



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ILADALEN I
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: Elisabeth Dageid
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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 151 716	5 151 816
Sum inntekter		5 151 716	5 151 816
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	198 180
Annen driftskostnad	3	5 128 993	3 315 879
Sum kostnader		5 334 373	3 514 059
Driftsresultat		-182 657	1 637 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 093	10 123
Sum finansinntekter		4 093	10 123
Annen finanskostnad		345 305	428 636
Sum finanskostnader		345 305	428 636
Netto finans		-341 212	-418 513
Ordinært resultat før skattekostnad		-523 869	1 219 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		-523 869	1 219 244
Årsresultat		-523 869	1 219 244
Totalresultat		-523 869	1 219 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-523 869	1 219 244
Sum overføringer og disponeringer		-523 869	1 219 244



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		1 965 704	1 965 704
Sum varige driftsmidler		1 965 704	1 965 704
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 965 704	1 965 704
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		152 244	136 064
Sum fordringer		152 244	136 064
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 451	2 837 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 354 451	2 837 334
Sum omløpsmidler		2 506 695	2 973 398
SUM EIENDELER		4 472 399	4 939 102

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	109 600	109 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		109 600	109 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		14 306 285	13 782 416
Sum opptjent egenkapital		-14 306 285	-13 782 416
Sum egenkapital		-14 196 685	-13 672 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 346 861	18 236 184
Øvrig langsiktig gjeld		237 300	237 300
Sum annen langsiktig gjeld		17 584 161	18 473 484
Sum langsiktig gjeld		17 584 161	18 473 484
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 996	1 943
Leverandørgjeld		1 082 927	76 270
Annen kortsiktig gjeld			60 221
Sum kortsiktig gjeld		1 084 923	138 434
Sum gjeld		18 669 084	18 611 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 472 399	4 939 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281897

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 539 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS ILADALEN I
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: Elisabeth Dageid
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, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 931 539 469
AS ILADALEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 151 716	5 151 816
Sum inntekter		5 151 716	5 151 816
Kostnader			
Lønnskostnad	3	205 380	198 180
Annen driftskostnad	3	5 128 993	3 315 879
Sum kostnader		5 334 373	3 514 059
Driftsresultat		-182 657	1 637 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 093	10 123
Sum finansinntekter		4 093	10 123
Annen finanskostnad		345 305	428 636
Sum finanskostnader		345 305	428 636
Netto finans		-341 212	-418 513
Ordinært resultat før skattekostnad		-523 869	1 219 244
Ordinært resultat etter skattekostnad		-523 869	1 219 244
Årsresultat		-523 869	1 219 244
Totalresultat		-523 869	1 219 244
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-523 869	1 219 244
Sum overføringer og disponeringer		-523 869	1 219 244



Udekket tap	14 306 285	13 782 416
Sum opptjent egenkapital	-14 306 285	-13 782 416
Sum egenkapital	-14 196 685	-13 672 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 346 861	18 236 184
Øvrig langsiktig gjeld	237 300	237 300
Sum annen langsiktig gjeld	17 584 161	18 473 484
Sum langsiktig gjeld	17 584 161	18 473 484
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 996	1 943
Leverandørgjeld	1 082 927	76 270
Annen kortsiktig gjeld		60 221
Sum kortsiktig gjeld	1 084 923	138 434
Sum gjeld	18 669 084	18 611 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 472 399	4 939 102



Organisasjonsnr: 931 539 469
AS ILADALEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	548.00	200.00	109600.00



Note
3

Lønn og ytelser

Note
3

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note
4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

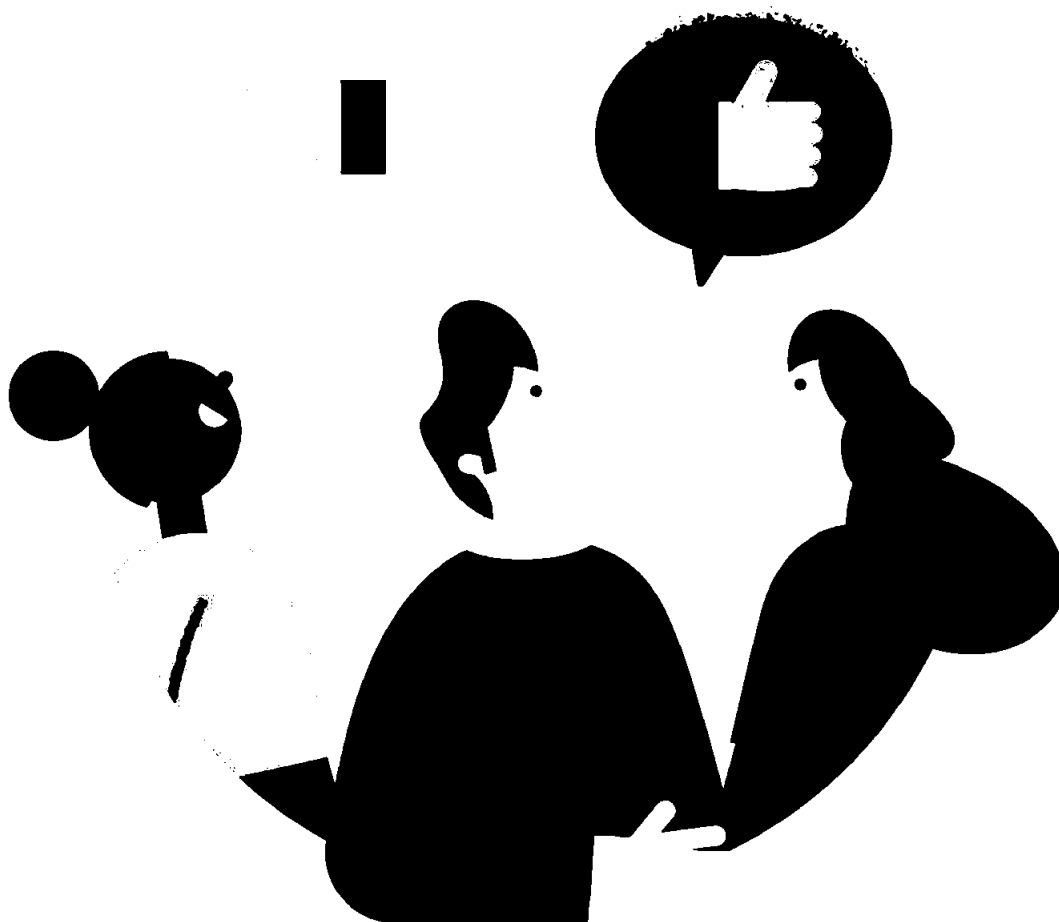
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------



Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

0022 Iladalen I A/S



BESKYTTET



Til aksjonærene i Iladalen I A/S

Velkommen til generalforsamling, torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Iladalen Kirke.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Iladalen I A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Iladalen I A/S
avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Iladalen Kirke.

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 møtedeltaker 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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt punkt 11.2 i husordensreglene
 - B) Innhenting av pristilbud for utskifting av dører
 - C) Vedtektsendringer
 - D) Nytt låsesystem
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 19.04.2022
Styret i Iladalen I A/S

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mikkel Jost Tschudi Listuen	Herman Foss gate 3
Styremedlem	Mariann Tveitan Fjellet	Griffenfeldts Gate 15
Styremedlem	Eirik Kroken	Colletts Gate 78
Varamedlem	Vilde Attramadal	Colletts Gate 76
Varamedlem	Victoria Palm	Colletts Gate 86

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Iladalen I A/S

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

Colletts Gate 64-88
Griffenfeldts Gate 13-15

Gårds- og bruksnummer:
219 103 31

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

Iladalen I A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

BESKYTTET



Styrets arbeid

- Opprettet vedlikeholdsplan i samarbeid med Obos Prosjekt
- Innhenting av tilbud på takforvaltningsavtale
- Innhenting av nye tilbud på TV/Internett
- Innhentet pris og rammeavtale fra elektriker for nye stikk, OV, etc.
- Innhentet tilbud og inngått ny avtale med Coor om snømåking, strøing samt utvidet vaktmesteravtale i forbindelse med feilsortering og økt mengde husholdningavfall
- Ekstra oppfølging av vaktmester og søppeltømming ref. Ovenstående punkt
- Avholdt styremøter ca. annenhver uke
- Vedlikehold og drift av aksjeselskapet
- Besvarelse av henvendelser fra beboere på e-post, telefon og SMS
- Behandling av faktura, budsjetter og regnskap
- Håndtering og behandling av utleiesøknader, og godkjenninger av nye eiere
- Håndtering og behandling av bygge-/oppussingssøknader
- Avholdt vanlig dugnad høsten 2021
- Administrasjon av gjesterommet
- Ekstra oppfølging av varmeanlegget i forbindelse med havari og oppgradering.
- Administrering av reparasjoner og vedlikehold av inngangsdører (låser)

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet 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 5 151 716 som er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 334 373.

Dette er kr 1 469 873 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 523 869 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 421 772.

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 500 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold, reparasjon og oppgradering av varmeanlegget.

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.

Forsikring

Det er budsjettet med en økning på 4% i forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar.

Lån

Iladalen I AS har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 4,1% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Iladalen I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Iladalen I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JL3DH-EAYG3-UWZBC-2QF43-8UA28-EKMTF



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 10:44:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JL3DH-EAYG3-UWZBC-2QF43-8UA28-EKMTE

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 151 716	5 151 816	5 152 000	5 355 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 151 716	5 151 816	5 152 000	5 355 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 380	-18 180	-25 500	-25 500
Styrehonorar	4	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	5	-12 064	-14 605	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-234 795	-228 293	-235 000	-243 000
Konsulenthonorar	6	-10 979	-2 100	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-885 972	-153 690	-310 000	-770 000
Forsikringer		-219 486	-203 756	-219 500	-228 000
Kommunale avgifter	8	-716 523	-711 032	-718 000	-737 000
Energi/fyring	9	-1 579 654	-437 419	-633 000	-1 035 000
TV-anlegg/bredbånd		-544 255	-534 892	-551 000	-566 000
Andre driftskostnader	10	-925 265	-1 030 093	-963 500	-1 078 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 334 373	-3 514 059	-3 864 500	-4 891 499
DRIFTSRESULTAT		-182 657	1 637 757	1 287 500	463 501
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 093	10 123	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-345 305	-428 636	-349 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-341 212	-418 513	-329 000	-337 000
ÅRSRESULTAT		-523 869	1 219 244	958 500	126 501
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 219 244		
Udekket tap		-523 869	0		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 535 100	1 535 100
Tomt		430 604	430 604
SUM ANLEGGSMIDLER		1 965 704	1 965 704
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		152 244	136 064
Driftskonto OBOS-banken		563 815	750 791
Driftskonto OBOS-banken II		18 989	18 989
Sparekonto OBOS-banken		1 771 647	2 067 554
SUM OMLØPSMIDLER		2 506 695	2 973 398
SUM EIENDELER		4 472 399	4 939 102
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	109 600	109 600
Udekket tap	15	-14 306 285	-13 782 416
SUM EGENKAPITAL		-14 196 685	-13 672 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 346 861	18 236 184
Borettsinnskudd	17	237 300	237 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 584 161	18 473 484
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 082 927	76 270
Påløpte renter		1 996	1 943
Annen kortsiktig gjeld		0	60 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 084 923	138 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 472 399	4 939 102
Pantstillelse	18	42 664 600	25 237 300
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, 19.04.2022
Styret i AS Iladalen I

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 968 804
Leie	132 000
Forretningslokale	49 812
Fryseboks	1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 151 716

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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.

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 107, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 064.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 979
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 979
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-230 032
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-12 388
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 261
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-357 067
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-254 498
--------------------------------	----------

Kostnader dugnader	-3 727
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-885 972
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-662
---------------	------

Vann- og avløpsavgift	-454 667
-----------------------	----------

Feieavgift	-428
------------	------

Renovasjonsavgift	-258 781
-------------------	----------

Eiendomsskatt næring	-1 985
----------------------	--------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-716 523
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-159 685
------------------	----------

Strøm oljefyr el.bereder	-1 419 969
--------------------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 579 654
----------------------------	-------------------

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

Container	-43 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 021
Driftsmateriell	-10 126
Lyspærer og sikringer	-2 506
Vaktmestertjenester	-397 640
Renhold ved firmaer	-283 760
Snørydding	-115 650
Gressklipping	-50 310
Trykksaker	-1 567
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 107
Andre kontorkostnader	-859
Telefon, annet	-210
Porto	-4 213
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferdskostnader	-1 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-925 265

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 093
SUM FINANSINNTEKTER	4 093

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-345 305
SUM FINANSKOSTNADER	-345 305

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.31 og 103.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 15.

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 109 600 fordelt på 548 aksjer à kr 200. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

BESKYTTET

**NOTE: 15**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 låne opptaket 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013	-23 690 000
Nedbetalt tidligere	5 453 816
Nedbetalt i år	889 323
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 346 861

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-237 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-237 300

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	237 300
Pantelån	17 346 861
TOTALT	17 584 161

BESKYTTET



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 535 100
Tomt	430 604
TOTALT	1 965 704

BESKYTTET



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- På grunn av korona-pandemien har det vært et bevisst valg fra styret å ikke fremme en økning før vi har nærmet oss en «normalsituasjon» slik som det kan anses å være idag.
- Styrehonoraret ble sist endret under årsmøtet for 2018, og siden ikke blitt oppjustert.
- Styrehonoraret har ikke økt i samsvar med økte arbeidsoppgaver og ansvar.
- Honorarets størrelse gir dårligere grunnlag for rekruttering.
- Styret mottar henvendelser og er tilgjengelig ved behov utover ordinær arbeidstid og i helger. Særlig er dette aktuelt i akutte situasjoner.
- Det er mange kommende vedlikeholdsprosjekter, og lagt ned mye arbeid det siste året.

- Styret har undersøkt styrehonoraret for andre sameier og borettslag. Gjennomsnittet ligger på 1500kr/år pr. enhet (tall fra Obos/2019).
- Konsumprisindeksen viser en økning på 7,5% siden 2019 (SSB).

Aksjelaget består av 136 enheter. Regnestykket blir da $1500 \times 136 \cdot 204\,000 + 7,5\% = 219\,300\text{kr}$

Med dette tatt i betraktning mener styret at generalforsamlingen bør vedta at godtgjørelsen tilsvarer minst gjennomsnittlig styrehonorar (justert for inflasjon). Godtgjørelsen foreslås satt til 220 000kr for sittende styre.

BESKYTTET



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt punkt 11.2 i husordensreglene

Beskrivelse

I lys av vedlikeholdsplanen forslår styret at det innlemmes krav til brannklassifisering og utseende på inngangsdører til hver enkelt boenhet. De fleste aksjeeiere har allerede skiftet sin inngangsdør til en med brann- og lydklassifisering som følger nyere standard. Ifølge TEK17 er kravet til brannklassifisering B30/EI30.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt 11.2 i husordensreglene:

- Døren må minimum støtte brannkrav B30/EI30.
- Døren må slå innover i leiligheten.
- Døren skal ha borettslaget godkjente fargestandard – nøytral hvit (Hvit bomull NCS S 0502 Y)
- Døren bør ha lydisolasjon på minimum 35-45 dB.

BESKYTTET



B) Innhenting av pristilbud for utskifting av dører

Beskrivelse

For å oppnå stordriftsfordeler vil det være hensiktsmessig at styret tar ansvar for å hente inn pristilbud for de som i denne omgang ønsker å skifte dører.

Forslag til vedtak:

Styret kartlegger hvilke eiere som ønsker å skifte dør og innhenter deretter tilbud på utskifting av dører som følger kravene spesifisert i sak A.

BESKYTTET

C) Vedtektsendringer

Beskrivelse

Igjen i lys av vedlikeholdsplanen som er laget i samarbeid med Obos Prosjekt foreslår styret vedtektsendringer som flytter delen av vedlikeholdsansvaret som gjelder leilighetens vinduer over på selskapet. Deretter vil det bli gjennomført en kartlegging av alle vinduene i boligselskapet, for å stadfeste type og tilstand. Dette for å få nødvendig oversikt over bygningsdelen, slik at vinduer med eventuelt store skader kan identifiseres og at skader på fasade kan unngås.

(Som følge av en eventuelle vedtektsendringer vil styret ila. 2022 utføre nevnte kartlegging. Videre vil det settes krav til maksimum alder/tilstand, og aktuelt tiltak iverksettes, enten utskifting eller overflatebehandling).

Etter det er samlet en nødvendig oversikt, vil det i en ekstraordinær generalforsamling legges frem tilbud på arbeidet og godkjenning av eventuelt låneopptak. Det vil i så fall kun være de aksjeeiere som har behov for utskifting/overflatebehandling som betaler for sin andel.)

Eksisterende punkt 4-1(2) lyder:

«Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen, inngangsdør til leiligheten samt leilighetens vinduer. NB! Ved utskifting av ytterdør og vinduer må styret kontaktes før utskifting foretas.»

Eksisterende punkt 4-2(3) lyder:

«Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler».

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å fjerne siste del av punkt 4-1(2) «... samt leilighetens vinduer. NB! Ved utskifting av ytterdør og vinduer må styret kontaktes før utskifting foretas.» og legge inn en ny siste setning «Utskifting av inngangsdør må følge kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2».

Punkt 4-1(2) vil dermed lyde: «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen samt inngangsdør til leiligheten. Utskifting av inngangsdør må følge kravene som er regulert i husordensreglene pkt. 11.2».

Styret foreslår å presisere at selskapet er ansvarlig for utskifting av vinduer i punkt 4-2(3).

Punkt 4-2(3) vil dermed lyde: «Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler».

BESKYTTET



D) Nytt låsesystem

Beskrivelse

De siste årene går det med store kostnader til vedlikehold, reparasjon og administrasjon av nøkler og låsesystem. Bare i 2021 brukte selskapet over 40.000kr på låsesmed i forbindelse med knekte nøkler, låse-sylindere som setter seg fast m.m. I tillegg er det ikke lenger en god oversikt over hvor mange nøkler som har blitt mistet, og for hver nøkkel som blir borte, øker sjansen for at uvedkommende kan låse seg inn.

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har en leverandør pekt seg ut som interessant. Det er et digitalt låssystem med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylindren selv når «nøkkelen» settes inn. Digitale nøkler på avveie erstattes av ny som tar med seg sperreoppgave til sylinder når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Det er ikke tenkt at låsene inn til leilighetene skal byttes i første omgang. Tilbudet gjelder kun inngangsdører til fellesarealet og bodrom, men man kan kjøpe leilighetslås, hengelåser og skaplåser for samme digitale låssystem som en opsjon utenom. Tilbudet styret har innhentet inkluderer 3 nøkler til hver boenhet. Ønsker man flere nøkler, eller mister man en nøkkel, er dette en kostnad seksjonseier selv må stå for.

- iLOQs elektroniske låssystemet drives med egenprodusert strøm når nøkkelen settes i låsen.
- iLOQ-nøkler er ikke laget med unik sliping. I stedet finnes all informasjonen programmert med sikker kryptering i nøkkelens mikrobrikke.
- Kan sammenlignes med «vanlig digitalt nøkkelbrikke-låsesystem», men dette krever tilgang til strøm på alle brikkelesere.
- Bruke en og samme nøkkel til alt.
- Like brukervennlig som en vanlig nøkkel.
- Ved mistet/stjålet nøkkel kan man enkelt fjerne tilgangen til låssystemet for denne nøkkelen.
- «Vedlikeholdsfrritt» og lavere kostnader for service.

Styret har innhentet tilbud fra tre leverandører: Hemer Lås & Dørtelefon AS, Assistent Partner AS og Servicesentralen Lås og Nøkkel AS. Etter sammenligning av disse er det Servicesentralen Lås og Nøkkel som kommer best ut.

Selskap	Totalpris inkl. Mva
Hemer Lås & Dørtelefon AS:	474 255 kr
Assistent Partner AS:	448 542 kr
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS:	339 519 kr

- Opsjon på skifte sylinder på egen leilighetsdør (mot et tillegg ca. 3000kr/boenhet)
- Mulighet til å åpne oppgangsdør med mobiltelefon også bortefra (iLoq Home)
- Styre egen tilgang på egne nøkler (iLoq Home)
- Sperre mistet/stjålet nøkkel selv (iLoq Home)

- Fremtidig mulighet for utskiftning av låssylinder i postkasse, hengelåser, skaplåser m.m. slik at man kan bruke en nøkkel til alt.

Forslag til vedtak:

Selskapet velger tilbudet fra Servicesentralen Lås og Nøkkel AS

BESKYTTET



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Vaktmestertjeneste

Boligaksjeselskapet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler til ytterdørene kan bestilles hos styret.

Skilt til postkasse skal være hvit med sort skrift, 8 x 4,5 cm, kan bestilles hos

<https://www.skiltservice.com> Art.nr: 10100

Skilt til ringetableu bestilles hos styret – informasjon og skjema for bestilling av endringer ligger på Vibbo.no

Vaskeri

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

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6612605. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeområdet 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



2010	Ny fyrkjele og brannvarslere.	Innstallering av varmepumpe - Oppstart 23. januar 2013 - Ferdigstillelse stipulert til påsken 2013. Arbeidet kommer til å foregå i tidsrommet 07 - 19, hverdager. Montert ny fyrkjele – kostnad 1,1 mill. Alle leiligheter har fått installert 2 stk brannvarslere (en ionisk og en optisk).
2009	Piper, branndører og vannrensesystem.	Reparert 2 piper (over tak) fra fyrrommet i G.gt. 13. Skiftet ut branndører i kjellergangene. Montert vannrensesystem for radiatorvannet.
2008 - 2009	Rehabilitering av røranlegg og våtrom.	Utført av AF Byggfornyelse AS. Kostnad kr 19,5 mill.
2007	Oppgradering av fyrrom.	Montert ny el kjel og fullført montering av Heatline automatisk energioppfølgingssystem.
2007	Vaktmesterleilighet pusset opp.	
2006	Fasaderehabilitering.	
2004	Maling av oppganger.	
2003	Alle kjellervinduer er blitt skiftet ut.	
2001	Tak.	Griffenfeldtsgt. 13 – 15 fikk nytt takbelegg, taksluk på taket og ny dør opp til taket.

BESKYTTET



0022 Iladalen I A/S

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)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET