



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 090 763	5 114 797
Sum inntekter		5 090 763	5 114 797
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		3 754 218	3 742 085
Sum kostnader		3 891 138	3 879 007
Driftsresultat		1 199 625	1 235 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 216	7 138
Sum finansinntekter		24 216	7 138
Annen finanskostnad		887 320	588 405
Sum finanskostnader		887 320	588 405
Netto finans		-863 104	-581 267
Ordinært resultat før skattekostnad		336 521	654 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 521	654 523
Årsresultat		336 521	654 523
Totalresultat		336 521	654 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 521	654 523
Sum overføringer og disponeringer		336 521	654 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		252 077	6 183
Sum fordringer		252 077	6 183
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 261 132	4 166 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 261 132	4 166 150
Sum omløpsmidler		3 513 210	4 172 333
SUM EIENDELER		4 543 289	5 202 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		104 400	104 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		104 400	104 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		26 148 028	26 484 549
Sum opptjent egenkapital		-26 148 028	-26 484 549
Sum egenkapital		-26 043 628	-26 380 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 017 038	29 816 157
Øvrig langsiktig gjeld		1 155 200	1 155 200
Sum annen langsiktig gjeld		30 172 238	30 971 357
Sum langsiktig gjeld		30 172 238	30 971 357
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 916	3 430
Leverandørgjeld		399 776	599 788
Skyldige offentlige avgifter		987	987
Annen kortsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld		414 679	611 205
Sum gjeld		30 586 917	31 582 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 543 289	5 202 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376789

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 971 525 827
ILADALEN VII AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 090 763	5 114 797
Sum inntekter		5 090 763	5 114 797
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			2
Annen driftskostnad		3 754 218	3 742 085
Sum kostnader		3 891 138	3 879 007
Driftsresultat		1 199 625	1 235 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 216	7 138
Sum finansinntekter		24 216	7 138
Annen finanskostnad		887 320	588 405
Sum finanskostnader		887 320	588 405
Netto finans		-863 104	-581 267
Ordinært resultat før skattekostnad		336 521	654 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 521	654 523
Årsresultat		336 521	654 523
Totalresultat		336 521	654 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 521	654 523
Sum overføringer og disponeringer		336 521	654 523



Organisasjonsnr: 971 525 827
ILADALEN VII AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		252 077	6 183
Sum fordringer		252 077	6 183

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 261 132	4 166 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 261 132	4 166 150

Sum omløpsmidler		3 513 210	4 172 333
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 543 289	5 202 412
----------------------	--	------------------	------------------

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	26 148 028	26 484 549
Sum opptjent egenkapital	-26 148 028	-26 484 549
Sum egenkapital	-26 043 628	-26 380 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 017 038	29 816 157
Øvrig langsiktig gjeld	1 155 200	1 155 200
Sum annen langsiktig gjeld	30 172 238	30 971 357
Sum langsiktig gjeld	30 172 238	30 971 357
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 916	3 430
Leverandørgjeld	399 776	599 788
Skyldige offentlige avgifter	987	987
Annen kortsiktig gjeld	7 000	7 000
Sum kortsiktig gjeld	414 679	611 205
Sum gjeld	30 586 917	31 582 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 543 289	5 202 412



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

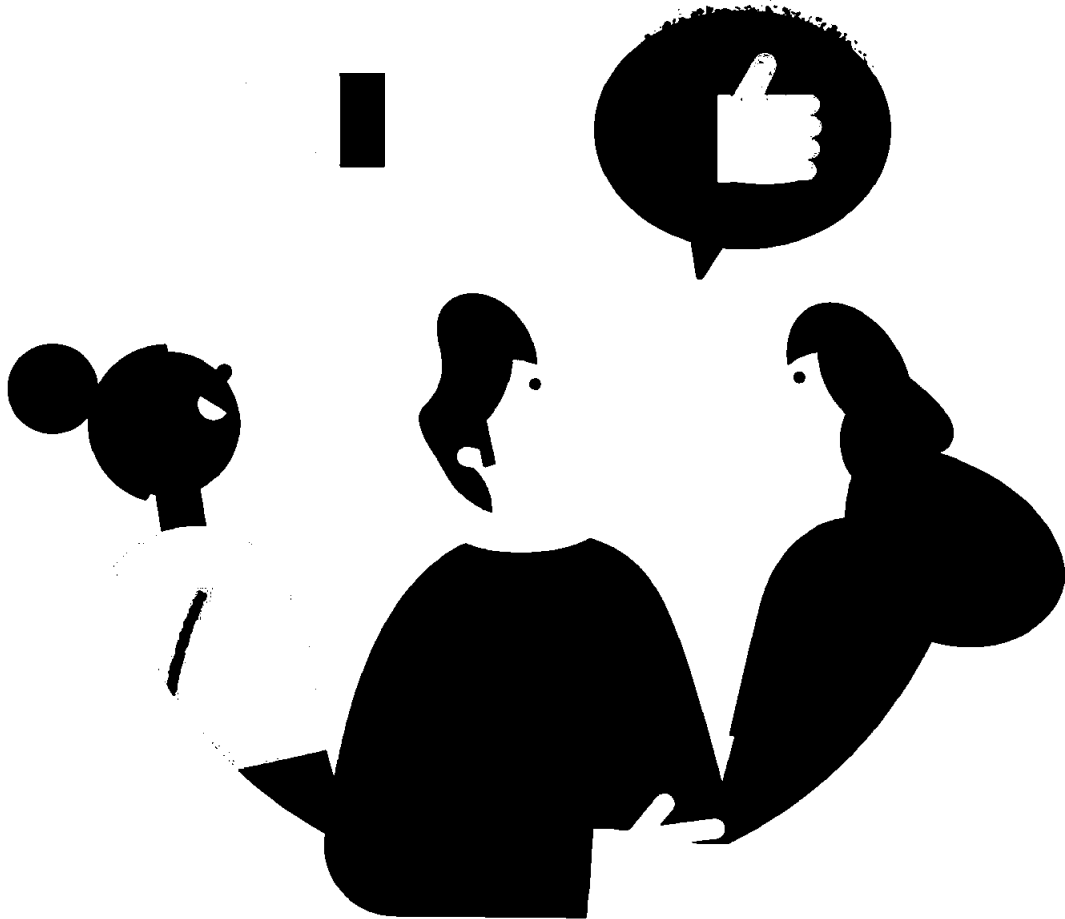
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5358 Iladalen VII AS





Til aksjonærene i Iladalen VII AS

Velkommen til generalforsamling, mandag 24.04.2023, kl. 18.00
Sted: Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Iladalen VII AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Iladalen VII AS
avholdes mandag 24.04.2023, kl. 18.00
Sted: Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring: Om radiatorer
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg. **Side: 22.**

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.03.2023
Styret i Iladalen VII AS

Marius Maaland /s/

Henrik Holdhus Andresen /s/

Torstein Stokkan /s/

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves /s/

Susan Guerra /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Maaland	Griffenfeldts Gate 12 A
Styremedlem	Henrik Holdhus Andresen	Griffenfeldts Gate 12 B
Styremedlem	Tatiana Alexandra De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B
Styremedlem	Susan Guerra	Griffenfeldts Gate 12 C
Styremedlem	Torstein Stokkan	Griffenfeldts Gate 19 B
Varamedlem	Yunpeng Ding	Griffenfeldts Gate 19 A
Varamedlem	Bård Gullik Hagen	Griffenfeldts Gate 12 A

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret i Iladalen VII AS består av leder Marius Maaland, og styremedlemmene Tatiana de Sèves, Torstein Stokkan, Henrik Andresen og Susan Guerra. Fram til ekstraordinær generalforsamling 21.11.22 besto styret av leder Carl Berge og styremedlemmene Marius Maaland, Tatiana de Sèves, Torstein Stokkan og Henrik Andresen.

Styret hadde 12 styremøter i 2022 samt en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.

Styrets arbeid i 2022

Økning av felleskostnader

Styret vedtok å øke de ordinære felleskostnadene med 15 prosent fra 1. Januar 2023. Bakgrunnen for økningen var varslet inflasjon og generelle prisøkninger, særlig når det gjelder energi. Styret ble i utgangspunktet anbefalt en økning på 20 prosent, men besluttet likevel en noe lavere økning grunnet flere planlagte tiltak som vil virke kostnadsbesparende for selskapet på sikt. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, men tiltaket er ansett som nødvendig for 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. 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

Flere beboere har vært plaget med støy og susing i rør og radiatorer i sine leiligheter, andre har også opplevd litt ujevn varme. Etter flere undersøkelser og kontakt med ulike selskaper har styret kommet frem til at sirkulasjonspumpene som fordeler varme i alle leiligheter ikke er lengre optimale. Tidvis susing i rør kan komme av at få har sine radiatorer åpne og det skaper et høyt trykk og en løsning på dette kan være pumper som regulerer trykket etter behov. Forsinkelsen i å gjøre utbedringer på anlegget skyldes ulike oppfatninger av hvilke tiltak som er ansett som hensiktsmessige av ulike fagpersoner.

Rørleggertjenester

Grunnet dårlige service hos tidligere leverandør av rørleggertjenester ble det byttet firma til Bjølsen Rørservice AS som nå tar seg av fjernvarme og rørsystemet. Styret anbefaler beboere som har behov for rørleggertjenester å benytte samme firma som selskapet for å sikre kvalitet på arbeidet som utføres.

<https://www.bjolsenrørservice.no>

Kontaktperson: Bada +47 401 73 203.

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.

Bytte av internettleverandør fra Telenor til Telia

Byttet av leverandør er motivert av behov for økonomiske innsparinger og dårlig service fra Telenor. I september 2022 opplevde vi å miste bredbåndtilgang grunnet en teknisk feil hos Telenor. Til tross for utallige henvendelser fra oss prioriterte de ikke å rette opp feilen før det hadde gått nesten 1 uke, noe som førte til stor frustrasjon hos mange beboere. Styret sendte deretter en serviceklage og fikk ettergitt cirka 40.000 kroner i kompensasjon.

Bytte av leverandør fra Telenor til Telia innebærer at TV ikke lenger er inkludert i fellesutgiftene ettersom ulike strømmetjenester i større grad dekker dette behovet for de fleste. Det er likevel mulig for hver enkelt å bestille individuelt TV-abonnement hos Telia hvis ønskelig. Bredbånd vil fortsatt være inkludert i felleskostnadene, med en hastighet på 200 Mbit/s, som er høyere enn det vi har i dag.

Tiltaket innebærer en innsparing for selskapet på cirka kr 300 000 kroner i året.

Styret mottar av og til henvendelser fra beboere som ønsker dokumentasjon på utgifter til bredbånd som skal dekkes av arbeidsgiver. Vi utsteder ikke kvitteringer eller fakturaer per boenhet, da avtalen er kollektiv og fakturaen blir betalt av boligselskapet.

Ny vedlikeholdsrapport og fremdriftsplan for nødvendige tiltak

I 2022 bestilte og mottok styret en ny vedlikeholdsrapport, utarbeidet av Huseierne. Hensikten med rapporten var å få en oppdatert oversikt over behov for nødvendige vedlikeholdstiltak, sammenlignet med forrige rapport fra 2013, levert av OBOS. Styret mener det er nødvendig å ha en konkret fremdriftsplan med hensyn til vedlikehold, både på kort og lang sikt. Dette for å hindre etterslep på vedlikehold og uventede store kostnader samt sikre kontinuitet i styrets videre arbeid.



Etablering av sykkelsti og oppgradering utenfor Griffenfeldts gate 12

I 2022 varslet Oslo kommune/Bymiljøetaten at de skulle lage sykkelsti på fortauet samt etablere gatebelysning utenfor Griffenfeldts gate 12, noe styret ga samtykke til på visse betingelser. Vi fikk forhandlet oss til en avtale om at Bymiljøetaten tok økonomisk ansvar for all eventuell skade på grøntarealet samt en kompensasjon for inngripen på vår festetomt ved reasfaltering og drenering av områdene utenfor 12 A-D. Sistnevnte tiltak har spart selskapet for cirka kr 200 000 og styret er veldig fornøyd med resultatet. Vi takker alle beboere i nr. 12 for tålmodigheten i forbindelse med arbeidet som pågikk frem til desember 2022.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har gjennomført HMS- inspeksjoner i fellesarealer, i tillegg til vaktmesters regelmessige runder. Vi ser en økende tendens til at det hensettes søppel og oppbevares eiendeler i fellesarealene, noe som medvirker til økt brannfare. 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 likevel dette som et midlertidig unntak fra regelen siden vi foreløpig ikke har noen tilfredsstillende løsning for dette

Styret har ikke lyktes i å gjennomføre en brannøvelse i 2022, blant annet grunnet anleggsarbeid i nr 12 og nye prosedyrer fra Brannvesenet.

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, for eksempel ved 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 iverksettes tiltak. All kommunikasjon angående vaktmestertjenester skal foregå via styret.

Kommunikasjon med styret og beboere i mellom

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@styrerrommet.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 lurte på noe før du går i gang!

Naboklager

Styret har merket seg en liten økning i antall naboklager, som hovedsakelig går på støy 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 støy 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 dugnadene våre og høst og har vanligvis veldig godt oppmøte. Innsatsen som legges ned på dugnader er av vesentlig verdi for fellesskapet og bidrar til spare penger som ellers vill ha bli brukt på å leie inn ressurser. Dessverre ble høstdugnaden avlyst i fjor grunnet arbeidet med den nye sykkelstien i nr. 12.

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. I 2022 ble det laget inngjerding av den nye hekken utenfor nr 12 for å beskytte vekstene mens de ennå er unge og skjøre. Det ble også utført omfattende beskjæringsarbeid i både nr 12 og 19. Planen om å anlegge 2 nye områder med beplantning i nr 12 ble utsatt på grunn av forestående arbeid med sykkelstien og vil derfor utføres i 2023.

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 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 ble justert opp i takt med økte renter på lånet. Dette er iht. avtalen for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

De totale driftskostnadene er lavere enn budsjett, dog er energikostnadene høyere pga. den kraftige økningen i strøm-, gass og oljeprisen.

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

Resultat

Årets resultat er **kr 336 521**, som er bedre enn budsjett. Dette vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 3 098 531**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 20 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Iladalen VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Iladalen VII AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er delstaten 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. Forstakelsesregisteret: NO 993 806 850 019 A.

side 1 av 2

Årsregnskapinformasjon: 22/22, ÅRSMØTE: 2022, 02/24, 03/24



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Brønnøysundregistrene: 971525827: ÅRSREGNSKAP: 2022: K0224P: 03/19C



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 626 439	1 411 493	1 416 000	1 613 172
Innkrevde felleskostnader	2	3 386 264	3 386 134	3 376 000	3 872 828
Andre inntekter	3	18 060	17 170	0	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 030 763	4 814 797	4 792 000	5 501 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger		0	-2	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 762	-11 321	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-155 630	-151 240	-157 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-65 164	-59 936	-45 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-217 250	-313 257	-980 000	-230 000
Forsikringer		-279 675	-249 713	-270 000	-306 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 426
Kommunale avgifter	9	-672 391	-646 709	-671 000	-760 500
Energi/fyring	10	-1 382 684	-1 360 201	-1 080 000	-1 580 000
TV-anlegg/bredbånd		-405 340	-411 341	-425 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-396 896	-370 941	-487 050	-414 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 891 138	-3 879 007	-4 431 396	-4 102 846
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 139 625	935 790	360 604	1 398 154
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 199 625	1 235 790	360 604	1 398 154
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 216	7 138	25 000	30 000
Finanskostnader	13	-887 320	-588 405	-351 000	-1 036 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-863 104	-581 267	-326 000	-1 006 000
ÅRSRESULTAT		336 521	654 523	34 604	392 154
Overføringer:					
Til annen egenkapital		336 521	654 523		



BALANSE			
	Note	2022	2021
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		236 723	0
Andre kortsiktige fordringer	16	15 354	6 183
Driftskonto OBOS-banken		537 818	859 012
Sparekonto OBOS-banken		2 723 314	3 307 138
SUM OMLØPSMIDLER		3 513 210	4 172 333
SUM EIENDELER		4 543 289	5 202 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	18,19	-26 148 029	-26 484 549
SUM EGENKAPITAL		-26 043 629	-26 380 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	29 017 038	29 816 157
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 172 238	30 971 357
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		399 776	599 788
Skyldige offentlige avgifter	22	987	987
Påløpte renter		6 916	3 430
Annen kortsiktig gjeld	23	7 000	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		414 679	611 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 543 289	5 202 412
Pantstillelse	24	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023
Styret i Iladalen VII AS

Marius Maaland /s/

Henrik H. Andresen /s/

Tatiana A. De Lorena De Seves /s/

Susan Guerra /s/

Torstein Stokkan /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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseierne 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.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 268 452
Lokalleie	113 724
Eiendomsskatt	4 088
Kapitalkostnader på IN-lån	1 541 469
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	84 970
Overført til kapitalkostnader	-1 626 439
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 386 264

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	17 900
Nettinnbetalinger	160
SUM ANDRE INNTEKTER	18 060

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 442, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 762.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 789
Madsen Takst og Eiendom	-3 125
Soon Takst AS	-43 250
SUM KONSULENTHONORAR	-65 164

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 696
Drift/vedlikehold VVS	-86 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 941
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 927
Egenandel forsikring	-22 095
Kostnader dugnader	-3 925
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 250

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 095
Vann- og avløpsavgift	-344 859
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-323 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-672 391

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 365
Fjernvarme	-1 321 319
SUM ENERGI / FYRING	-1 382 684

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 200
Container	-17 267
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 618
Verktøy og redskaper	-7 620
Driftsmateriell	-250
Lyspærer og sikringer	-2 566
Vaktmestertjenester	-315 965
Renhold ved firmaer	-4 908
Andre fremmede tjenester	-17 840
Trykksaker	-896
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 442
Porto	-1 760
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferdskostnader	-2 470
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-396 896

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	902
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 314
SUM FINANSINNTEKTER	24 216

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-887 320
SUM FINANSKOSTNADER	-887 320

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	15 354
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 354

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	-26 477 038
Egenkapital fra IN tidligere	300 000
Egenkapital fra IN 2022	60 000
Reduksjon EK fra IN	-30 991
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-26 148 029



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: 4,35 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020

-32 110 262

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 994 105

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

739 119

Nedbetalt tidligere, IN

300 000

Nedbetalt i år, IN

60 000

-29 017 038

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-29 017 038

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 vedr. styrehon. 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



NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	29 017 038
Bregnede IN-forpliktelser	329 009
TOTALT	29 346 047

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 029 904
TOTALT	1 029 904



INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring: Om radiatorer.

Forslagsstiller: Styret.

Det foreslås å legge til følgende punkt i vedtektene, **under 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt, nytt punkt (9)**:

"(9) Radiatorene er en fellesinstallasjon som selskapet har ansvar for. Aksjeeierne har ikke anledning til å fjerne eller bytte radiatorer på eget initiativ."

Styrets innstilling: Det anbefales å legge punktet til i vedtektene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen.



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Rudolfsen Vaktmesterselskap ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i selskapet i henhold til avtale.

Nøkler/skilt

Bestilles via styret.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Salg av vaskekort og påfylling foregår den første tirsdagen i måneden fra kl. 18-19 og går på rundgang i styret. Bruk av maskiner koster kr.10 per gang. Tørkeskapene er gratis, men kun i drift i løpet av fyringssesongen. I Griffenfeldtsgate 12 er det utendørs tørkemuligheter i løpet av sommerhalvåret.

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 vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 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.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

**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 luftskiller 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 Callinganlegg.
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.



5358 Iladalen VII AS

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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