-1 051 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-821 754	-343 685	-653 000	-1 051 000
ÅRSRESULTAT		-502 434	-17 511 894	-974 035	599 472

Overføringer:

Udekket tap

-502 434 -17 511 894

BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1 ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

BALANSE

	Note	2022	2021
Vedlegg 1	16 av 28	1267 Årsrapport til styrerommet.pdf	

**EIENDELER****OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	29 620	126
Kundefordringer	0	991
Forskuddsbetalte kostnader	1 654	88 015
Andre kortsiktige fordringer	0	2 750
Driftskonto OBOS-banken	270 320	1 927 375
Sparekonto OBOS-banken	1 968 412	1 952 068
SUM OMLØPSMIDLER	2 270 006	3 971 325

SUM EIENDELER	2 270 006	3 971 325
----------------------	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-20 033 233	-19 530 799
SUM EGENKAPITAL		-20 033 233	-19 530 799

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	22 113 637	22 472 543
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 113 637	22 472 543

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	63 455	57 248
Leverandørgjeld	120 028	968 893
Påløpte renter	6 119	3 510
Annen kortsiktig gjeld	0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD	189 602	1 029 581

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 270 006	3 971 325
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 10.03.2023

Styret i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Anders Haavies\

Petter Øhlckers\

Guro Fon Klyvel\

Loritha Magnussen\

Sissel Johanne Monsvold\

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Felleskostnader	4 461 156
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 461 156

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	34 306
Regnskapskorrigeringer	85
Salg av loftsareal	377 635
Nøkler	9 200
SUM ANDRE INNETEKTER	421 225

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 528
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 528

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 2021/2022, og er på kr 138 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 500
OPAK AS	-52 137
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 979
Andre konsulentonorarer	-31 797
SUM KONSULENTHONORAR	-127 414

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oslo Murmesterbedrift AS	-983 359
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-983 359
Drift/vedlikehold bygninger	-364 966
Drift/vedlikehold VVS	-24 580
Drift/vedlikehold elektro	-28 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 897
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 891
Kostnader dugnader	-13 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 717 465

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-607 741
Feieavgift	-18 810
Renovasjonsavgift	-347 975
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-974 526

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Container	-47 469
Driftsmateriell	-1 515
Vaktmestertjenester	-466 578
Renhold ved firmaer	-127 800
Andre fremmede tjenester	-1 707
Kontor- og datarekvisita	-2 926
Trykksaker	-880



Andre kontorkostnader	-1 695
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-3 505
Velferdskostnader	-3 239
Konstaterte tap	-2 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-662 314

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	784
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 344
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	664
SUM FINANSINTEKTER	17 792

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-675 479
SUM FINANSKOSTNADER	-839 546

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2017	-5 467 182
Nedbetalt tidligere	994 639
Nedbetalt i år	226 404
	-4 246 139

OBOS-banken AS



15

Ila Kv I Boligsameie

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	-8 000 000
Nedbetalt i år	132 502
	<u>-17 867 498</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-22 113 637</u>



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1363098-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Rehabilitering av fasader og piper	
2010	Utskiftning av soilrør	
2007	Utskiftning av soilrør	
2005	Installasjon brannvarsling	
2005	Branntetting og oppjustering el-anl.	Noe fasadepuss ifbm taket. Oppg.HF 21 oppuss + nye postkasser
2004 - 2005	Rehabilitering av tak og røropplegg	Skiftet alle tak samt kjøkkenavløp F 34 HF 21-23 og delv 29 resten filmet og spylt.



Notat angående utskifting av vinduer

Vinduene i gården består i dag av en blanding av originale vinduer fra byggeåret, og vinduer skiftet gjennom diverse private initiativ over de siste tiårene. Få, om noen av de nyere vinduene tilfredsstillende byantikvarens krav. Vinduene har forskjellige løsninger med mht. om de er enkle eller doble, antall fag, har ekte eller falske sprosler, vender utover eller innover osv. Inntil nylig var flere av vinduene malt i farger som avvok til dels betydelig fra resten av vinduene. I sum gir dette et rotete estetisk inntrykk, som ikke er en så flott gård verdig. I tillegg er mange av vinduene utette, vanskelige å lukke og/eller åpne, mangler barnesikring osv. Mange av vinduene er dårlig isolert og påfører seksjonseierne nødvendig høye strømreregninger. Ideelt sett burde samtlige vinduer vært byttet for å sikre lik standard, både av estetiske, praktiske og energiøkonomiske hensyn.

Dagens vedlikeholdsbudsjett ligger på snaut 2 MNOK i året. Hvis vi skal erstatte samtlige vinduer i gården er det antatt å koste i størrelsesorden 10-15 MNOK. Styret ønsker ikke å anbefale nye store låneopptak, med mindre det er strengt nødvendig. Det er dermed helt urealistisk å erstatte samtlige vinduer innenfor dagens økonomiske rammer uten å spre dette utover en lengre periode. En god del av vinduene er også i en brukbar teknisk tilstand og det kan dermed ikke forsvares å bytte disse før det nærmer seg slutten av levetiden.

OPAK utarbeidet en rapport for styret i 2021/2022 der alle vinduer i sameiet (med unntak av kjeller og loftsvinduer) er vurdert mht. teknisk tilstand (TG):

- Mot bakgården er det totalt 152 vinduer og 49 balkongdører. Av disse er 31 i TG2 og resten i TG0/TG1.
- Mot gate er det totalt 221 vinduer, og av disse er 43 i TG2 og 173 i TG0/TG1.

Anbefalingen til OPAK er at vinduene med tilstand TG2 bør byttes innen 5-10 år. Styrets anbefaling er at vi legger oss i forkant av dette vinduet og planlegger å erstatte samtlige vinduer og balkongdører i TG2 innen 2026. Det gjelder da totalt p.t. 74 vinduer/balkongdører. Total kostnad for å bytte disse er antatt å være i størrelsesorden 2 MNOK.

Man kan i utgangspunktet se for seg to hovedalternativer:

- Arbeidet tas i en stor bolk for eksempel i 2024
- Arbeidet fordeles over to-tre år i perioden opp til 2026

Styret anbefaler i utgangspunktet det første, men tar forbehold om akutte prioriteringer i sameiet, for eksempel relatert til drenering og fukt. Basert på rapport fra Utne Prosjekt AS er det sannsynlig at styret vil måtte prioritere diverse kortsiktige tiltak mot fukt i kjellere i 2023 og at sameiet dermed har begrenset økonomi til å iverksette utskifting av vinduer før i 2024.

Vinduene i TG2 er fordelt utover gården og det er naturlig å overlate til entreprenør å styre rekkefølge utover det som er skissert over. Mest sannsynlig vil det være tilstrekkelig med lift for tilkomst og ikke stillas, men det kan hende det varierer litt fra oppgang til oppgang og at det for eksempel er enklere tilkomst for lift på gatesiden. Styrets mening er at vi bør unngå bruk av stillas med mindre det gir store besparelser.

Foreslått prioritet ved bytte av vinduer:

- Originale vinduer byttes først, mens de som er av nyere dato tas i slutten av perioden
 - o Energieffektiviteten antas bedre for vinduer fra 70-80' tallet enn de som er fra byggeåret.
- Gateside prioriteres før bakgård. Rammene for side mot bakgård kan bli påvirket av om det godkjennes balkonger og at det dermed settes inn balkongdører. Vinduer mot gaten er også noe mer eksponert mot vær og vind. Gatesiden bør også prioriteres av estetiske hensyn.
- Vinduer til uisolerte fellesarealer prioriteres ikke



Styret må engasjere en egnet rådgiver til å utarbeide en mer detaljert plan og anbudsdokumenter og for vurdering av anbud og oppfølging av entreprenør. En foreløpig spesifisering ble utarbeidet av OPAK i 2021, som den var gangen basert på at hver enkelt sameier var ansvarlig, mens det ble lagt til rette for en samlebestilling organisert av sameiet. Senere ble sameiets tilpasset endringer i sameieloven, slik at sameiet har ansvar for vinduer, og dermed var ikke det lenger en aktuell fremgangsmåte.

Videre bør det undersøkes om det finnes muligheter for støtte pga. gårdens antikvariske verdi og/eller som et ENØK-tiltak. ENOVA gir per i dag støtte til sameier til kartlegging av energiltak, men har ingen ordning for støtte til lavenergivinduer. Den pågående strømkrisen kan imidlertid føre til endringer i støttereimet. Det finnes også støtteordninger i regi av Oslo kommune og Kulturminneforeningen som kanskje kan komme til anvendelse.

Plan for prosessen videre.

- I 2023 foretas en kartlegging av energiøkonomiske tiltak, som også inkluderer vinduene
- 2023 brukes til kvalitetssikring av underlag, innhenting av anbud, nødvendige søknadsprosesser og oppbygging av nødvendig egenkapital.
- Det planlegges for å sette av inntil 3 MNOK i budsjettet for 2024 for å erstatte samtlige vinduer og balkongdører i TG2. Dette gir en buffer for prisøkninger og evt. økning i arbeidsomfang utover det som er vurdert per i dag.



Sak til årsmøte i Ila Kvartal I, 19.4.2023

Vedrørende finansiering av utskifting av vinduer / balkongdører i Ila Kvartal I

Jeg viser til årsmøtet i sameiet 30.3.22, der vi hadde en diskusjon om det kommende prosjektet for å bytte ut vinduer og balkongdører (heretter omtalt som «vinduer» for enkelthets skyld). I etterkant av møtet har jeg vært i kontakt med styret og lagt frem min sak, noe styret etter råd fra OBOS har kommet frem til at de ikke har myndighet til å beslutte. Saken løftes derfor i årsmøtet.

Aller først vil jeg si at jeg støtter styrets vurdering i å legge om ordningen for å stimulere til at gamle vinduer og balkongdører faktisk blir skiftet. Det er åpenbart at den tidligere praksisen har ført til et altfor langt etterslep i å få byttet ut vinduer og dører som er av til dels svært dårlig teknisk standard. Dette kan i sin tur føre til fukt, temperatursvingninger, slag og mange andre ting som går utover beskaffenheten på bygget.

Mitt innspill gjelder finansieringen av utskiftingen. Jeg vil gi min støtte til forslaget fra andre beboere om at de seksjonseierne som iverksetter utskifting selv nå, kan få dette dekket i etterkant. Dette vil stimulere til at takten på utskifting av vinduer blir høyere, noe som er i interesse for alle som bor i bygningene.

Bakgrunn

Mitt eget anliggende er knyttet til de få av oss som på eget initiativ har valgt å skifte ut vinduer og dører i nyere tid. Satt på spissen har vi foretatt en oppgradering som gagnar bygningens standard, fordi det var den enkeltes ansvar både praktisk og økonomisk. Slik praksisen i sameiet nokså brått ble endret i forbindelse med det ekstraordinære årsmøtet i juni 2021, står vi i en stilling der vi *både* har bekostet utskiftingen, og i tillegg vil belastes for det nye fellesprosjektet via felleskostnader/ fellesgjeld. Det mener jeg ikke er rimelig.

En kort oppsummering av min konkrete situasjon: Siden vi flyttet inn i 2014 har vi *jevnlig* spurt styret om det er planer om felles utskifting av vinduer, og hver gang fått til svar at det er den enkeltes ansvar å både utføre og bekoste. For et par år siden ble det informert om et prosjekt der sameiet ville organisere felles utskifting, men også da med ordningen at den enkelte skulle bekoste dette selv.

Da vi pusset opp leiligheten vår i 2020/2021, valgte vi å bytte alle vinduer og balkongdør i egen regi og 100% finansiert selv. Dette ble utført i *februar 2021*, og kom på drøyt 80 000 kr. At vi gikk videre med dette var etter råd fra styret, som fortalte at det felles prosjektet (som altså innebar individuell betaling) lå noe lenger frem i tid.

Dette var selvsagt korrekt informasjon på det tidspunktet den ble gitt, og jeg klandrer på ingen måte styret for dette. I det ekstraordinære årsmøtet *fire måneder senere* (tidlig juni 2021) endres imidlertid denne regelen, og ansvaret flyttes over til sameiet.

Jeg håper og tror årsmøtet har forståelse for at de få av oss som har skiftet ut alle egne vinduer i nær fortid, opplever det som svært frustrerende dersom vi ikke skulle få ta del i fellesprosjektet, og er enige i at vi bør kunne inkluderes. Jeg tror det er svært få blant de 89 boenhetene dette gjelder, og at man med relativt små midler kan unngå en unødvendig konflikt som følge av endringer i sameiets praksis som følge av innstramminger i lovverket. Dette er ikke en «omkamp» på formaliteter, men en appell om en rimelig og rettferdig løsning.

Forslag til enkel og rettferdig løsning

Jeg mener det er rettferdig og rimelig om at vi som så tett på fellesprosjektet, og basert på informasjonen styret hadde fra OBOS, har foretatt en full utskifting i egen regi, bør kunne omfattes av den felles finansieringsløsningen. Til tross for at reglene OBOS viser til *trådte i kraft* 1. januar 2022, oppfattes det ikke er rimelig at vi skal pålegges *både* å bekoste egen



utskifting 100%, og dessuten å være med og finansiere utskifting for alle som ikke har tatt det ansvaret tidligere. Vi er gjerne med på fellesprosjektet, men bør kunne inkluderes i det også.

Når sameiet nå skal ta på seg ansvaret for vinduer og balkongdører, er det bare rimelig at vi som har besørget utskifting selv i nyere tid, på direkte oppfordring fra styret, også gis anledning til å ta del i det felles prosjektet, ved at vi får dekket inn våre kostnader tilbakevirkende.

Forslag til avgrensning

Jeg har forståelse for at man må sette grensen for slik finansiering et sted, med tanke på hvilke prosjekter som skal kunne inkluderes tilbakevirkende.

Jeg foreslår derfor at man setter to kriterier for deltakelse i fellesprosjektet, som *begge* må oppfylles:

- 1) Man setter en grense på 5 år forut for informasjonen om ny ordning (denne kom i juni 2021, dermed begrenses det til å gjelde utskiftninger etter juni 2016),
- 2) Man avgrenser ved å stille krav om at man må ha byttet ut samtlige vinduer i leilighet for å kvalifisere.

Først når man oppfyller *begge* disse kravene, kan man få sine utgifter for utskifting dekket. Kostnadene må selvsagt kunne dokumenteres overfor styret.

Forslag til beslutning i årsmøtet

Årsmøtet beslutter at styret gis fullmakt til å inkludere de som fyller kriteriene over, i finansieringsløsningen for utskifting av vinduer.

Med vennlig hilsen,

Marius Bakke

Herman Foss' gate 27. 4. Etasje



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 1267 **Selskapsnavn:** Ila Kv I Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.