



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 038 977	5 482 648
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 038 977</b>	<b>5 482 648</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	199 219
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 952	5 952
Annen driftskostnad		3 470 552	4 940 349
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 696 704</b>	<b>5 145 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 342 273</b>	<b>337 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 728	51 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 728</b>	<b>51 172</b>
Annen finanskostnad		181 924	237 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 924</b>	<b>237 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 196</b>	<b>-186 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 206 077	150 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 832	26 784
Sum varige driftsmidler		2 986 596	2 992 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 986 596	2 992 548
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 660	337 151
Sum fordringer		12 660	337 151
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 501	1 919 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 501	1 919 270
Sum omløpsmidler		2 059 161	2 256 421
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 045 757</b>	<b>5 248 969</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>44 800</b>	<b>44 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 625 486	3 831 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 625 486</b>	<b>-3 831 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 580 686</b>	<b>-3 786 763</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 449 167	7 591 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 449 167</b>	<b>7 591 184</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 449 167</b>	<b>7 591 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		699	428 967
Leverandørgjeld		135 229	958 644
Annen kortsiktig gjeld		41 349	56 937
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>177 276</b>	<b>1 444 549</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 626 443</b>	<b>9 035 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 045 757</b>	<b>5 248 969</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446496

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 951 516 503  
BORETTLAGET ILA KV II A

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 038 977	5 482 648
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 038 977</b>	<b>5 482 648</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	199 219
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 952	5 952
Annen driftskostnad		3 470 552	4 940 349
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 696 704</b>	<b>5 145 520</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 342 273</b>	<b>337 128</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 728	51 172
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 728</b>	<b>51 172</b>
Annen finanskostnad		181 924	237 765
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 924</b>	<b>237 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 196</b>	<b>-186 593</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 206 077	150 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>



Organisasjonsnr: 951 516 503  
BORETTSLAGET ILA KV II A

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 965 764	2 965 764
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		20 832	26 784
Sum varige driftsmidler		2 986 596	2 992 548

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 986 596	2 992 548
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 660	337 151
Sum fordringer		12 660	337 151

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 501	1 919 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 501	1 919 270

Sum omløpsmidler		2 059 161	2 256 421
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 045 757</b>	<b>5 248 969</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		44 800	44 800
Sum innskutt egenkapital		44 800	44 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 625 486	3 831 563
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 625 486</b>	<b>-3 831 563</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 580 686</b>	<b>-3 786 763</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 449 167	7 591 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 449 167</b>	<b>7 591 184</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 449 167</b>	<b>7 591 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	699	428 967
Leverandørgjeld	135 229	958 644
Annen kortsiktig gjeld	41 349	56 937
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>177 276</b>	<b>1 444 549</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 626 443</b>	<b>9 035 733</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 045 757</b>	<b>5 248 969</b>



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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Borettslaget Ila Kv II A

Digitalt årsmøte avholdes 6. mai - 10. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Ila Kv II A. Avstemningen åpner 6. mai kl. 16:00 og lukker 10. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5466>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Konstituering av møtet
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkjøp/etablering av barnevogngarasjer i bakgården
6. Barnevognskur, nedre gård
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Ila Kv II A**

Ole Peder A Hagen

Roger Andre Federici

Alexander Tufta Gaugstad

Gry Gundersen

Gisle Halvorsen



Sak 1

**Konstituering av møtet**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Både digitale og ikke-digitale deltakere er stemmeberettiget.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes. Digitale og ikke-digitale deltakere godkjennes som stemmeberettigede.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Helge Høifødt og Jon Haavie velges.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5466 Ila Kvartal II A 06.05.2021.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Styreperiode
Leder	Ole Peder A Hagen	Fougstads Gate 45	2020-2021
Styremedlem	Roger Andre Federici	Fougstads Gate 39	2019-2021
Styremedlem	Alexander Tufta Gaugstad	Fougstads Gate 43	2020-2022
Styremedlem	Gry Gundersen	Fougstads Gate 39	2019-2021
Styremedlem	Gisle Halvorsen	Fougstads Gate 39	2020-2022
Varamedlem	Pål Holmeefjord Lorentzen	Fougstads Gate 47	2020-2021
Varamedlem	Anna Caroline Stigsdotter	Fougstads Gate 35	2020-2021

### Valgkomiteen

Jon Haavie	Fougstads Gate 39
Ted Torfoss	Fougstads Gate 39

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Ila Kv 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 adresse Fougstads Gate 27 – 51.

Gårdsnr. 219 og bruksnummer 62, 64, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 og 80.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

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

I tillegg til saker vi beskriver mer inngående i det følgende har styret til enhver tid en rekke mindre saker og henvendelser på bordet, i all hovedsak små reparasjoner, skader og lignende i leilighetene. Tross vår store størrelse med 131 enheter går det meste likevel på skinner her i borettslaget, og aller mest er vi nok fornøyd med det gode naboskapet. Vi får ytterst sjelden klager eller andre henvendelser som gjelder naboforhold, og det tar vi som et tegn på at vi alle trives og samarbeider godt! Til tross for at vi den siste tiden også har levd oppå hverandre i mye større grad enn før har det likevel ikke vært tegn til flere konflikter eller uenigheter.

Da er det viktig at vi fortsetter å ta hensyn til hverandre og fellesskapet, og at vi alle tar vare på bygget vi bor i og hagene vi alle setter sånn pris på. Hvis vi alle følger disse enkle reglene så er vi sikre på at den gode stemningen fortsetter!

- Plukk opp søppel og matrester etter selskapet ditt.
- Rydd opp leker etter barna.
- Ikke la hunden eller katten gjøre fra seg i hagene.
- Hold orden i søppel- og sykkelkur.
- Ikke sett fra deg rot og annet i fellesarealene.
- Informer godt og ta hensyn ved støyende arbeider i leiligheten.

### Fellesarealene

Styret vil igjen få påpeke at fellesarealene (kjeller og loft) i noen få oppganger ikke holder akseptabelt nivå av ryddighet, og at noen boder er overfylt av private eiendeler. Dette skaper brannfare, men også fuktdannelser som igjen fører til mugg-/soppdannelser og sporer som virvles rundt i arealene. Vi ønsker å påpeke at det er beboerne i de respektive oppgangene sitt **felles ansvar** å holde orden. Ta gjerne initiativ til å få naboene med på en lokal dugnad for å få ryddet opp i dette! Legg gjerne tidspunktet til Borettslagets egne dugnader da konteinere er tilgjengelig (neste dugnad er 4. (eventuelt 3.-5.) mai 2021).

### 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 har gjort at vi har blitt en skadelidende tredjepart og ferdigstilling har dratt svært lang ut i tid. Nå er derimot tvisten løst, og vi har bra fremdrift. Før jul så ble de siste kommunikasjonsproblemene mellom sentralene i hver oppgang løst, og det medførte at vi kunne for første gang sette brannvarslingsanlegget i drift.

Det gjenstår fremdeles å rette opp i en rekke mindre feil og mangler, og dette vil kreve tilgang til en del av andelene. Det gjenstående arbeidet kan derfor bli noe tidkrevende, men brannvarslingsanlegget vil være i full drift i hele denne perioden. Det er derfor viktig at alle beboere ikke skrur av eventuelle alarmer før man har fått sjekket lokalet hvor alarmen er utløst. Se informasjon i hver oppgang om hvordan man skal forholde seg til ulike scenarioer hvor alarmen utløses. Selv om det felles brannvarslingsanlegget nå er i drift, så viderefremidler styret likevel BRE sin anbefaling om at alle andeler bør ha egne

røykvarslere. BRE anbefaler at man har varsler minst i alle soverom – disse bør være seriekoblede.

### **Større vedlikeholdsarbeider**

#### Skader i puss og mur i fasader

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 ble gjennomført høsten 2019, men så ble det brått stopp. Covid-19 gjorde sitt inntog, og det ble vanskelig både å få det foretaket som hadde vært her til å gjøre seg ferdig og å finne andre som kunne overta. Nå har vi imidlertid endelig funnet frem til noen vi er sikre på vil gjøre en god jobb! Vi ser i ettertid at kvaliteten på arbeidene i forrige runde ikke ble tilfredsstillende, så når vi nå setter i gang i 2021 kommer vi til å ta begge fasadene grundig.

#### Brannvinduer

Utskifting av brannvinduer ble gjennomført av VD Montasje i fjor. Nå gjenstår kun mindre arbeider i oppgangene Fougstads gate 39 (baktrapp), 41 og 43 (baktrapp) før vi er i mål med tiltakene Brann- og redningsetaten har pålagt oss.

#### Skorsteiner

Ved oppstart av fjorårets fyringssesong opplevde enkelte beboere i Fougstads gate 33B at røyk seg inn i leilighetene. Ved inspeksjon av Pewi AS viste det seg at det hadde vært én eller to pipebranner i skorsteinen og at røykrør fra 2017 måtte skiftes. Mest sannsynlig skyldes brannene fyring med ved med for høyt fuktinnhold, eller annet trevirke enn ved, og styret vil derfor presisere at det kun kan tillates fyring med tørr ved (dvs. under 20% fuktighet i trevirket). Det kan være lurt å unngå fyringsved kjøpt på bensinstasjoner eller dagligvareforretninger.

I forbindelse med skorsteinsinspeksjonen i F33B, og basert på tilbakemeldinger fra beboere om fuktskader rundt andre skorsteiner, ble det registrert en rekke skorsteiner hvor det mangler, eller er feil på, beslag. Dette medfører at vann kan trekke inn og må forbedres. Disse arbeidene starter også opp i vår.

### **Radon**

I en tiårsperiode har styret jobbet systematisk for å redusere radoneksponeringen i leilighetene i første etasje. Utdrøingen har vært veritabel, grunnforholdene tatt i betraktning. Tiltaket med økt passiv ventilasjon i kjellerne, kombinert med elektriske vifter i enkelte oppganger har vist seg å være fruktbart. De siste vintrene har styret prøvd ut nye vifteløsninger og brukt elektroniske radonmålere for raskere å måle effekten av dette. Det er tre leiligheter som vi har hatt under observasjon. I alle tre leilighetene har nivåene gått betraktelig ned og er nå under grenseverdien på 200 bq/m<sup>3</sup>. Dette tyder på at tiltakene våre har god effekt. Det er imidlertid en av leilighetene som har blitt målt denne vinter og vi venter på resultat og vil da ta en vurdering av ytterligere tiltak (utluffing) hvis verdiene ligger over grensen. Det vil også bli tatt en befaring på viftene i løpet av våren og satt ut sporfilm til høsten i de leiligheter som ligger nær grensen.

Det må understrekes at betydningen av god ventilasjon (høy utskifting av inn- og utluft gjennom ventiler og vinduer) i den enkelte leilighet, er svært viktig som et tillegg til hva styret gjør av tiltak i kjellerne.



## 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. Dette fører til at uvedkommende lett får tilgang til bakgårdene. Senest i april ble det gjort et sykkeltyveri midt på lyse dagen, men takket være en oppvakt beboer, som tok opp forfølgelsen, ble sykkelen tilbakelevert med en beklagelse.

Styret har innhentet tilbud på nye og mer solide portpumper og disse vil mest sannsynlig bli montert i løpet av sommeren/høsten. Dette vil forhåpentligvis redusere kostnadene til vedlikehold samt forhindre at portene forblir åpne. Vi må likevel sammen være flinke til å holde porter og dører mot bakgård lukket når vi ikke er i umiddelbar nærhet.

## Vaskeri

Ved enden av 2019 innførte vi et system hvor man betaler for hvert program (vask eller tørk) med bank- eller kredittkort. Dette har fungert fint.

Styret har fått innspill om at det er ønskelig med en oppgradering av vaskekjelleren. Dette blir ikke prioritert inneværende år (på grunn av andre mer kritiske oppgraderinger og vedlikehold), men vi har det på blokka.

## Enkelt saker i leiligheter og mindre ting bygning

Det er stadig mindre saker knyttet til bygningsskader 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](http://www.ila2.no) for å rapportere om slike forhold!

## Uteområdene og hagene, inkludert sykkelparkering

Gjengroing av grusveiene i bakgårdene er en utfordring. Det ble derfor gjennomført en større utbedring av grusområdet for nedre gård med fjerning av gammel grus og jord og deretter avretting samt utlegging av ny subus og singel. Dette vil hjelpe godt i noen år fremover, men vi må nok regne med å fortsette sprøyting av gresset (fortrinnsvis med eddik) for å motvirke vekst. Dette gjelder også for øvre gård. Vi får alle gjøre en innsats for å beholde det ugressfritt.

Fra 2017 har beskjæring av busker og hekker blitt utført på tidlig vår (mid april) 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 2021. Vår tidligere gartner gjennom mange år la opp i 2020, men satt oss i kontakt med ny leverandør av denne tjenesten.

Flere beboere har tatt initiativ til å stelle hagen, 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. Vi oppfordrer alle til å ikke la ubrukke 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](mailto:gry.gundersen@ibv.uio.no) for medlemskap.

## **Festetomt**

Festekontrakten vi har med kommunen, som eier tomten, utløper i 2021. Kommunen ved Eiendoms- og byutviklingsetaten opplyser at kontrakten vil bli forlenget på samme vilkår på ubestemt tid.

## **Fremleie/bruksoverlating**

Per mars 2021 var 5 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 i våres og høst ble gjennomført til tross for pandemien. Vi valgte å sette av flere dager til dugnaden så vi kunne unngå for mye nærkontakt. En del flittige beboere gjorde mye, men vi innser at oppmøte er nok betydelig høyere under mer normale forhold. Containerne ble uansett fylt opp og vi fikk ryddet bra i hagene og tømte fellesarealer for rot, båret inn hagemøbler og diverse annet vedlikehold. Dato for vårdugnaden 2021 er satt til 4 mai - evt. 3-5 mai om det blir nødvendig med en pandemi vennlig versjon i år også.



Tross pandemien ble julegrantenning arrangert i desember 2020. Det var godt oppmøte, hovedsakelig av barnefamilier. Det ble delt ut godteposer til de minste, granen ble tent og det ble sunget julesanger. Det ble dessverre ikke gløgg og pepperkaker denne gangen, men det håper vi at vi får til i 2021. Styret har hengt opp enda mer utebelysning i hagene i år, og har fått gode og hyggelig tilbakemeldinger på dette.

## 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.

## 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 to 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 til 60/60), og noen endringer i TV-pakkene. Dette var den helhetlige beste løsningen når man vurderte tilbyderne ut fra individuell fleksibilitet, pris og evt. ekstra jobb i leilighetene.

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

## Solgte leiligheter

Det ble solgt 10 andeler i 2020.

## Større vedlikehold og rehabilitering

- |      |   |
|------|---|
| 2021 | 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.
- 2019 Syv oppganger pusset opp, alle pusset opp av borettslaget siden 2007. 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 Installasjon av heldekkende brannalarmanlegg kategori 2 (ikke satt i bruk)
- 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.
- 2017 Omlegging av gårdens tak med membran og diffusjonsåpent undertak over alt der det ble utvidet leilighet til loft.
- 2017 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 utskiftning av ødelagte vinduer.
- 2014 - 2015 Utskifting av kjeller- og loftsører.
- 2013 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.
- 2007 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 038 977. Dette er kr 429 977 høyere enn budsjettet og skyldes andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakeføring av en avsetning fra tidligere år\* og erstatning i en forsikringssak.

*\*Det har vært uenigheter rundt en større faktura for brannvarslingsanlegget. Styret holdt tilbake betaling, og det ble gjort en avsetning i regnskapet for å ta høyde for at fakturaen ble betalt. I 2020 gikk leverandør med på å kreditere den omstridte fakturaen. Avsetningen som ble gjort i regnskapet ble derfor tilbakeført. Ny, fremtidig faktura vil kostnadsføres i regnskapet i den perioden den kommer.*

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 696 704.

Dette er kr 718 296 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnadene til drift og vedlikehold.

Det ble blant annet tatt høyde for ekstra kostnader på kr 300 000 i forbindelse med puss av fasaden etter vindusutskifting. Denne kostnaden vil komme i 2021. Det øvrige generelle vedlikeholdet er også budsjettet for høyt.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 206 077 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt ca. kr 1 141 000 på lån i 2020.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 881 884 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Styrehonorar

Det totale styrehonoraret søkes økt fra kr 200 000 til kr 220 000 for å legge til rette for at den til enhver tid ansvarlige for budsjett og økonomi, i realiteten styrets nestleder, får økt sitt honorar. Dette reflekterer økonomiansvarliges ansvar og arbeidsmengde i forhold til øvrige styremedlemmer.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 245 000 til vedlikehold, som blant annet omfatter ferdigstilling av fasade, restoppgjør brannvarslingsanlegg, brannslukkingsapparat og konsulentbistand.

Det viser seg at tilstanden på fasaden er dårligere enn først antatt, og det vil sannsynligvis bli nødvendig med større arbeid for å få denne i tilfredsstillende stand. Under arbeidet med pipeløpet nylig ble det også funnet manglende beslag som har ført til lekkasje på tak. Dette bør utbedres raskt. I tillegg gjenstår mindre arbeider etter pålegg fra Brann- og redningsetaten som ikke ble tatt med i årets budsjett. Dette vil medføre at vedlikeholdskostnadene vil bli høyere enn det budsjettet har lagt opp til.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 380. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Ila Kvartal II A.

### Lån

Borettslaget Ila Kvartal II A har tre lån i OBOS Banken, som etter nedbetalingsplanene skal være nedbetalt henholdsvis 2025 og 2027 og 2028. Samlet lån ved årsskiftet var kr 6 449 167. Lånene har pr. primo april 2021 flytende rente på 1,98 % (3,15 % på samme tid i fjor). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

I tillegg har borettslaget innvilget kassakreditt på kr 1 000 000, som kan benyttes, dersom likviditeten tilsier det.



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

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

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene (inkl. leietillegg påbygg) fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ila Kv li A

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Ila Kv li A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## 5466 ILA KVARTAL II A BORETTSLAG

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>811 873</b>	<b>1 840 992</b>	<b>811 873</b>	<b>1 881 885</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 206 077	150 535	969 000	1 218 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 952	5 952	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 142 017	-1 185 606	-1 125 000	-1 170 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 070 012</b>	<b>-1 029 119</b>	<b>-156 000</b>	<b>48 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 881 884</b>	<b>811 872</b>	<b>655 873</b>	<b>1 929 885</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 059 161	2 256 421		
Kortsiktig gjeld		-177 277	-1 444 549		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 881 884</b>	<b>811 872</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 597 180	5 480 096	5 609 000	5 698 000
Andre inntekter	3	441 797	2 552	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 038 977</b>	<b>5 482 648</b>	<b>5 609 000</b>	<b>5 698 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 200	-24 619	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-200 000	-174 600	-200 000	-220 000
Avskrivninger	14	-5 952	-5 952	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 501	-14 146	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-180 545	-175 458	-178 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-6 943	-119 573	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-692 686	-2 270 745	-1 413 000	-1 245 000
Forsikringer		-302 518	-300 138	-320 000	-339 000
Festeavgift		-111 590	-111 590	-112 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-1 272 903	-1 119 919	-1 198 000	-1 285 000
Energi/fyring		-51 172	-59 454	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 075	-160 167	-160 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-677 619	-609 159	-635 000	-661 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 696 704</b>	<b>-5 145 520</b>	<b>-4 415 000</b>	<b>-4 361 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 342 273</b>	<b>337 128</b>	<b>1 194 000</b>	<b>1 337 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	45 728	51 172	0	0
Finanskostnader	12	-181 924	-237 765	-225 000	-119 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-136 196</b>	<b>-186 593</b>	<b>-225 000</b>	<b>-119 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 206 077</b>	<b>150 535</b>	<b>969 000</b>	<b>1 218 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 206 077	150 535		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 965 764	2 965 764
Andre varige driftsmidler	14	20 832	26 784
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 986 596</b>	<b>2 992 548</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 660	7 787
Forskuddsbetalte kostnader		0	329 364
Driftskonto OBOS-banken		393 178	-1 000 000
Driftskonto OBOS-banken II		30 000	0
Sparekonto OBOS-banken		1 623 323	1 919 270
Trukket kassekreditt		0	1 000 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 059 161</b>	<b>2 256 421</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 045 758</b>	<b>5 248 969</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 448 * 100		44 800	44 800
Udekket tap	15	-1 625 486	-3 831 563
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 580 686</b>	<b>-3 786 763</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 449 167	7 591 184
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 449 167</b>	<b>7 591 184</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 036	40 376
Leverandørgjeld		135 229	958 644
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	427 657
Påløpte renter		699	1 310
Annen kortsiktig gjeld	17	15 313	16 561
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>177 277</b>	<b>1 444 549</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 045 758</b>	<b>5 248 969</b>



Pantstillelse	18	15 600 000	15 600 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2021  
Styret i Borettslaget Ila Kvartal II A

Ole Peder A Hagen/s/

Roger Andre Federici/s/

Alexander Tufta Gaugstad/s/

Gry Gundersen/s/

Gisle Halvorsen/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 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: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 242 020
Leietillegg påbygg	265 044
Eiendomsskatt	75 716
Kjellerlokale	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 597 180</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeføring av avsetning tidligere år	362 500
Vaskeri	17 299
Erstatning forsikring, faktura utgiftsført 2019	58 750
Inntektsført eiendomsskatt	3 248
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>441 797</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 501.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 943
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 943</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-462 567
Drift/vedlikehold VVS	-120 181
Drift/vedlikehold elektro	-38 598
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 605
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 611
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 125
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-692 686</b>

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

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

Eiendomsskatt	-75 826
Vann- og avløpsavgift	-713 711
Feieavgift	-28 359
Renovasjonsavgift	-455 007
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 272 903</b>

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

Container	-71 920
Lyspærer og sikringer	-10 183
Vaktmestertjenester	-567 913
Trykksaker	-2 344
Andre kontorkostnader	-6 598
Porto	-2 776
Bank- og kortgebyr	-5 514
Velferdskostnader	-10 372
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-677 619</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	363
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 053
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	681
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 631
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>45 728</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-95 245
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 347
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-41 229
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-55
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 013
Andre rentekostnader	-35
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-181 924</b>

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

Saldo 1.1	2 965 764
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 965 764</b>

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**

Vaskemaskin		
Kostpris	41 664	
Avskrevet tidligere	-14 880	
Avskrevet i år	-5 952	
		20 832
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>20 832</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 952</b>
--------------------------------	--	---------------

**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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 074 333	
Nedbetalt i år	175 762	
		-1 249 905

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2011	-8 602 887	
Nedbetalt tidligere	4 645 694	
Nedbetalt i år	716 247	
		-3 240 946

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	291 676	
Nedbetalt i år	250 008	
		-1 958 316

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 449 167</b>
------------------------------------	--	-------------------



**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Påløpte kostnader, strøm desember	-15 383
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 313</b>

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte verdi er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 449 167
<b>TOTALT</b>	<b>6 449 167</b>

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

Bygninger	2 965 764
<b>TOTALT</b>	<b>2 965 764</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ole Peder Hagen, Fougstadsgate 45

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Roger Andre Federici, Fougstadsgate 39

Anna Caroline Stigsdotter, Fougstadsgate 35

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Alexander Tufta Gaugstad

Gisle Halvorsen

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

Pål Holmefjord Lorentzen, Fougstadsgate 47

Øystein Magnus Amundsen, Fougstadsgate 39

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Pål Dyvik, Fougstads gate 29

Elisabeth Holm, Fougstads gate 37

I valgkomiteen for Borettslaget Ila Kvartal II A

Jon Haavie  
Ted Torfoss



## Annenn informasjon om borettslaget

### Hjemmeside – VIBBO

OBOS lanserte i 2020 nettsiden [vibbo.no](http://vibbo.no), en ny plattform for kommunikasjon mellom styre og beboere i borettslag. Siden samler viktig informasjon, som beboerhåndbok og husordensregler, nyheter og meldinger fra styret samt opplysninger om egen bolig på ett sted. Siden er i stadig utvikling, men styret har allerede tatt den i bruk og er godt fornøyd så langt. Vår gamle hjemmeside er derfor nå lagt ned.

Vi oppfordrer alle beboere til å gå inn på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) og registrere seg, slik at vi enkelt kan nå frem til dere alle.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuell slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Selv om borettslaget har felles brannvarslingsanlegg, er det likevel anbefalt at alle andeler bør ha egne seriekoblede røykvarslere i alle soverom. Videre vil det snarlig bli montert slukkeapparater i alle oppganger, inkludert kjeller og loft, slik at alle leiligheter har tilgang samt vet hvor disse befinner seg. Merk at hver enkelt andelseier likevel er ansvarlig for å ha eget slukkeutstyr i sin enhet.

### 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 har utarbeidet egen HMS-håndbok, og avtale skal inngås med Myhre om oppfølging av dette.

### 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.

**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det totale styrehonoraret foreslås økt fra kr 200 000 til kr 220 000 for å legge til rette for at den til enhver tid ansvarlige for budsjett og økonomi, i realiteten styrets nestleder, får økt sitt honorar. Dette reflekterer økonomiansvarliges ansvar og arbeidsmengde i forhold til øvrige styremedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.



Sak 5

## **Innkjøp/etablering av barnevogngarasjer i bakgården**

**Forslag fremmet av:** Nikolai Faukstad

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

Ifm innkalling til generalforsamling 2021 ønsker jeg å fremme forslag om at borettslaget kjøper inn og etablerer et antall barnevogngarasjer i bakgården.

Tilleggsopplysninger etter dialog med styret:

Behovet vil sikkert variere. Ser at det til tider står barnevogner både i fellesområdene i kjelleren og i trappeoppgangene. Jeg antar at et fornuftig utgangspunkt kan være å starte med tre stk. til å begynne med. Med tre garasjer som utgangspunkt svarer sykkelbyprodukter.no at dette vil komme på kr 39 000 for boksene og kr 950 i montering per time. Prisene er eks. mva. Dette er ansett å være vedlikeholdsfritt.

Fordeles av styret, de med yngst barn prioriteres.

Jeg mener dette kan plasseres flere steder. Enten på gressområdet ved portene, eller inne i en av inngjerdingene som i dag er tenkt for sykler, området for å tørke/henge opp klær, eller dyrke planter osv.

Mer informasjon om pris/omfang/illustrasjonsbilder:

<https://www.forankring.no/produkter/barnevogngarasje>

<https://www.sykkelbyprodukter.no/produkt/ok-barnevognboks/>

### **Styrets innstilling**

Styret har oppfordret forslagstiller til å gi en grundig og konkret utredning om faktisk behov, kostnader, plassering, drift og vedlikehold, samt hvordan en eventuell fordeling av slike barnevognbokser mellom interesserte beboere skal løses. Styret mener forslaget slik det foreligger i siste versjon fortsatt ikke gir gode nok svar på disse spørsmålene. Styrets innstilling er at forslaget ikke vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Borettslaget kjøper inn og etablerer et antall (tre stk. til å begynne med) barnevogngarasjer i bakgården.



Sak 6

## **Barnevognskur, nedre gård**

**Forslag fremmet av:** Caroline Stigsdotter og Jørn Hugo Granås Hansen

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

Vedlagt finner dere et forslag til barnevogn skur i nedre gård som jeg og Hugo har tegnet.

Vi ønsker at vi tar opp dette på generalforsamlingen.

Vi bor i et borettslag med mange barnefamilier og med det følger et behov for oppbevaring av barnevogner og sykkelvogner. Dette er et behov som ved flere anledninger er blitt diskutert i styre og generalforsamlinger. I den senere tid er det tilkommet mange nye verdensborgere i vårt borettslag og problemstillingen er på ny aktuell. Borettslaget har ikke oppganger/inngangsparti som egner seg godt for oppbevaring av barnevogner eller lignende. Plasseringen kommer i de fleste oppgangene i konflikt med fremkommelighet og brannsikkerhet (blokkering av dører, mm).

Dette er et kostnadseffektivt forslag som tar hensyn til bygårdens historie og uteplassenes opprinnelige funksjon. Der vil ikke hindre utsyn eller påvirke sol og lysforhold. Designet tar utgangspunkt i tørkebingene som vi finner i både øvre og nedre gård. I dette forslaget fjernes skur med pulttak som i dag stått i nedre have, mellom oppgang 33 og 35. Skuret har begrenset funksjon grunnet form og konstruksjon. Videre behøver skuret vedlikehold, ny tro, takpapp og vindskier. Finner det da mer tjenlig å erstatte det med noe som oppfyller det behovet mange av beboerne har.

### **Styrets innstilling**

Styret anser forslaget som godt gjennomarbeidet, og arealbruk, kostnader og plassering fremstår som hensiktsmessig. Ved en eventuell senere oppgradering av bakgården kan dette skuret lett fjernes eller flyttes og materialer også gjenbrukes andre steder dersom relevant. Det er videre fordelaktig at denne løsningen åpner for fri plassering av vogner, slik at det ikke blir behov for detaljstyring av hvem som kan benytte seg av plassene. Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

Det presiseres at forslagsstiller Caroline Stigsdotter er varamedlem i styret, men at hun ikke har tatt del i styrets behandling av dette forslaget.

### **Forslag til vedtak**

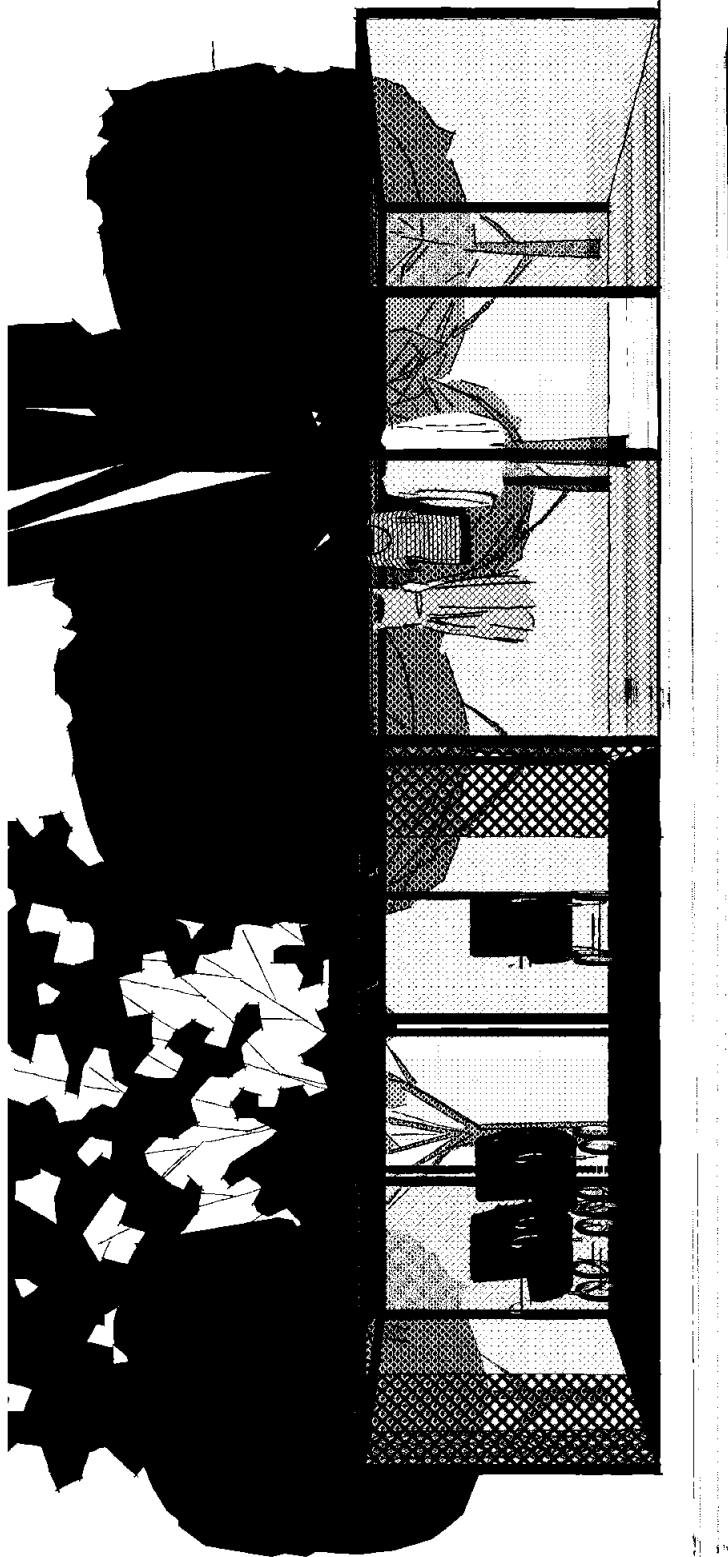
Barnevognskur etableres i nedre gård som skissert i vedlegg.

### **Vedlegg**

1. Vedlegg Barnevognskur nedregalrd.pdf

## Barne- sykkelvognskur

Nedre gård



Vi bor i et borettslag med mange barnefamilier og med det følger et behov for oppbevaring av barnevogner og sykkelvogner. Dette er et behov som ved flere anledninger er blitt diskutert i styre og generalforsamlinger. I den senere tid er det tilkommet mange nye verdensborgere i vårt borettslag og problemstillingen er på ny aktuell. Borettslaget har ikke oppganger/inngangsparti som egner seg godt for oppbevaring av barnevogner eller lignende. plasseringen kommer i de fleste oppgangene i konflikt med fremkommelighet og brannikkerhet (blokkering av dører, mrm). Dette er et kostnadseffektivt forslag som tar hensyn til bygdens historie og uteplassenes opprinnelige funksjon. Der vil ikke hindre utsyn eller påvirke sol og lysforhold. Designet tar utgangspunkt i tørkebingene som vi finner i både øvre og nedre gård. I dette forslaget tjernes skur med pultak som i dag står i nedre have, mellom oppgang 33 og 35. Skuret har begrenset funksjon grunnet form og konstruksjon. Videre behøver skuret vedlikehold, ny tro, takpapp og vindskiver. Finner det da mer tjenelig å erstatte det med noe som oppfyller det behovet mange av beboerne har.

33 av 41



**Plassering**  
Barnevognskur Nedre gård

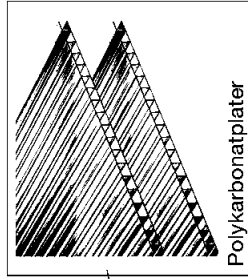


Plassering er som vist. Plassen mellom skur og Tørkebinge benyttes også i dag til oppbevaring.

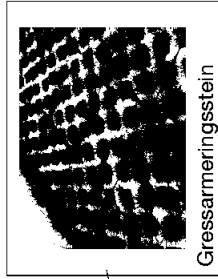
34 av 41

## Materialer

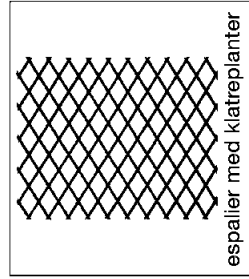
Barnevognskur Nedre gård



Polykarbonatplater



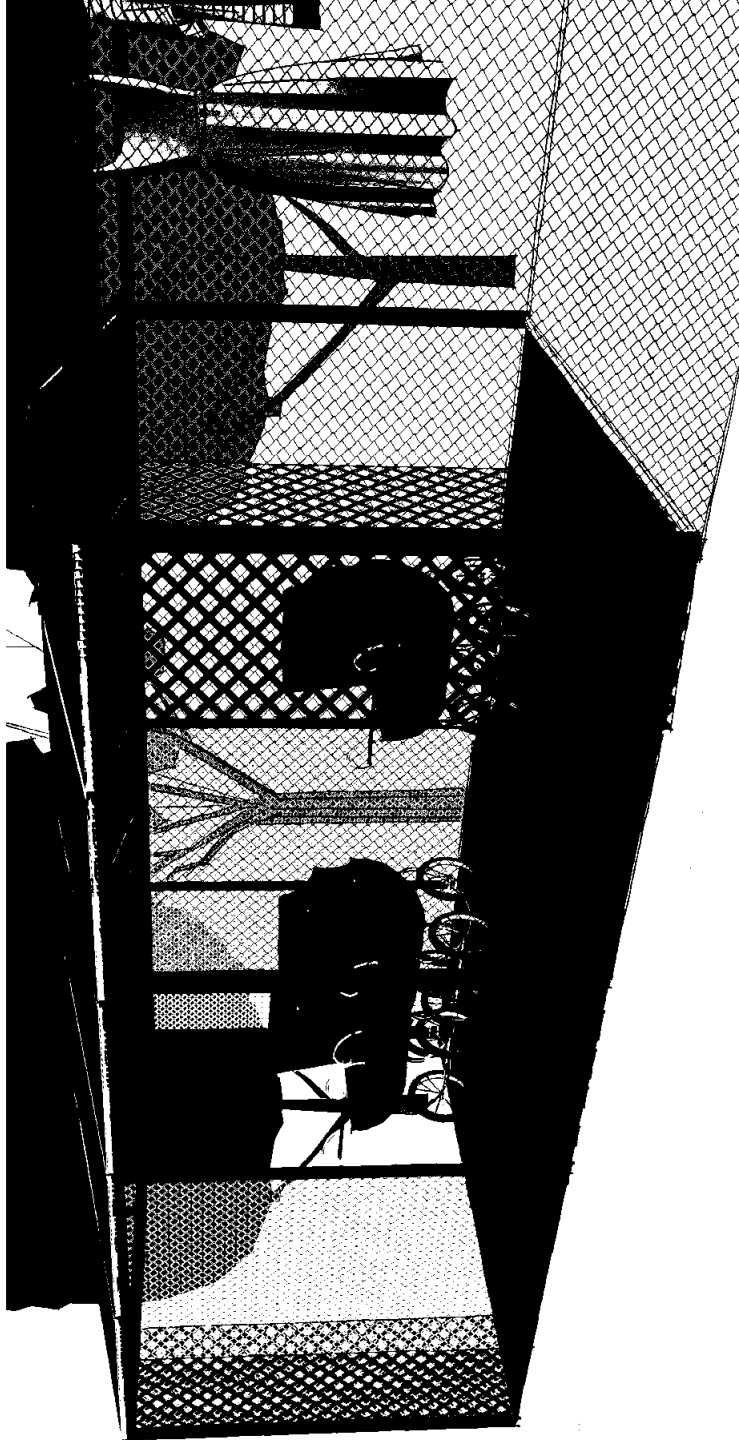
Gressarmeringsstein



espaller med klatreplanter

Materiale i hovedkonstruksjonen er T-stål 60mmx600mm og L/V- stål 60mmx60mm slik som opprinnelige tørkebinger. Fundamentering direkte mot bakken med mindre sokkel av betong. Forøvrig er materialene, polykarbonatplater, gressarmeringsstein, Stålnetting og treverk.

**Fremdrift**  
Barnevognskur Nedre gård



Selve konstruksjonen bestilles ferdig kappet etter mål, det tar vi/jeg ansvar for. Riving av skur, klargjøring av grunn (planering) kan gjøres på dugnad. Montering og fundamentering kan styres administreres av med med hjelp av 2-3 personer som måtte finne nytte av prosjektet.

Budsjett/kostnadsoverslag følger.



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Ole Peder Hagen**

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

**Anne Caroline Stigsdotter**

**Roger André Federici**

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

**Øystein Magnus Amundsen**

**Pål Holmefjord Lorentzen**

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

**Elisabeth Holm**

**Pål Dyvik**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://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.