



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 740 282	6 038 977
Sum inntekter		5 740 282	6 038 977
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 901	5 952
Annen driftskostnad		4 840 093	3 470 552
Sum kostnader		5 099 014	3 696 704
Driftsresultat		641 268	2 342 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 587	45 728
Sum finansinntekter		41 587	45 728
Annen finanskostnad		129 407	181 924
Sum finanskostnader		129 407	181 924
Netto finans		-87 820	-136 196
Ordinært resultat før skattekostnad		553 448	2 206 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		553 448	2 206 077
Årsresultat		553 448	2 206 077
Totalresultat		553 448	2 206 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		553 448	2 206 077
Sum overføringer og disponeringer		553 448	2 206 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 321	20 832
Sum varige driftsmidler		3 002 085	2 986 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 002 085	2 986 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 261	12 660
Sum fordringer		2 261	12 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 184	2 046 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 184	2 046 501
Sum omløpsmidler		1 599 445	2 059 161
SUM EIENDELER		4 601 530	5 045 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 072 039	1 625 486
Sum opptjent egenkapital		-1 072 039	-1 625 486
Sum egenkapital		-1 027 239	-1 580 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 278 839	6 449 167
Sum annen langsiktig gjeld		5 278 839	6 449 167
Sum langsiktig gjeld		5 278 839	6 449 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		622	699
Leverandørgjeld		329 691	135 229
Annen kortsiktig gjeld		19 617	41 349
Sum kortsiktig gjeld		349 930	177 276
Sum gjeld		5 628 769	6 626 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 601 530	5 045 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287349

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 516 503
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ILA KV II A
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTLAGET ILA KV II A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 740 282	6 038 977
Sum inntekter		5 740 282	6 038 977
Kostnader			
Lønnskostnad		251 020	220 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 901	5 952
Annen driftskostnad		4 840 093	3 470 552
Sum kostnader		5 099 014	3 696 704
Driftsresultat		641 268	2 342 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 587	45 728
Sum finansinntekter		41 587	45 728
Annen finanskostnad		129 407	181 924
Sum finanskostnader		129 407	181 924
Netto finans		-87 820	-136 196
Ordinært resultat før skattekostnad		553 448	2 206 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		553 448	2 206 077
Årsresultat		553 448	2 206 077
Totalresultat		553 448	2 206 077
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		553 448	2 206 077
Sum overføringer og disponeringer		553 448	2 206 077



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 321	20 832
Sum varige driftsmidler		3 002 085	2 986 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 002 085	2 986 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 261	12 660
Sum fordringer		2 261	12 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 184	2 046 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 597 184	2 046 501
Sum omløpsmidler		1 599 445	2 059 161
SUM EIENDELER		4 601 530	5 045 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 072 039	1 625 486
Sum opptjent egenkapital	-1 072 039	-1 625 486
Sum egenkapital	-1 027 239	-1 580 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 278 839	6 449 167
Sum annen langsiktig gjeld	5 278 839	6 449 167
Sum langsiktig gjeld	5 278 839	6 449 167
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	622	699
Leverandørgjeld	329 691	135 229
Annen kortsiktig gjeld	19 617	41 349
Sum kortsiktig gjeld	349 930	177 276
Sum gjeld	5 628 769	6 626 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 601 530	5 045 757



Organisasjonsnr: 951 516 503
BORETTSLAGET ILA KV II A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

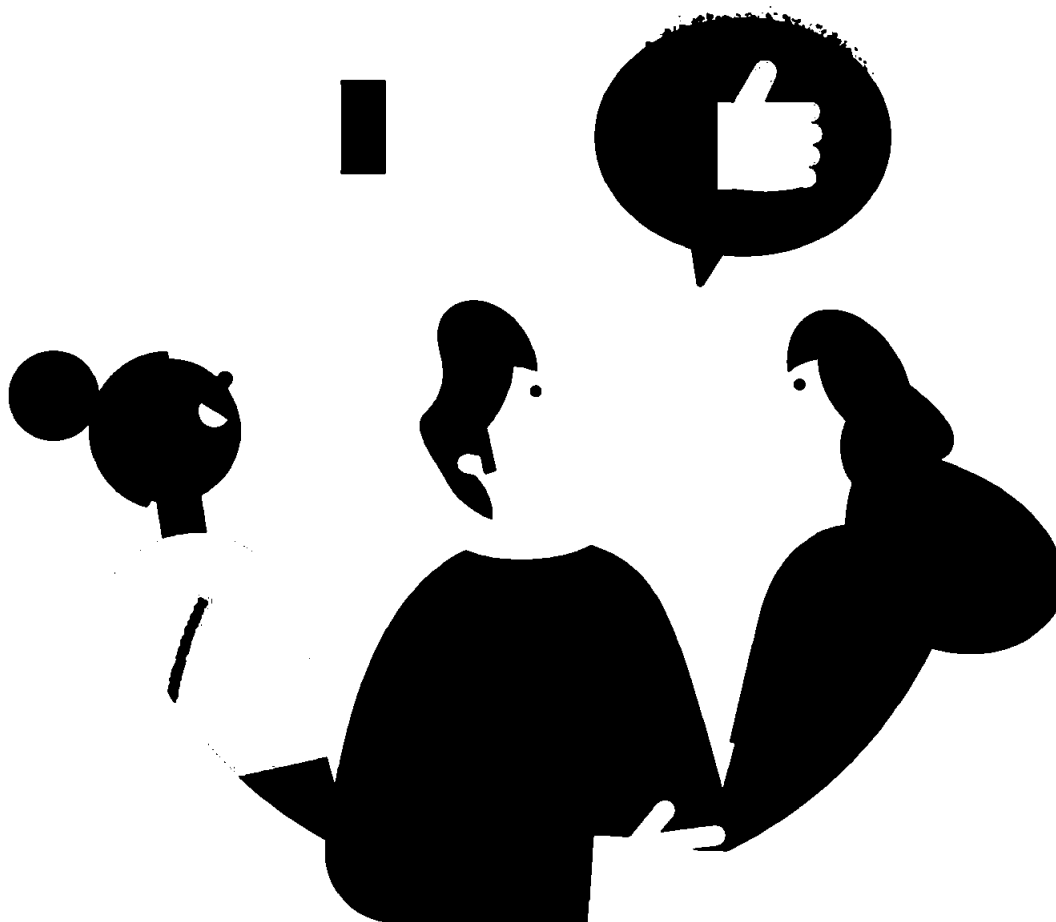
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5466 Borettslaget Ila Kvartal II A





Til andelseierne i Borettslaget Ila Kvartal II A

Velkommen til generalforsamling, torsdag 05. mai 2022 kl. 17.30 på Ila skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Ila Kvartal II A det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Ila Kvartal II A
avholdes torsdag 05. mai 2022 kl. 17.30 på Ila Skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til tillegg i vedtektene, 5-1 bygningsmessige arbeider – styrets forslag
- B) Oppgradering av lekeapparater og -arealer
- C) Oppgradering av lekeapparater og -arealer – styrets forslag
- D) Etablering av nytt sykkelkur
- E) Etablering av sykkelkur – styrets forslag

Innkomne forslag fra beboere er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 22.04.2022

Styret i Borettslaget Ila Kvartal II A

Ole Peder A. Hagen/s/ Roger Andre Federici/s/ Alexander Tufta Gaugstad/s/
Gisle Halvorsen/s/ Anna Caroline Stigsdotter/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret og valperiode

Leder	Ole Peder A. Hagen	Fougstads Gate 45	2021-2022
Styremedlem	Roger Andre Federici	Fougstads Gate 39	2021-2023
Styremedlem	Alexander Tufta Gaugstad	Fougstads Gate 43	2020-2022
Styremedlem	Gisle Halvorsen	Fougstads Gate 39	2020-2022
Styremedlem	Anna Caroline Stigsdotter	Fougstads Gate 35	2021-2023
Varamedlem	Øystein M. Amundsen	Fougstads Gate 39	2021-2022
Varamedlem	Pål Holmefjord Lorentzen	Fougstads Gate 47	2021-2022

Valgkomiteen

Pål Dybwik	Fougstads Gate 29
Elisabeth Holm	Fougstads Gate 37

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Borettslaget Ila Kvartal II A

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Borettslaget Ila Kvartal II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951516503, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fougstads Gate 27 - 51

Gårdsnummer: 219. Bruksnummer: 62, 64, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80.

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

Borettslaget Ila Kvartal II A 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generelt

Vi kan i grunn bare gjenta det meste fra i fjor, Ila kvartal II a er et godt sted å bo! Selvfølgelig fordi vi bor midt i Oslo, i en vakker gård med flotte hager, men aller mest fordi vi har et godt naboskap hvor vi er forskånet for konflikter, uvennskap og andre problemer som kan oppstå når så mange mennesker bor tett på hverandre. Styret fortsetter å være imponert over og stolt av samarbeidsviljen, rausheten og engasjementet til forskjellige mennesker i forskjellige situasjoner i 131 forskjellige hjem. La oss fortsette med det!

Når vi så har et godt fellesskap her i gården så blir det desto viktigere å være bevisst at vi alltid påvirker hverandre med hvordan vi ter oss i hverdagen. Styret opplever at det er enkelte uvaner det til stadighet må gjøres oppmerksom på, uomtenksomhet som skaper irritasjon hos naboer og medboere, men som lett kan endres på. Særlig når vi nå nærmer oss sommeren og tiden hvor vi alle vil være mest mulig ute så må vi alle huske på følgende:

- Informer godt og ta hensyn om du skal ha selskap hjemme eller i bakgården.
- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt, rydd møbler på plass.
- Rydd opp leker etter barna når dagen er over.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Hold orden i søppelskurene, ingen andre ønsker å rydde etter deg.
- Ikke sett fra deg rot og søppel i fellesarealene, ikke legg fra deg uønsket post.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.
- Unngå å røyke på balkongene.
- Følg elementære regler og ta hensyn!

Fellesarealene

I mange oppganger oppbevares sko, yttertøy og lignende på reposene utenfor leilighetsdøren. Dette har vært påpekt som et problem tidligere, uten at det har blitt fulgt opp av hverken styret eller beboere.

I forbindelse med ferdigstilling av pålagte brannvernstiltak i mars 2022 hadde vi imidlertid en sluttbefaring med Brann- og redningsetaten, og i konklusjonen fra denne befaringen er ett av få gjenstående forhold at vi ikke kan tillate den privatiseringen av oppgangene som hittil har blitt akseptert.

Styret ber derfor alle beboere om heretter å kun bruke fellesarealene til hensetting av sko og lignende som en midlertidig løsning, naturligvis i forbindelse med vått vær, arbeid eller tilsvarende.

Ta gjerne initiativ til å få naboene med på en lokal dugnad om det er behov for en opprydning! Borettslagets egne dagnader har containere tilgjengelig og er slik en god anledning. Vårdugnaden 2022 avholdes onsdag 11. mai fra klokken 17.00.

Brannvarslingsanlegg

I forbindelse med loftsutbyggingen ble borettslaget pålagt å installere et fullt dekkende brannalarmanlegg i hele bygget. Dette skulle første gang vært levert før sommeren 2017, men grunnet en rekke feil i opprinnelig installasjon og software så ble anlegget forsinket. En tvist mellom vår leverandør og en underleverandør gjorde oss til en skadelidende tredjepart og ferdigstilling dro langt ut i tid.



I desember 2020 ble den interne kommunikasjonen for første gang komplett, og anlegget ble satt i full drift. I løpet av 2021 har leverandøren utbedret alle de utestående problemene. I desember ble første årskontroll gjennomført og det ble inngått serviceavtale med Elotec. Etter årskontrollen så ble anlegget godkjent, og BRE har validert anlegget uten anmerkninger.

Større vedlikeholdsarbeider

I forbindelse med utskifting av vinduer i 2018 oppsto det en del mindre skader i murpussen rundt mange av vinduene. Den første runden med reparasjoner av disse på fasadene mot bakgård ble gjennomført høsten 2019, de resterende i 2021. Styret jobber nå med å få de siste arbeidene gjennomført på gatesiden, forhåpentligvis i 2022.

Radon

I en tiårsperiode har styret jobbet systematisk for å redusere radoneksponeringen i leilighetene i første etasje. Det var vært gjort tiltak med økt passiv ventilasjon i kjellerne, kombinert med elektriske vifter i enkelte oppganger. For å vite om tiltakene er effektive har styret denne vinteren gjort målinger med sporfilm i alle leiligheter i 1 etasje, halvparten av andre etasje og stikkprøver i 3. etasje. Rapporten er ferdig og den viser at noen leiligheter fremdeles ligger over grenseverdien. Styret er nå i kontakt med Radonmannen AS for å få veiledning i videre tiltak. Vi vil også ta kontakt med de aktuelle leilighetene - det er svært viktig å understreke betydningen av god ventilasjon (høy utskifting av inn- og utluft gjennom ventiler og vinduer) i den enkelte leilighet, i tillegg til tiltak i kjellere.

Retningslinjer for lys og strøm i lofts- eller kjellerbod

Mange beboere etterspør muligheten for lys i egen lofts- eller kjellerbod. Styret ønsker å legge til rette for at dette kan gjøres på en enkel måte. Derfor tillates det å etablere sensorstyrt LED-belysning fra felles kurs etter gjeldende retningslinjer. Retningslinjene finnes på VIBBO. Søknad skal sendes og godkjennes av styret før arbeidet iverksettes.

Innbrudd og portene

Styret, via vaktmester, får relativt hyppig tilbakemeldinger om skader eller problemer med portene. Særlig gjelder dette den i nedre gård hvor utfordringen er at porten ikke blir lukket skikkelig. Styret har innhentet tilbud på nye og mer solide portpumper, men det har vist seg å være kostbart og vi oppnår kanskje ikke den effekten som vi hadde håpet på. Nå er vaktmester satt på saken og har funnet mulige alternativer. Styret følger opp.

Vi minner likevel om at vi alle har en plikt til å holde porter og dører mot bakgård lukket når vi ikke er i umiddelbar nærhet.

Callinganlegg

Tilstanden på callinganlegget i borettslaget er varierende. Styret ser på mulighetene for å få oppgradert callinganlegget og henter nå inn tilbud på ulike løsninger. Vi håper å få igangsatt arbeid med utskifting i løpet av året.

Enkeltsaker i leiligheter og ved den generelle bygningsmassen

Det er stadig mindre saker knyttet til bygningskader og generelt vedlikehold. De aller fleste av disse tas raskt og effektivt hånd om av vaktmester Myhre.

Vi minner om å alltid bruke www.ila2.no for å rapportere om slike forhold!



Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Våren 2022 vil det bli kjøpt inn nye inn nye felles hagemøbler til både øvre og nedre gård. Disse vil bli plassert på plattingene rundt om i hagene. De gamle møblene (fra Vestre) vil i første omgang bli flyttet ned i hemmelig hage inntil vi oppgraderer møbler også der. Vi minner alle om å ta godt vare på møblene slik at de holder seg fine og hele i mange år fremover.

Styret oppmuntrer også beboere som har kjøpt inn egne møbler utenfor oppgangene til å pusse opp og male disse ved behov. Styret vil refundere utlegg til maling og utstyr for dette.

I 2021 ble det kjøpt inn festivalbord og benker som kan brukes til bursdagsfeiring og lignende. Møblene kan bookes på Vibbo. Vi gjentar også her at disse må tas godt vare på! Møblene skal henges tilbake på veggen etter bruk og være rengjorte og i orden. De er ikke beregnet til å stå ute i vått vær over tid.

Styret kjøpte i 2021 en kvistkvern som vil få kvernet hageavfall ved hver dugnad og flere ganger ved behov. Det er også merket opp plass lengst inn i hemmelige hage der beboere kan legge hageavfall i tiden mellom dagnader.

Gjengroing av grusveiene i bakgårdene er en utfordring. Vi må nok regne med å fortsette sprøyting av gresset (fortrinnsvis med eddik) for å motvirke vekst. Dette gjelder også for øvre gård. Vi må alle gjøre en innsats for å beholde det ugressfritt.

Vi blir fler og fler som aktivt bruker hagene både to- og firbeinte. Styret minner derfor om husordensregulering nr. 22 og 23 om at det ikke er tillatt å la hunder og katter gjøre fra seg i hagene og at beboere ikke skal kaste sneiper eller annet småsøppel i hagene, særlig av hensyn til små barn som leker der.

Fra 2017 har beskjæring av busker og hekker blitt utført på tidlig vår (april/mai) og på sensommeren (tidlig august). Dette for å ha en velfrisert hage rett etter sommerferien og utover høsten. Vi fortsetter beskjæring på samme tidspunkt i 2022. Vår tidligere gartner gjennom mange år la opp i 2020, men satte oss i kontakt med ny leverandør av denne tjenesten.

Flere beboere har tatt initiativ til å stille hagene, samt å sette opp parsellkasser og plante nye planter i både øvre og nedre gård. Det er hyggelig å se! Felles bålpanne er plassert i «den hemmelige hagen» (nedre, nedre gård) til benyttelse ved barnebursdager o.l. (NB! Skal kun brukes i dette området (ikke oppe ved husveggene) og må ikke brukes ved brannfare/tørre perioder).

Om noen ønsker å ta et initiativ til å plante noen flere bærbusker, ordne opp i et blomsterbed eller lignende så send en forespørsel til styrets hageansvarlig så kan vi bli enige om innkjøp av nødvendig utstyr. Ta det gjerne i forbindelse med vårdugnaden. Husk at nyetablerte planter trenger ekstra stell i form av vanning/luking det første året til de har etablert dype røtter. Dette blir initiativtagers ansvar. For større initiativer ber vi dere skrive en mer omfattende søknad til styret: <https://vibbo.no/borettslaget-ila-kv-ii-a/tema/initiativ-uteomrader>

Under høstdugnaden 2019 hadde vi en grundig omgang for å bli kvitt eierløse sykler. Et stort antall ble hentet og gjenbrukt av Mora di AS. Nå står det igjen mange gamle sykler i



hagen og vi oppfordrer alle til å ikke la ubrukte sykler ta opp plass i fellesområder og i hagene.

Det er ikke lov å kaste juletrær utenfor porten ved Ulvetrappa. Disse kan kastes på felles samlingspunkt hvor kommunen henter sesongens juletrær. Se kommunens nettsider.

Facebookgruppen «hagegruppa» ble opprettet i 2017. Alle er velkomne til å bli med der! Be om medlemskap gjennom facebook eller send en mail til gry.gundersen@ibv.uio.no for medlemskap.

Fremleie/bruksoverlating

Per mars 2022 var 2 leiligheter fremleid med tillatelse.

Utleie av boliger til Airbnb og lignende har stort omfang i Oslo, og mange av boligene som leies ut på Airbnb i indre by har ikke oppgitt adresse i annonsen, trolig fordi eier vet at utleie ikke er populært. For borettslag er adgangen til korttidsoverlating av hele boligen fastsatt til 30 døgn pr. år (brl. § 5-4). Andelseier vil ha rett til å leie ut i inntil 30 dager i året uten at dette behøver godkjennes av borettslaget.

Styret kom i fjor med forslag til endring i vedtektene slik at disse nå er i tråd med ovenfor nevnte bestemmelse. Vi er strenge på at formålet med borettslaget er å tilby bolig, og at fremleie bare tillates der loven sier at den som søker har rett til å få leie ut for en periode.

Dugnader og sosiale tiltak

Dugnadene vår og høst ble gjennomført på vanlig måte og det ble servert pizza og forfriskninger etter avsluttet arbeid. Containerne ble fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømt fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold. Dato for vårdugnaden 2022 er satt til onsdag 11. mai.

Julegranteningen ble arrangert på tradisjonell måte i desember 2021. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble servert gløgg og pepperkaker og delt ut godteposer til de minste, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Styret har hengt opp enda mer utebelysning i hagene i år, og har fått gode og hyggelig tilbakemeldinger på dette.

Dyrehold

Styret har i løpet av året mottatt fem søknader om godkjenning av dyrehold. Alle søknadene er godkjent.

HMS – ny avtale med Myhre

For å bedre oppfølging av HMS-arbeidet jobber borettslaget med å inngå en avtale angående vedlikeholdsbehandling og oppfølging av HMS med vaktmester Myhre. Dette for å få en mer forutsigbar, profesjonell og regelmessig oppfølging av hele gården vår.

I forbindelse med dette har styret i samråd med Myhre tatt til seg at det er praktisk krevende å gjennomføre årlig kontroll av samtlige leiligheters slukkeutstyr. Her har det over tid vært gjort forskjellige ting: Det har vært kjøpt inn slukkeapparater og det har vært montert brannslanger og delt ut branntepper. Dette kan være krevende å følge opp, særlig når slanger, tepper og apparater ofte blir borte ved oppussinger og salg av leiligheter. Styret har derfor, i samråd med Myhre og andre kompetente brannverninstanser, besluttet at vi går til anskaffelse og montering av slukkeapparater i alle oppganger, inkludert kjeller og loft. Styret har dermed sørget for at alle leiligheter har tilgang til



apparat, alle vet hvor de er og vi kan gjennomføre årlige kontroll av disse (som er påkrevd).

Hver enkelt leilighet vil likevel være ansvarlig for å ha eget slukkeutstyr i sin enhet. Det vil komme en presisering om dette i borettslagets husordensregler. I tillegg vil styret fremme forslag om at dette vedtektsfestes på neste års generalforsamling.

I tillegg til dette vil hver enhet i løpet av 2022 motta et digitalt brannvernkurs som må gjennomføres. Dette kommer på mail.

TV & internett

For 7 år siden valgte generalforsamlingen å bytte fra Canal Digital til NextGenTel, da det ga større frihet for hver enkelt beboer til å tilpasse internett og TV til sitt behov. For tre år siden forhandlet styret med NextGenTel, samt forhørte seg med andre leverandører for å finne den riktige løsningen for de neste årene. Valget falt på å skrive en ny kontrakt med NextGenTel, som betyr at borettslaget har fått bedre internett til samme pris som tidligere (5/5 Mb til 60/60 Mb).

NextGentel og RiksTV inngikk høsten 21 en avtale om levering av TV via fiber. Dette er ikke noe styret har vært involvert i, og NextGentel skal selv ha tatt kontakt med alle TV-kunder for å informere om muligheter og priser. Det første året (til og med februar 2023) gjelder følgende priser:

- Favoritter: kr 199,-/måned. 12 kanaler, hvorav 6 er valgfrie.
- Basis: kr 299,-/måned. 45 kanaler og ukesakriv.
- RiksPakken: kr 399,-/måned. Over 65 populære kanaler. Inkluderer strømmetjenestene HBO Max, Paramount+, TV 2 Sport-kanalene, V Sport-kanalene, Eurosport, TV-arkiv og barneinnhold.

Det er valgfritt med TV i leiligheten og alle som velger TV får egen faktura direkte fra RiksTV.

Hvis man opplever tekniske problemer med internett oppfordres det til å ta kontakt direkte med NextGenTels kundeservice.

Solgte leiligheter

Det ble solgt 14 andeler i 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 740 282. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 2 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021 og inntekter fra vaskeri (andre inntekter).

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 099 014. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes først og fremst drift og vedlikehold. Fasadearbeidene ble mer omfattende enn først antatt. Videre ble det oppdaget lekkasjer og det ble nødvendig å skifte pipebeslag. I tillegg måtte et pipeløp åpnes da det var tett. Også kommunale avgifter (eiendomsskatt, dette kreves inn igjen fra andelseierne som skal belastes), energikostnadene og andre driftskostnader er over budsjett. Sistnevnte skyldes at faktura for brannvarslingssystemet på ca. kr 132 000 har havnet på konto for vakthold (andre driftskostnader).

Resultat

Årets resultat på kr 553 448 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt ca. kr 1 170 000 i ordinære avdrag i 2021.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 249 515 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 413 000 til vedlikehold som omfatter blant annet fasadearbeid, røykluker og radontiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Budsjettet for 2022 gjenspeiler at det sannsynligvis vil gis strømstøtte gjennom hele året.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 42 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Ila Kvartal II A.

Lån

Borettslaget Ila Kvartal II A har tre lån i OBOS. Alle tre lån har per april 2022 flytende rente på 2,65 %. Lånene skal i henhold til nedbetalingsplaner være nedbetalt i 2025, 2027 og 2028. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ila Kv II A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ila Kv II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 borettslagets 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LOXVF-CS7DP-54NBT-KEZM0-Y08GX-AKW47



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-27 20:03:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LOXVF-CS7DP-54NBT-KEZM0-Y08GX-AKW47

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>



BORETTSLAGET ILA KV II A ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 881 885	811 873	1 881 885	1 249 516
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	553 448	2 206 077	1 218 000	1 180 000
Tillegg for ny aktivering	14 -23 390	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	14 7 901	5 952	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 170 328	-1 142 017	-1 170 000	-1 186 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-632 370	1 070 012	48 000	-6 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 249 515	1 881 885	1 929 885	1 243 516

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 599 445	2 059 161
Kortsiktig gjeld	-349 930	-177 276
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 249 515	1 881 885



BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 724 135	5 597 180	5 698 000	5 902 000
Andre inntekter	3	16 147	441 797	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 740 282	6 038 977	5 698 000	5 917 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-20 200	-25 000	-31 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	14	-7 901	-5 952	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 835	-13 501	-15 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-185 690	-180 545	-184 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-27 202	-6 943	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 830 393	-692 686	-1 245 000	-1 413 000
Forsikringer		-339 235	-302 518	-339 000	-370 000
Festeavgift		-116 509	-111 590	-112 000	-141 000
Kommunale avgifter	9	-1 329 735	-1 272 903	-1 285 000	-1 362 000
Energi		-92 016	-51 172	-60 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 693	-161 075	-165 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-723 785	-677 619	-661 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 099 014	-3 696 704	-4 361 000	-4 668 000
DRIFTSRESULTAT		641 268	2 342 273	1 337 000	1 249 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 587	45 728	0	35 000
Finanskostnader	12	-129 407	-181 924	-119 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-87 820	-136 196	-119 000	-69 000
ÅRSRESULTAT		553 448	2 206 077	1 218 000	1 180 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		553 448	2 206 077		



BORETTSLAGET ILA KV II A
ORG.NR. 951 516 503, KUNDENR. 5466

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	36 321	20 832
SUM ANLEGGSMIDLER		3 002 085	2 986 596
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 261	12 660
Driftskonto OBOS-banken		440 717	393 178
Driftskonto OBOS-banken II		30 000	30 000
Sparekonto OBOS-banken		1 126 467	1 623 323
SUM OMLØPSMIDLER		1 599 445	2 059 161
SUM EIENDELER		4 601 530	5 045 757
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Udekket tap	15	-1 072 039	-1 625 486
SUM EGENKAPITAL		-1 027 239	-1 580 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 278 839	6 449 167
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 278 839	6 449 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 687	26 036
Leverandørgjeld		329 691	135 229
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Påløpte renter		622	699
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	15 313
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 930	177 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 601 530	5 045 757
Pantstillelse	18	15 600 000	15 600 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, __.__.2022
Styret i Borettslaget Ila Kv II A

Ole Peder A. Hagen/s/

Roger Andre Federici/s/

Alexander T. Gaugstad/s/

Gisle Halvorsen/s/

Anna Caroline Stigsdotter/s/

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 338 138
Leietillegg påbygg	269 917
Eiendomsskatt	101 680
Kjellerlokale	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 724 135

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Inntekter vaskeri	16 147
SUM ANDRE INNTEKTER	16 147

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 020

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 2020/2021, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 20 550, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 835.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS BBL	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 702
SUM KONSULENTHONORAR	-27 202

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 420 273
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 414
Drift/vedlikehold brannsikring	-283 010
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 056
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 140
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 830 393

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-103 083
Vann- og avløpsavgift	-734 338
Feieavgift	-28 856
Renovasjonsavgift	-459 558
Eiendomsskatt næring	-3 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 329 735

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-35 182
Telefon-/kontormaskiner	-697
Lyspærer og sikringer	-999
Vaktmestertjenester	-488 719
Vakthold	-132 079
Andre fremmede tjenester	-23 227
Trykksaker	-2 289
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 550
Andre kontorkostnader	-961
Porto	-3 520
Bankgebyr	-5 562
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-723 785

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 144
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	937
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 506
SUM FINANSINTEKTER	41 587

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-23 614
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-57 817
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 976
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 000
SUM FINANSKOSTNADER	-129 407

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

Saldo 1.1	2 965 764
SUM BYGNINGER	2 965 764

Gnr.219/bnr.62 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 31.12.1953.

Bokført tomteverdi i 2016 er tilbakeført til bygninger i 2019 da tomten er festet.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kompostkvern

Tilgang 2021	23 390	
Avskrevet i år	-1 949	
		21 441

Vaskemaskin

Kostpris	41 664	
Avskrevet tidligere	-20 832	
Avskrevet i år	-5 952	
		14 880

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **36 321**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-7 901**

NOTE: 15**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.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 250 095

Nedbetalt i år 182 016

-1 067 889

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2011 -8 602 887

Nedbetalt tidligere 5 361 941

Nedbetalt i år 738 304

-2 502 642

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 541 684

Nedbetalt i år 250 008

-1 708 308

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-5 278 839****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 70**NOTE: 18**

Av anleggets bokførte verdi er følgende sikret ved pant:

Pantelån 5 278 839

TOTALT 5 278 839

Eiendommen som er stillet ved sikkerhet hadde pr 31.12.2020 følgende bokført verdi:

Bygninger 2 965 764

TOTALT 2 965 764

INNKOMNE FORSLAG

A: Forslag til tillegg i vedtektene, 5-1 bygningsmessige arbeider

Styrets forslag

5-1 (8)

Ved bruk av avfallsløsninger som iSekk eller lignende skal slike plasseres vekk fra fasade, merkes med leilighetsnummer og fjernes innen rimelig tid, uten unødig opphold. Eksempelvis, men ikke begrenset til, kan styret få fjernet fulle eller halvfulle sekker som ikke lenger benyttes, på beboers regning. Dersom sekker blir stående fremme over tid og Bymiljøetaten ilegger oss mulkt vil denne også måtte dekkes av beboer. Dette gjelder uavhengig om det er beboer eller entreprenør (o.l.) som benytter en slik løsning. Under ingen omstendighet er det tillatt å plassere avfall fra oppussing, bygging eller annet på fortau eller i fellesarealer uten en form for oppbevaringsløsning.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

B: Oppgradering av lekeapparater og -arealer

Fra Erin Olsson, Fougstads gate 35

Forslaget er et resultat av en rekke diskusjoner mellom oss beboere i nedre gård, som gjaldt potensiale og muligheter for å puste litt mer liv i utearealene, samt leketilbudet i til både de minste og de litt eldre barna/ungdommene i vår bakgård. Bakgården i seg selv er veldig fin, og mange beboere bruker den flittig. Vi ser dog at utviklingen har stagnert når det kommer til tilbudet til barna. Derfor vil vi gjerne komme med et forslag som kan gi det et - etter vår mening etterlengtet - løft.

Forslaget involverer både hoveddelen av bakgården til nedre gård, så vel som den nedre delen av den, også kjent som «den hemmelige hagen», og er som følger:








- 1) Sandkassa trenger en oppussing. Vi har allerede snakket med noen av beboerne som er villige til å gjøre det på dugnad. I tillegg til det kunne vi gjerne tenkt oss å tilføye dette området litt hyggelig lekeinspirasjon i form av et sølekjøkken i naturtre-utførelse, noe som ville både gi et varmt, hyggelig inntrykk og passe godt inn i omgivelsene.
- 2) Lekehytta som står i bakgården er egentlig veldig fin og godt likt av barna, men den er for tiden dessverre tom og trist. Vi foreslår at den innredes med lekekjøkkenmøbler som er rustet for utendørsbruk, samt et lite bord og et par små stoler.
- 3) I den nedre hagen har vi et huskestativ som for tiden mangler huske. Vi foreslår at den igjen tas i bruk ved at den utstyres med en solid og stor fuglebretthuske som tåler å bli brukt av både barn og ungdom.
- 4) For å utvikle lekemiljøet i den nedre hagen og gjøre den mer variert og hyggeligere å tilbringe litt tid i for både barn ungdom og voksne, vil vi gjerne sette opp et balansetau til litt eldre barn og en stor og solid fugleredehuske, samt et lekeapparat med sklie til de minste.
- 5) Den nedre hagen kan gjøres enda mer koselig ved å lyse den opp med lysslynger og sette inn noen sittegrupper av de vi allerede har, slik at man kan nyte kveldssolen mens barna leker, eller grille på bålpanna.

Vi tror at vi med enkle midler og forholdsvis nøkternt budsjett kan løfte kvaliteten på utearealene våre betraktelig, skape et fint, kjent og trygt lekemiljø for barn i alle aldre, og et praktisk, hyggelig og avslappende møte- og oppholdsrom for ungdom og voksne. Dette vil i aller største grad bidra til å utvikle fellesarealene våre i nedre gård til å bli et uteområde som beboere i alle aldre vil finne glede av å benytte seg av.

Forslaget til vedtak er at ovenstående innvilges i sin helhet, eller eventuelt at styret kan få se på saken og innvilge deler av søknaden.

Vedlegg: Innkjøpsliste

Innkjøpsliste, lekeplass i bakgården, nedre gård

Vare	Column1	Leverandør	Lenke	Pris inkl. moms
Fugleredehuske		Sommerbutikken AS	https://sommerbutikken.no/fugleredehuske-multi-finmasket-0120cm.html	kr 16 950,00
Balansetau/skipstrosse		Sommerbutikken AS	https://sommerbutikken.no/balansetau-skipstrosse-firkantet.html	kr 8 745,00
Lekekjøkken		Jollyroom AB	https://www.jollyroom.no/fritid-hobby/utemobler/classic-world-lekekjoekken-utendørs	kr 1 499,00
Lekekjøkken		Jollyroom AB	https://www.jollyroom.no/fritid-hobby/utemobler/plum-lekekjoekken-utendørs-mud-pie	kr 3 349,00
Lekestativ		Jollyroom AB	https://www.jollyroom.no/fritid-hobby/utelek/sklier/plum-discovery-lekestativ-med-sklier	kr 6 089,00
Bord og stoler		Jollyroom AB	https://www.jollyroom.no/barnerommet/barnemobler/sittemobler/stoler/ily-classic-bord-stoler-gra	kr 699,00
Lyslyngje		Lampegiganten	https://www.lampegiganten.no/lyslenke-girlanda-ip44-svart-10xe27-led-2-700-k.html	kr 4 136,00
Totalt:				kr 41 467,00

Styrets innstilling

Styret berømmer forslaget og er enig i at en oppgradering av tilbudet til barn i gården er på sin plass. Vi ønsker imidlertid å gjøre dette på en litt annen måte, og legger derfor frem et alternativt forslag med samme prinsipielle innhold.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

C: Oppgradering av lekeapparater og -arealer, alternativt forslag

Styrets forslag

Styret er i prinsipp og hovedsak enig i ovenstående forslag, men mener det er rom for forbedring. I første omgang foreslår vi at det settes en kostnadsramme på 50 000,-, uten at det vedtas konkrete innkjøp eller plassering av disse i bakgården. Dersom forslaget vedtas, vil styret i samarbeid med opprinnelig forslagsstiller finne frem til de beste løsninger og produkter for en slik oppgradering.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

D: Etablering av nytt sykkelkur

Fra Lisa Scordato og Sveinbjørn Hannesson

Se påfølgende sider.

Dato: 10.03.2022

Til Generalforsamlingen 2022

Vi ønsker med dette melde inn en sak om bygging av sykkelkur i øvre bakgård til behandling i generalforsamlingen. Det er mange andelseiere som benytter seg av sykkel i det daglige og det er etter hvert flere som har skaffet seg el-sykkel/transportsykkel. Vi ser derfor at det er både naturlig og betimelig at borettslaget sørger for at beboerne har tilgang til trygg og riktig sykkelparkering. Det er viktig at den nye sykkelparkeringsløsningen beskytter mot nedbør, skaper parkeringsmuligheter for ulike sykkeltyper og gir god opplevelse for brukeren med enkel adkomst og god kapasitet.

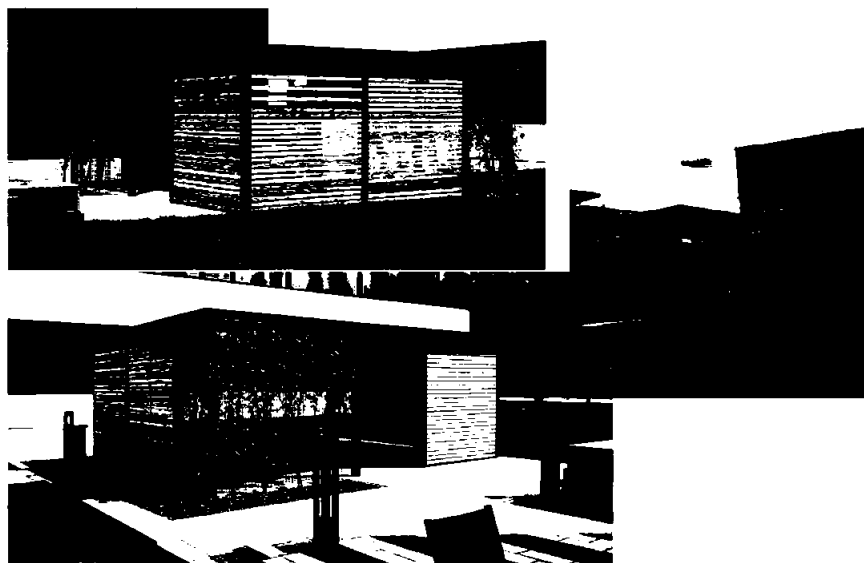
Vi foreslår at styret:

1) så snart som mulig søker om tilskudd fra Oslo kommunes klimatilskuddsordning for å få dekket kostnader for bygging av sykkelkur. Tilskuddet dekker 20 prosent av utgiftene ved bygging, maksimalt 100 000 kroner per borettslag eller sameie. Mer informasjon om ordningen finnes her: [Sykkelparkering i borettslag og sameier \(klimatilskudd.no\)](https://www.klimatilskudd.no)

2) innhenter prisforslag fra noen utvalgte leverandører. Oslo kommune har utviklet en guide for å velge riktig sykkelparkeringsløsning som borettslaget kan benytte seg av. Guiden gir også en oversikt over mulige leverandører og løsninger. Se nærmere her: [Guide for god sykkelparkering for borettslag og sameier f2098b8f7d.pdf \(amazonaws.com\)](https://www.amazonaws.com)

3) sørger for at egnet sykkelkurløsning blir bygget innen utgangen av sommeren 2022

Vi har plukket ut noen eksempler på mulige løsninger levert av Infravelo.no (type Flexibike åpen) som styret eventuelt kan vurdere:





Dato: 10.03.2022

Åpne overdekninger

En åpen overdekning er et produkt som i varierende grad beskytter et objekt mot nedbør og vind. Åpne overdekninger har dermed ingen mulighet for å låse objektene inne. Åpne overdekninger er populære og benyttes i stor utstrekning til sykkelparkering. Sikkerheten for syklene vil ved bruk av åpne overdekninger for en stor del bero på fastlåsningsmulighetene, og lokasjonens naturgitte eller påvirkede eksponering for tyveri og skadeverk.

Mål

Etter ønske.

Bærekonstruksjon

Galvanisert eller pulverlakkert stål i ønsket RAL-farge. Kan leveres for både nedstøping og overflatemontering.

Takkonstruksjon

- Standard snølast: 2,06 kN/kvm
- Materiale: Polykarbonat/Trapesplater/Intensivt grønt tak/Ekstensivt grønt tak
- Takhelling: Grønt tak (2 prosent), Polykarbonat/Trapesplater (9 prosent), Andre hellingsgrader på forespørsel.

Veggkonstruksjon

- Trelameller (Rhombus lerk)
- Perforerte aluminiumsplater (Ubehandlet eller pulverlakkert i ønsket RAL-farge)
- Netting (50×200 mm galvanisert eller pulverlakkert i ønsket RAL-farge)
- HPL (Trespa®. Stort utvalg av farger og overflater)

Montering

Vi kan prise, montere og utføre grunnarbeider.

Tilpasninger for integrering mot eksisterende bygningsmasse kan også ordnes.

Pris

På forespørsel

Leveringstid

Avhenger av omfang og type konstruksjon.

Mer info og prisforespørsel:

[Flexibike åpen - Åpne overdekninger - Infravelo.no](https://www.flexibike.no/produkter/åpne-overdekninger)

Med vennlig hilsen,

Lisa Scordato og Sveinbjörn Hannesson,

Fougstadsgate 43

Styrets innstilling

Det har i flere år vært uttrykt ønske om og behov for nye løsninger for sykkelparkering i borettslaget. Styret har hatt en ambisjon om å se dette i sammenheng med øvrige funksjoner og bygg i bakgårdene, men har ikke funnet tid eller ressurser til å prioritere dette opp mot andre oppgaver hittil.

Det er derfor svært positivt å få konkrete forslag fra beboere om dette, og styret setter pris på engasjementet og innsatsen. Styret mener imidlertid at det er noen sider ved forslaget som ikke gjør det gjennomførbart slik det er lagt frem. For det første er styret, som nevnt over, opptatt av å se hele bakgården og alle dens funksjoner i sammenheng. Det er behov for nye sykkelkur både i øvre og nedre gård, det er på sin plass å vurdere arealbehov for klestørk og søppel, og vi bør også se på om det er andre funksjoner som bør legges bedre til rette for, som kjøkkenhager og lignende. Alt dette bør inngå som en del av en større helhet og plan, og styret ønsker derfor ikke nå å binde seg til ett enkelt tiltak. Videre er vi på generalforsamlingens tidspunkt allerede i mai måned, og både søknad om tilskudd og søknad om byggetillatelse tar tid (dette blir gjerne nødvendig når det er snakk om flere konstruksjoner som skal på plass). Det er også et ukjent tidsperspektiv når det kommer til planlegging, bestilling og oppføring og det derfor er ikke gitt at dette kan komme på plass i løpet av årets sesong. Styret vil også legge til at det tidligere har blitt vedtatt et regelsett for slike forslag hvor også interesserte beboere tar sin del av arbeidsoppgavene, da styret ikke nødvendigvis har kapasitet til å følge alle slike prosjekter alene. Det vil altså være behov for en fordeling av ansvar for forskjellige arbeider og oppgaver i et slikt prosjekt, og dette er ikke avklart.

Styret vil til sist påpeke at det i forslaget ikke er spesifisert budsjett eller en øvre kostnadsramme. Etableringen kan potensielt være kostnadskrevene og det er ikke satt av midler til denne type tiltak inneværende år.

Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

E: Etablering av sykkelkur, alternativt forslag*Styrets forslag*

Som nevnt ovenfor har det lenge vært et ønske om og behov for oppgradering av både sykkelkur og annen bygningsmasse i bakgårdene. Det er nå på tide å få konkrete planer på plass, og det ovenstående forslaget er derfor verdsatt av styret som en dytt i ryggen for å komme i gang.

Det er verdt å påpeke at styret ikke nødvendigvis har kapasitet til å gjennomføre eller prioritere et slikt prosjekt alene, men enda viktigere, og ønskelig, er det at slike prosjekter involverer og inkluderer interesserte og engasjerte beboere.

Styrets forslag er derfor at det innen neste styremøte, juni måned, nedsettes en arbeidsgruppe som sammen frem mot neste generalforsamling jobber frem et grundig og gjennomarbeidet forslag til en helhetlig plan for bakgårdene. Arbeidsgruppen bør ikke være for stor, men det er naturlig å tenke at den vil bestå av én av de ovenstående forslagsstillerne, ett styremedlem samt 2-3 øvrige beboere som er engasjerte og gjerne har forskjellige innfallsvinkler og interesser. Målet er da at forslaget som legges frem i 2023 skal ha konkrete og utregnede løsninger, et konkret budsjett og en konkret fremdriftsplan og tidsramme. Underveis i prosessen vil det naturligvis måtte være muligheter for runder med innspill fra øvrige beboere, og dialog med styret om kostnadsrammer og mulig omfang.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Ole Peder Hagen, Fougstadsgate 45

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Alexander Tufta Gaugstad, Fougstads gate 41

Gisle Halvorsen, Fougstads gate 39

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Nora Furuholmen, Fougstads gate 33 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Roger Andre Federici, Fougstadsgate 39

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Pål Holmefjord Lorentzen, Fougstadsgate 47

Øystein Magnus Amundsen, Fougstadsgate 39

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Pål Dyvik, Fougstads gate 29

Elisabeth Holm, Fougstads gate 37

I valgkomiteen for Borettslaget Ila Kvartal II A

Pål Dybwik
Elisabeth Holm



Annens informasjon om borettslaget

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.

Vaktmester

Borettslaget Ila Kvartal II A har avtale om vaktmestertjeneste med Servicebedriften Myhre, som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtale. Gressklipping, snørydding og trappevask inngår i avtalen

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72249089. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Styret har montert slukkeapparater i alle oppganger samt kjeller og loft. Hver enkelt enhet er likevel ansvarlig for å ha slukkeutstyr og brannvarsling inne i leilighetene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Styret har inngått en avtale med Myhre om at de følger opp og kontrollerer HMS i vår gård.

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 AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Borettslaget Ila Kvartal II A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2022 Etablering av automatisk røykventilasjon i tre oppganger.
- 2021 Rehabilitering av en rekke skorsteiner hvor manglende beslag har ført til vannskader og -lekkasjer.
- 2021 Stedvis rehabilitering av skader i puss og mur i alle fasader.
- 2021 Rehabilitering av skorstein i F33 etter pipebrann.
- 2020 Utskifting av tre vinduer i oppgang i F39 til brannvinduer, etter pålegg fra Brann- og redningsetaten
- 2019 Påbegynt stedvis rehabilitering av fasader, i første omgang mot bakgård. Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden Nedre del av fasaden males.
- 2018 Ca. 200 vinduer og balkongfelter skiftet, ingen igjen fra 1975.
- 2018 Rehabilitering av stikkledninger avløp for oppgangene 45, 47, 49 og 51.
- 2017-2022 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2
- 2017 Rehabilitering med stålrør for alle skorsteiner i bruk (totalt 45 stk.), kontroll og skifte av feieluker.
- 2017 Omlegging av fiberkabler i alle loft, inkl. tilrettelegging med rør for ev. ekstra kabel.
Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
Ferdigstilt utvidelse av leiligheter i fjerde etasje til loft i ni oppganger: 27, 29, 31 (ferdig i 2018), 35, 37, 39, 45 (to leiligheter), 47 og 51.
- 2016 Brannvinduer i oppgangene 39 og 43 mot llatrappa.
- 2016-2017 Nye, større boder i oppganger med loftsutbygging.
- 2015 Nytt fiberanlegg for internett og TV.
- 2015 Oppgradering av lamper i oppganger og over dører fra hagene.
- 2015-2016 Reetablering av ventilasjon i kjellerne.
- 2014 Branntetting av alle småvinduer i oppgangene, slukkeutstyr satt ut og rømningsskilt montert i alle fellesarealer.
- 2014 Oppussing av portalen, inkludert utskifting av ødelagte vinduer.
- 2014-2015 Utskifting av kjeller- og loftsdører.
Leilighetsinspeksjon: Besøk i alle leiligheter med registreringer og veiledning om brannvern, våtrom, ventilasjon, skorstein, skadeforebygging m.m., mangler følges opp.
- 2013 Tetting av etasjeskiller, videoinspeksjon av piper m.m.
- 2012 Maling av vinduer på gatesiden.
- 2012 Reparasjon av gesims og tak (nederste del av taket på gatesiden).
- 2011 Utebelysning mot gaten ved nr. 43-51.
- 2011 Skiftet/forsterket portene til hagene.
- 2011 Reparasjon av gesims ved portal (mot llatrappen).
- 2008 Utskifting av vinduer og balkongfelt: Alle vinduer som var registrert skadet eller som hadde behov for utskifting ble skiftet. Kr 100 000 settes fast av årlig til ytterligere utskifting.
- 2008 Utbedring av piper: 6-års plan igangsatt hvor alle pipene skal utbedres. Første år ble 1/3 av pipene utbedret.
Oppussing av tre oppganger: Innført ny ordning hvor inntil tre oppganger pr. år blir pusset opp.



- 2006- 2007 Utskifting av kjøkkenstammer. Både vann- og avløpsrør er byttet.
- 2006 Utskifting av inngangsdører mot gaten.
- 2006 Ny sykkelparkering i nedre gård.
- 2006 Oppgradering av gårdens nøkkelsystem.
- 2005 Opprustning av nedre bakgård
- 2005 Utskifting av soilrør: Rør til bad byttes ut i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet. I tillegg byttes rør ut i akutte tilfeller. Tilskuddsordning fra 2005 der andelseiere som oppgraderte bade-/våtrom til dagens standard fikk kr 20 000 i tilskudd, ble avsluttet i 2016.



5466 Borettslaget Ila Kvartal II A

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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