



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 525 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ILADALEN VII AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 960 405	5 090 763
Sum inntekter		5 960 405	5 090 763
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 903 364	3 754 218
Sum kostnader		4 040 284	3 891 138
Driftsresultat		1 920 121	1 199 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 657	24 216
Sum finansinntekter		72 657	24 216
Annen finanskostnad		1 492 841	887 320
Sum finanskostnader		1 492 841	887 320
Netto finans		-1 420 184	-863 104
Resultat før skattekostnad		499 937	336 521
Årsresultat		499 937	336 521
Totalresultat		499 937	336 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		499 937	336 521
Sum overføringer og disponeringer		499 937	336 521



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 029 904	1 029 904
Sum varige driftsmidler		1 029 904	1 029 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		175	175
Sum finansielle anleggsmidler		175	175
Sum anleggsmidler		1 030 079	1 030 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 973	252 077
Sum fordringer		46 973	252 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 506 191	3 261 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 506 191	3 261 132
Sum omløpsmidler		3 553 164	3 513 210
SUM EIENDELER		4 583 243	4 543 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 400	104 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 400	104 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 648 091	26 148 028
Sum opptjent egenkapital		-25 648 091	-26 148 028
Sum egenkapital		-25 543 691	-26 043 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 476 584	29 017 038
Øvrig langsiktig gjeld		1 155 200	1 155 200
Sum annen langsiktig gjeld		29 631 784	30 172 238
Sum langsiktig gjeld		29 631 784	30 172 238
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		190 665	6 916
Leverandørgjeld		296 499	399 776
Skyldige offentlige avgifter		987	987
Annen kortsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		495 151	414 679
Sum gjeld		30 126 935	30 586 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 243	4 543 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 387903

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 525 827
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ILADALEN VII AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 971 525 827
ILADALEN VII AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 960 405	5 090 763
Sum inntekter		5 960 405	5 090 763
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 903 364	3 754 218
Sum kostnader		4 040 284	3 891 138
Driftsresultat		1 920 121	1 199 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 657	24 216
Sum finansinntekter		72 657	24 216
Annen finanskostnad		1 492 841	887 320
Sum finanskostnader		1 492 841	887 320
Netto finans		-1 420 184	-863 104
Resultat før skattekostnad		499 937	336 521
Årsresultat		499 937	336 521
Totalresultat		499 937	336 521
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		499 937	336 521
Sum overføringer og disponeringer		499 937	336 521



Organisasjonsnr: 971 525 827
ILADALEN VII AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 029 904	1 029 904
Sum varige driftsmidler		1 029 904	1 029 904
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		175	175
Sum finansielle anleggsmidler		175	175
Sum anleggsmidler		1 030 079	1 030 079
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		46 973	252 077
Sum fordringer		46 973	252 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 506 191	3 261 132
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 506 191	3 261 132
Sum omløpsmidler		3 553 164	3 513 210
SUM EIENDELER		4 583 243	4 543 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 400	104 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 400	104 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 648 091	26 148 028
Sum opptjent egenkapital	-25 648 091	-26 148 028
Sum egenkapital	-25 543 691	-26 043 628
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 476 584	29 017 038
Øvrig langsiktig gjeld	1 155 200	1 155 200
Sum annen langsiktig gjeld	29 631 784	30 172 238
Sum langsiktig gjeld	29 631 784	30 172 238
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	190 665	6 916
Leverandørgjeld	296 499	399 776
Skyldige offentlige avgifter	987	987
Annen kortsiktig gjeld	7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld	495 151	414 679
Sum gjeld	30 126 935	30 586 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 583 243	4 543 289



Organisasjonsnr: 971 525 827
ILADALEN VII AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5358
Iladalen VII AS



Velkommen til generalforsamling i Iladalen VII AS

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

Dato for generalforsamlingen:

25. april 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Iladalen VII AS



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitne foreslås -----



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

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. 5358 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat: 1

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3
- Ola Windingstad Stensrud

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat; 2
- Nils Svalastog

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Medlem: 1
- Medlem: 2



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benedicte Wright Cappelen	Griffenfeldts Gate 19 E
Styremedlem	Henrik Holdhus Andresen	Griffenfeldts Gate 12 B
Styremedlem	Tatiana Alexandra De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B
Styremedlem	Baard Hübert	Griffenfeldts Gate 12 C
Styremedlem	Ryman Sleeman	Griffenfeldts Gate 12 C
Varamedlem	Sigrid Freihow Sande	Griffenfeldts Gate 19 B
Varamedlem	Nils Svalastog	Griffenfeldts Gate 12 C

Valgkomiteen

Eli-Berit Lillesæter	Griffenfeldts Gate 12 A
Bjørn D. Nistad	Griffenfeldts Gate 12 C

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Iladalen VII AS

Aksjeselskapet består av 87 leiligheter knyttet til aksjer.

Iladalen VII AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971525827, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219	105
221	65

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

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Iladalen VII AS består av leder Benedicte Wright Cappelen, og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Susan Guerra. Fram til ekstraordinær generalforsamling 14.11.23 besto styret av leder Benedicte Wright Cappelen og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Henrik Andresen, Ryman Sleeman og Baard Hübert. Styret hadde 11 styremøter i 2023 samt en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.



Felleskostnader

Styret vedtok å ikke øke de ordinære felleskostnadene med 5 prosent fra 1. Januar 2024. Styret begrunnet å ikke øke felleskostnadene ved å ha et stramt vedlikeholdsbudsjett i 2024. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, og at selskapet skal fortsette å ha en sunn økonomi.

Problemer med vinduene og retningslinjer for vedlikehold

Styret er kjent med at flere beboere har ulike problemer med vinduene som var nye i 2017. Vi har gjentatte ganger forsøkt å opprette dialog med leverandøren om dette, men uten særlig hell. Det strides om problemene skyldes manglende vedlikehold fra vår side og om det er en reklamasjonssak eller ikke. Styret fikk hjelp av advokat i Codex og i samråd med advokatene så har styret besluttet å ikke ta saken videre. Alle vinduer det er problemer med vil bli sett på sak for sak. Vi beklager at saken har trukket ut i tid og at det ikke enda har vært mulig å finne en løsning på saken. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med vedlikeholdsprosedyrer av vinduene, som finnes på **Vibbo**.

Problemer med fjernvarmeanlegget

Senhøsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder. Dette har resultert i lavere vannhastighet i rørene, noe som igjen reduserer støyen for beboerne. Det er viktig å påpeke at anlegget, selv om det er oppgradert, ikke kan garanteres å være helt støyfritt på grunn av strukturelle endringer og ulike dimensjoner. Dersom du fremdeles opplever betydelig støy i leiligheten din, oppfordrer vi deg til å ta kontakt med styret. Det vil bli gjort spesifikke justeringer for leilighetene som sliter med støy etter at fyringssesongen i 2024 er avsluttet.

Videre har det blitt utført utskiftninger av defekte radiatorer i leiligheter som ikke har generert tilstrekkelig varme. Hvert tilfelle vurderes individuelt, og forsøkene på utskiftning gjennomføres helst om sommeren eller i varmere perioder for å unngå nedetid i sentralvarmesystemet for andre beboere.

Rørleggertjenester

På grunn av utilfredsstillende service fra tidligere leverandør av rørleggertjenester, har vi byttet til Nore VVS AS, som nå tar ansvar for fjernvarme og rørsystemet. Styret anbefaler alle beboere som trenger rørleggertjenester å kontakte dette selskapet for å sikre kvalitet i arbeidet og fordi de har kjennskap til resten av anlegget i borettslaget.

Nettsted: <https://norevvs.no/>

Kontaktperson: Kristian
Telefonnummer: +47 909 92 030

N.B

Til beboere som benytter rørleggertjenester: Hvis arbeidet krever stenging av vann for øvrige beboere skal dette varsles om i forkant på Vibbo. Dette gjelder også ved varsling om problemer med fjernvarmeanlegget.



Elektrikertjenester

Styret er i en vurderingsfase for å etablere en fast leverandør av elektrikertjenester. Styret har ikke falt ned på hvem dette skal være enda, og planlegger å ha dette på plass i første halvår 2024. Det er viktig for styret at vi etablerer et samarbeid med en aktør som er driftssikker og leverer kvalitetsarbeid. Vi ønsker primært å samarbeide med aktører med tilhørighet til Sagene eller omkringliggende områder.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret planlegger å gjennomføre HMS-inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser dessverre at det fortsatt er tendenser til at søppel og eiendeler oppbevares i fellesarealer. Dette medfører økt brannfare, og redusert fremkommelighet. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare noe i fellesarealer på loft, i kjeller eller trappeoppganger. Dette er for å sørge for frie rømningsveier og for å hindre farlig røykutvikling ved en eventuell brann.

Når det gjelder behov for parkering av barnevogn godtar vi, som tidligere kommunisert, likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette.

Styret har dessverre ikke lyktes i å gjennomføre en brannøvelse i 2023, dette planlegges gjennomført i løpet av årets tre første måneder i 2024.

Regler for håndtering av søppel

Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil automatisk fjernes av vaktmester i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger

Styret minner om at beboere er ansvarlige for å tilse at vannavløpet på balkongene fungerer, ved å fjerne rusk og rask. Dette er viktig for å hindre at fukt trenger inn i bygningsmassen.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfsen/ Rudolfsen Vaktmesterservice AS siden 2016 og styret er veldig fornøyd med kvaliteten på tjenestene som leveres fra A-Å. Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra til styret om feil/mangler slik at vi kan iverksette tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester skal foregå via styret.

Kommunikasjon med styret og beboere imellom

Styret opplever at informasjonsflyten er bedre etter at vi begynte å bruke kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å samle og oppdatere informasjon her oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på det man lurte på inne på her før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrerommet.no



I samsvar med nye regler i borettslagsloven og eierseksjonsloven har styret besluttet at kommunikasjon mellom styret/forretningsfører og boligeierne skal skje elektronisk. Unntak gjelder for eiere som har reservert seg mot dette. Se mer informasjon om dette, og om reservasjon, på Vibbo.

Retningslinjer ved oppussing og ombygging

Styret minner om at beboere må sette seg inn i gjeldende byggeforskrifter ved planer om oppussing/ombygging. Ved deling av rom er det for eksempel ikke lov å fjerne radiatorer da disse regnes som en del av bygningsmassen. Ved sliping av gulv/restaurering av bad er det viktig at brannvarslingsanlegget dekkes til slik at ikke støv kommer til og skaper problemer. Ta kontakt med styret dersom du lurer på noe før du går i gang!

Naboklager

Styret har merket seg en liten økning i antall naboklager, som hovedsakelig går på støv ved festing eller oppussing. Vi er av den oppfatning at naboklager først og fremst bør håndteres beboere imellom på en vennlig og saklig måte og oppfordrer samtlige til å vise toleranse for ulike former for støv innenfor rimelighetens grenser. Tusen takk til alle beboere som er flinke til å varsle naboer på Vibbo med hensyn til ulike aktiviteter som skaper lyd!

Fellesvaskeriene

Åpningstider:

Mandag til fredag: 07.00 - 21.00

Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00

Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden kan beboere.

N.B! Vi tar ikke lengre imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.

Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner.

Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader

Styret arrangerer dugnad to ganger i året - en gang på våren og en gang på høsten. Det er i sammenheng med dugnadene at det bestilles containere til felles benyttelse. Innsatsen som legges ned under dugnadene er av vesentlig verdi for fellesskapet, og bidrar til at vi sparer penger som ellers ville blitt brukt til å leie inn ressurser.

Utearealer og hagelag

Styret jobber med langsiktig oppgradering av utearealene, noe som har vært av høy prioritet i 10 år. Vi har sammenlagt veldig store utearealer og er derfor nødt til å legge oss på en nøktern linje med hensyn til vedlikehold. Det ble utført omfattende beskjæringsarbeid i både nr 12 og 19. Styret deler ut dyrkekasser til de som er interesserte. Se mer informasjon på Vibbo.

Styret trenger ditt engasjement!

Vi erfarer at mange beboere vegrer seg for å gå inn i styret, for eksempel fordi de har en travel hverdag eller ikke har erfaring med styreverv fra tidligere av. Vi vil gjerne understreke at dette ikke er til hinder for å påta seg et slikt oppdrag. Styrearbeid krever ingen spesiell kompetanse utover en interesse for å gjøre gode prioriteringer på vegne av fellesskapet og evnen til å samarbeide med andre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes høyere kapitalkostnader, som justeres opp i takt med økte renter på lånet. Dette er iht. avtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Byttet av sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget kostet nærmere kr 200 000. Likevel har de totale driftskostnadene blitt lavere enn budsjett, godt hjulpet av lavere energikostnader.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes flere renteøkninger på lånet.

Resultat

Årets positive resultat på **kr 499 937** vises i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 058 013**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det budsjettet med et ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, det ventes at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det antas at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Iladalen VII AS.

Lån

Iladalen VII 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Iladalen VII AS



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Iladalen VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Iladalen VII AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 mistligheter 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 for årsregnskapet 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penny Document.no/Cell/FZSOB-RGJED-NOQ26-CVV-0-APAX7-GRR6G



Iladalen VII AS



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennno-Dokumentno&cl=F75QB-RGJED-NDD26-LVV-B-APAX?>GRRRG

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



Iladalen VII AS

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 dataer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-13 14:06:16 UTC



Penneo DokumentID: E2508-8GJED-N0026-CVU10/MPAXZ-GR88G

Dokumentet er signert digitalt, med Penneo.com. Alle dig. tale signatur-data 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 betrudd 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

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/validator>



Iladalen VII AS

ILADALEN VII AS ORG.NR. 971 525 827, KUNDENR. 5358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 033 295	1 626 439	1 613 172	2 080 356
Innkrevde felleskostnader	2	3 881 320	3 386 264	3 872 828	3 872 644
Andre inntekter	3	45 790	18 060	15 000	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 960 405	5 030 763	5 501 000	5 968 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 498	-11 762	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-161 878	-155 630	-166 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-38 200	-65 164	-30 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-462 584	-217 250	-230 000	-150 000
Forsikringer		-311 633	-279 675	-306 000	-342 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 426
Kommunale avgifter	9	-793 980	-672 391	-760 500	-905 500
Energi/fyring	10	-1 325 017	-1 382 684	-1 580 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 997	-405 340	-300 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-410 151	-396 896	-414 000	-416 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 040 284	-3 891 138	-4 102 846	-3 791 846
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 920 121	1 139 625	1 398 154	2 176 154
Innbetalt andel fellesgjeld		0	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 920 121	1 199 625	1 398 154	2 176 154
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 657	24 216	30 000	0
Finanskostnader	13	-1 492 841	-887 320	-1 036 000	-1 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 420 184	-863 104	-1 006 000	-1 622 000
ÅRSRESULTAT		499 937	336 521	392 154	554 154
Overføringer:					
Til annen egenkapital		499 937	336 521		



Iladalen VII AS

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 029 904	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 079	1 030 079
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 491	236 723
Andre kortsiktige fordringer	16	9 482	15 354
Driftskonto OBOS-banken		437 137	537 818
Sparekonto OBOS-banken		3 069 054	2 723 314
SUM OMLØPSMIDLER		3 553 164	3 513 210
SUM EIENDELER		4 583 243	4 543 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	18,19	-25 648 091	-26 148 029
SUM EGENKAPITAL		-25 543 691	-26 043 629
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	28 476 584	29 017 038
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 631 784	30 172 238
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		296 499	399 776
Skyldige offentlige avgifter	22	987	987
Påløpte renter		148 503	6 916
Påløpte avdrag		42 162	0
Annen kortsiktig gjeld	23	7 000	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		495 151	414 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 583 243	4 543 289
Pantstillelse	24	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Iladalen VII AS

Benedicte Wright Cappelen /s/ Henrik Holdhus Andresen /s/ Tatiana A. De Lorena De S. /s/

Baard Hübert /s/

Ryman Sleeman /s/



NOTE: 1

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



Iladalen VII AS

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 758 664
Lokalleie	113 724
Eiendomsskatt	8 932
Kapitalkostnader på IN-lån	1 961 332
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	71 963
Overført til kapitalkostnader	-2 033 295
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 881 320

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger	16 500
Nettinnbetalinger	240
Tryg Forsikring, refusjon skadesak rettshjelp	29 050
SUM ANDRE INNTEKTER	45 790

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 498.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 619
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 581
SUM KONSULENTHONORAR	-38 200

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 790
Drift/vedlikehold VVS	-127 941
Drift/vedlikehold elektro	-7 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 045



Iladalen VII AS

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-194 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 900
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 143
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-462 584

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 943
Vann- og avløpsavgift	-425 223
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-359 559
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-793 980

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 923
Fjernvarme	-1 279 095
SUM ENERGI / FYRING	-1 325 017

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-21 026
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 114
Verktøy og redskaper	-4 099
Driftsmateriell	-611
Lyspærer og sikringer	-4 692
Vaktmestertjenester	-329 722
Andre fremmede tjenester	-18 066
Trykksaker	-1 027
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 590
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-360
Kontingenter	-2 900
Gaver	-695
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-2 245
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-410 151



Iladalen VII AS

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 603
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 054
SUM FINANSINNTEKTER	72 657

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 492 841
SUM FINANSKOSTNADER	-1 492 841

NOTE: 14

BYGNINGER

Saldo 1.1	1 029 904
SUM BYGNINGER	1 029 904

Gnr.219/bnr.105 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1989.

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

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
SUM AKSJER OG ANDELER	175

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-ordningen	9 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 482

NOTE: 17

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 104 400.

fordelt på 87 aksjer à kr 1 200.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-25 970 973
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-37 119
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-25 648 091



Iladalen VII AS

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 20

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020

-32 110 262

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 733 224

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

540 454

Nedbetalt tidligere, IN

360 000

Nedbetalt i år, IN

0

-28 476 584

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-28 476 584

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andelsobligasjoner

-1 155 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-1 155 200

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt styrehonorar 2020/2021

-987

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-987

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2020/2021

-7 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-7 000



Iladalen VII AS

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	28 476 584
Påløpte avdrag	42 162
Beregnete IN-forpliktelser	322 881
TOTALT	28 841 627

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 029 904
TOTALT	1 029 904



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651601. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	El. Anlegg. Fasade.	Lys i alle kjellerboder, opprydding av gammelt elektrisk anlegg i kjeller, skifte av samtlige vinduer. Påbegynt rehabilitering av brannbalkonger.
2017 - 2017	Bytting av vinduer.	Byttet alle vinduer i begge gårdene.
2016 - 2016	Fellesarealer.	Platting bakside nr. 19, sykkelparkering i nr. 19, utelys oppganger, nytt lys i kjeller, oppgradering av vaskemaskiner, helårstørking i tørkerom.
2015 - 2015	Varmeanlegg. Div. Sikringer.	Montert lufter skiller i varmeanlegg, branndører loft og kjeller, innbruddsikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere.
2010 - 2010	Oppussing av næringslokalet.	Oppussing av næringslokalet, byttet vinduer, dør og elektrisk anlegg.
2009 - 2009	Vedlikehold/tetting av tak og nedløpsrør.	Vedlikehold og tetting av tak og nye nedløpsrør i 12 og 19.
2008 - 2008	Tak.	Reparasjon av tak over 12 C og 19 D.
2008 - 2008	Oppganger.	Nytt Calliganlegg.
2008 - 2008	Oppganger.	Oppussing av oppgangene.
2006 - 2006	El-basert oppvarming.	Iladalen VII AS har gått over fra olje/ el-basert oppvarming til fjernvarme i 2006.
1998 - 2006	Diverse rehabiliteringer.	1998: Skiftet oljetank i nr. 19 2000: Skiftet elektrisk opplegg på loftene i nr.12 og nr. 19 2000-2001: Skiftet stoppekraner (kuleventiler) for forbruksvann i nr. 12 og nr. 19. 2001: Skiftet bakdører i nr. 12 og nr. 19 2001-2002: Strømtilførselen til hver leilighet fordoblet via ny tilførselskabel, nye stigeledninger, nye fordelinger med jordfeilbrytere. 2001-2002: Nye brennere, nye pumper og justering av varmtvannsfordelingen fra fyringsanlegget. 2002-2003: Reparasjon av takvinduer i tårnblokken og overmaling av vindusrammer. 2005: Arbeidet med baderomsrehabiliteringen er ferdig. 2006: Selskapet ble til knyttet fjernvarme.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 5358 Selskapsnavn: Iladalen VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

25 av 26

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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