



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 036 193	5 010 820
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 036 193</b>	<b>5 010 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		116 160	114 100
Annen driftskostnad		3 048 457	18 764 562
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 164 617</b>	<b>18 878 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 871 576</b>	<b>-13 867 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 299	21 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 299</b>	<b>21 376</b>
Annen finanskostnad		708 594	640 618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>708 594</b>	<b>640 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-693 295</b>	<b>-619 242</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 178 281	-14 487 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 029 904	1 029 904
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		1 029 906	1 029 906
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		175	175
Sum finansielle anleggsmidler		175	175
Sum anleggsmidler		1 030 081	1 030 081
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		4 199	457 629
Sum fordringer		4 199	457 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 800	3 934 337
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 261 800	3 934 337
Sum omløpsmidler		4 265 999	4 391 967
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 296 080</b>	<b>5 422 048</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		104 400	104 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>104 400</b>	<b>104 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		27 139 073	28 317 354
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-27 139 073</b>	<b>-28 317 354</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-27 034 673</b>	<b>-28 212 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 939 511	30 702 456
Øvrig langsiktig gjeld		1 155 200	1 155 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 094 711</b>	<b>31 857 656</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 094 711</b>	<b>31 857 656</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 297	5 047
Leverandørgjeld		232 745	1 772 298
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>236 042</b>	<b>1 777 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>32 330 753</b>	<b>33 635 001</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 296 080</b>	<b>5 422 048</b>



## Til aksjonærene i Iladalen VII AS.

### Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus blir generalforsamling avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [www.styrommet.no](http://www.styrommet.no)

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Behandling av lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte, honorar til tillitsvalgte, i tillegg til eventuelle forslag som er levert innen gitt frist.

### Generalforsamling starter:

- Møtet åpnes **27.04.2021 – kl. 10.00.**
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **30.04.2021 – kl. 10.00.**

### Hvordan deltar du? Vi anbefaler å bruke Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo (boligselskapets hjemmeside).
- Trykk på linken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, og avgi din stemme.

Aksjonærene som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen pr post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

### Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel på neste side til styret innen gitt frist.

**NB. Det er ikke anledning til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!**

### Til behandling foreligger:

#### 1- GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN:

Det er foreslått å godkjenne måten generalforsamlingen er innkalt på.

#### 2- VALG AV PROTOKOLLVITNER

#### 3- ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020: Side 3 - 22.

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

#### 4- GODTGJØRELSER

Styret har arbeidet intensivt i et utfordrende år, og har et ønske om å gjøre vervet litt mer attraktivt gitt vanskeligheten med å rekruttere. Styret ønsker derfor å legge frem et forslag til godtgjørelse av styret på kr 120 000.

#### 5- VALG AV TILLITSVALGTE: Side 23 inneholder valgkomitéens innstilling.

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valgkomite for 1 år

**NB. Les side 1 og 2 nøye!**



**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**  
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **27.04.2021 – kl. 10.00.** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **30.04.2021 – kl. 10.00**, slik at din deltagelse blir registrert.

**Selskapsnummer: 5358. Selskapsnavn: Iladalen VII AS.**

**Aksje/leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt eller vil avgi digital stemme på **Vibbo.no**.

**Signatur:** \_\_\_\_\_

**Saker til behandling:**

Du stemmer ved å krysse av for ønsket svar. Se eksempel:

<b>Eksempel:</b>	<i>Stemmer</i>	<i>For</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
------------------	----------------	------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

**1- Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**2- Valg av protokollvitner:**

Som protokollvitne(r) er det foreslått: **Bård Gullik Hagen og Hogne Øye Sætre**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**3- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**4- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Kr 120 000 til fordeling på styret.**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**5- Valg av tillitsvalgte**

<b>Stemmer:</b>	<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
	Styreleder: 1 år	<b>Tatiana Alexandra D. L. De Seves</b>	
	Styremedlem: 2 år	<b>Torstein Stokkan</b>	
	Styremedlem: 2 år	<b>Yunpeng Ding</b>	
	Styremedlem: 2 år	<b>Ingrid Bruvik</b>	
	Styremedlem: 2 år	<b>Marius Maaland</b>	
	Varamedlem: 1 år	<b>Nora Dåsnes</b>	
	Varamedlem: 1 år	<b>Henrik Holdhus Andresen</b>	
	Valgkomite: 1 år	<b>Katrine Bryne og Bjørn D. Nistad</b>	

Hvem kan delta? I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller samboende møte, **men bare én har stemmerett.**

**Denne stemmeseddelen sendes til styret: [iladalen7@styrerommet.no](mailto:iladalen7@styrerommet.no)**

Ved annen måte for innlevering, kontakt styret.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Vatne Nybø	Griffenfeldts Gate 19 E
Styremedlem	Sandra Børresen Benrud	Griffenfeldts Gate 12 B
Styremedlem	Tatiana Alexandra De Lorena De Seves	Griffenfeldts Gate 19 B
Styremedlem	Halvdan Gaute Haugsbakken	Griffenfeldts Gate 12 D
Styremedlem	Bjørn D. Nistad	Griffenfeldts Gate 12 C
Varamedlem	Ingvild Bjørgo Berg	Griffenfeldts Gate 12 C
Varamedlem	Thea Hestdal	Griffenfeldts Gate 12 C

### Valgkomiteen

Katrine Bryne	Griffenfeldts Gate 12 C
Mona Solberg	Griffenfeldts Gate 12 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### 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 med følgende adresse:

Griffenfeldts Gate 12

Griffenfeldts Gate 19

Gårds- og bruksnummer:

219 105

221 65

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret i Iladalen VII AS består av leder Magnus Nybø, og styremedlemmene Tatiana de Sêves, Sandra Benrud, Bjørn Nistad og Ingvild Bjørgo Berg. Styret hadde 15 styremøter i 2020.

## Økonomi

Styret er ansvarlig for at selskapet driftes ansvarlig. På bakgrunn av de siste rentenedsettelsene fra Norges Bank i 2020 har selskapets lån fått lavere rente. Renteendringen tilsvarer en reduksjon på ca. 7 % på kostnadssiden som dekker lånets utgifter. Styret har vurdert selskapets økonomi som sunn og valgte i den forbindelsen å sette ned husleien som inkluderer både lånets kostnader og alle øvrige kostnader med 10 % fra 01.07.2020. Styret vil ta en ny vurdering av husleienivået ved utarbeidelsen av 2022 budsjettet. Aksjonærene vil bli orientert ved fremtidige endringer i husleien.

Styret informerer om at OBOS har et nettsted med generell økonomi

## Kommunikasjon på ny plattform

For at styret skal kunne utføre en best mulig jobb er det avhengig av innspill og tilbakemeldinger fra beboere. Når det gjelder generell informasjon om boligselskapet så er dette tilgjengelig på OBOS nye informasjonsplattform, Vibbo. Her ligger opplysninger som vedtekter, husordensregler og tidligere årsmøteprotokoller med mere. I tillegg finnes spesifikk informasjon om din andel i boligselskapet, for eksempel leilighetsnummer og betalingsinformasjon for fellesutgifter. Ved hjelp av meldingsfunksjonen "oppslag" er det dessuten lett å legge ut et nabovarsel (for eksempel ved oppussing) eller andre beskjeder til naboer.

Vibbo-appen finnes for iPhone og Android og kan lastes ned gratis. Man logger inn med telefonnummer og får kode tilsendt pr. SMS for å få tilgang til plattformen.

Styret anmoder alle beboere om å sjekke om det finnes svar på det man lurte på i Vibbo før man henvender seg til styret på epost: [iladalen7@styrerommet.net](mailto:iladalen7@styrerommet.net).

Øvrig informasjon fra styret finnes også på oppslagstavler i alle oppganger og på selskapets sin Facebook side, Iladalen VII.

## Et godt bomiljø betyr at alle tar ansvar

### Naboklager

Iladalen 7 AS er kjent for å ha en sosial profil og et hyggelig bomiljø. Dette vises blant annet gjennom høy oppslutning på dugnader og få tilfeller av naboklager.

I løpet av det siste året har styret imidlertid mottatt flere klager enn normalt, særlig i forbindelse med oppussingsprosjekter. Siden mange har hatt hjemmekontor det siste året så tenker vi at terskelen for å tolerere støy og andre ulemper forbundet med oppussing er noe lavere enn normalt. Likevel vil vi anmode alle beboere til å være mer påpasselige med å følge retningslinjer for oppussing i tiden fremover og da særlig å vise hensyn til naboer.

Vi ber også om en innskjerping med hensyn til å håndtere avfall på en skikkelig måte da dette skaper unødvendig ekstraarbeid for vår pliktutfyllende og hjelpsomme vaktmester og fører til ekstra kostnader for selskapet.

Se mer under eget punkt om dette.



## Styrets policy vedrørende naboklager:

1. Er du misfornøyd med noe (støy ved oppussing, festing osv) så ta det direkte opp med den det gjelder og si fra på en hyggelig måte. Husk at vi bor tett, at leilighetene er dårlig isolerte samt at folk har ulik livsstil og vaner.
2. Dersom problemet ikke lar seg løse dere i mellom så ta kontakt med styret.

## Retningslinjer for oppussing av leiligheter

Som aksjeeier har man ansvar for alt som skjer i forbindelse med oppussing, fra begynnelse til slutt. Det gjelder særlig kvalitetssikring og oppfølging av innleide fagfolk samt at naboer varsles om omfanget av tiltaket og varighet. Nabovarsel kan kunngjøres i vibbo og/eller ved oppslag i oppgangen. Nabovarslet bør inneholde navn, leilighet, etasje og kontaktinformasjon. Kostnader forbundet med slitasje eller skader som påføres fellesarealene i forbindelse med oppussing vil bli belastet aksjeeier

Styret trenger ikke godkjenne innvendige endringer ved oppussing, men minner om at enkelte endringer kan være søknadspliktige til Plan- og bygningsetaten. Dette må beboer undersøke selv ved oppussing.

Styret har utformet en veileder som beskriver noe av det viktigste beboer må huske på ved oppussing av egen leilighet. For mer informasjon se Vibbo.

## Regler for håndtering av søppel

Grunnet brannfare må ikke søppel eller gjenstander under noen omstendigheter hensettes i fellesarealene i kjeller eller på loft. Det er viktig at alle respekterer dette. 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 kjøres bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene vil automatisk fjernes av vaktmester innen 48 timer.

Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra yttervegg på fasaden. 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 Rudolfsen Vaktmesterselskap siden 2016.

Styret minner om viktigheten av at den enkelte beboer melder fra om feil og mangler slik at det kan iverksettes tiltak.

All kommunikasjon med leverandør av vaktmestertjenester skal foregå via styret.



## Rørleggertjenester

Iladalen VII har lenge hatt rammeavtale med HM RØR AS, og har forlenget denne på grunn av god kjennskap til bygningsmassen, kort responstid og høyt servicenivå. HM RØR AS har også god kjennskap til fjernvarmeanlegget i gårdene.

Styret anbefaler beboere med behov for rørleggertjenester å benytte HM RØR AS og vil få prisene fremforhandlet av styret.

Timepris kr 1 000 inkl. mva.

Servicebil kr 562,50 inkl. mva.

Halvor Mellem (post@hmrør.no / 907 07 447) er kontaktperson hos HM RØR AS og all bestilling av arbeid skal gjøres direkte med ham.

For arbeid som krever stenging av vann for øvrige beboere skal varsel settes opp og HM RØR AS skal benyttes. Styret låner ikke ut nøkler til beboere for slikt arbeid.

## Elektriker

Styret arbeider med å skaffe en rammeavtale for elektrikertjenester.

## Nøkler til utgangsdører og loft/kjeller

Nøkler til ytterdører/loft/kjeller kan bestilles via styrets e-post.

Ny nøkkel til inngangsdør og loft koster kr 380 pr stk. Ikke avslag ved bestilling av flere nøkler på en gang. Rekommandert tilsending av nøkkel - som er frivillig og kan erstattes av gratis henting hos nøkkelprodusenten - koster kr 207.

Ved bestilling oppgi følgende:

Antall nøkler, Nøkkeltype (K-nummer), Leilighetsnummer, Fødselsdato, Navn, Adresse.

## Sentralfyring/fjernvarme

Sentralfyringen varmes med fjernvarme fra Hafslund (Fortum)

Etter stadige problemer med trykkfall og hyppig justering, ble det i 2014 installert luftskiller på sentralfyringsanlegget som skal hjelpe på dette. Denne vil automatisk fjerne luft, etterfylle anlegget samt rense rør og deler. Det er likevel nødvendig å lufte radiatorer både ved sesongstart og ved jevne mellomrom for å hindre plagsom støy i rørene.

Fjernvarmeanlegget slås av på sommeren og på igjen til høsten, nøyaktig tidspunkt tilpasses utetemperaturene og varierer derfor noe fra år til år. Det er HM RØR AS som utfører dette etter avtale med styret.

All kommunikasjon om fjernvarmeanlegget til HM RØR AS skal foregå via styret.



## Kabel-TV og internett

Borettslaget har avtale med Telenor (tidligere Canal Digital). Prisen er p.d.d. ca 349 kr/mnd for bredbånd og kabel-TV. Inkludert i husleien er 75 Mbit/s internett, i tillegg til en dekoder med opptaksfunksjon og TV over internett (tjenesten T-We fra Telenor).

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

### Brannsikring

Vår vaktmester var ansvarlig for brannslukkerne i 2019. Det ble også installert et nytt brannvarslingssystem som er en bedre løsning enn de frittstående røykvarslerne leilighetene tidligere hadde.

Styret minner om at alle branndørene i loft og kjeller alltid skal være lukket.

Av hensyn til fremkommelighet og fare for brannspredning i rømningsveiene er det ikke tillatt å sette gjenstander i trapperom, i fellesarealet på loft eller kjellerkorridorene. Eksempelvis: klær, sko, pyntegjenstander, barnevogner, sykler, møbler, byggevarer eller avfall.

### Annet HMS-arbeid

Styret er pliktig i å utarbeide en plan for HMS. Mål for HMS, risikoanalyse og handlingsplan er utarbeidet og blir jevnlig oppdatert.

## Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene har følgende vasketider:

Mandag til fredag: 07:00 - 21:00

Lørdag og søndag: 10:00 - 21:00

Den første tirsdagen i måneden mellom kl. 18 og 19 kan beboere kjøpe/fylle på vaskekort. N.B! Vi benytter oss nå av en digital betalingsløsning og tar ikke i mot kontant betaling lenger. Se oppslag i oppgangene for oppdatert oversikt og dato og sted for påfylling av vaskekort.

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

Bruk av tørkeskapene er gratis.

Styret anmoder beboere som benytter fellesvaskeriene om å bidra til orden og renslighet samt melde fra til styret ved tekniske feil..

## Bruk av fellesarealene

### Hobbyrom til felles glede

Store deler av fellesarealene i begge kjellere har stått ubrukt i årevis og styret er derfor positive til at diverse rom og boder omdisponeres og brukes på nye måter.

I hver gård er det et rom som har blitt omtalt som rullerom. Rommet i nr. 12. disponeres delvis av hagelaget. Styret har fremdeles utemøbler lagret der om vinteren.

Styret har også åpnet for hjemmebrygging av øl i et eget rom i nr 19, og dette tilbudet gjelder for samtlige beboere. Interesserte bes ta kontakt med styret.

Deler av tilfluktsrommet i nr 12 er satt i stand som snekkerverksted. Rommet er egnet for mindre snekreprosjekt over avgrensede tidsrom, og er ment som et avlastingsrom for ting som er ugunstig å gjøre inne i egen leilighet. Beboere står fritt til å bruke rommet etter avtale med styret.

## Utearealene

I løpet av de 10 siste årene har det foregått en kontinuerlig og gradvis oppgradering av utearealene i 12 og 19. Ulike tiltak har vært beskjæring av trær og busker, etablering av frukttrær, bærbusker, stauder og urter som alle er velkomne til å forsyne seg av. Filosofien bak valg av beplantningen er å ivareta biomangfoldet i byen og sikre mat-tilgang, særlig for pollinerende insekter og fugler.

For beboere i 12 så har det kommunale området på baksiden av huset vært omgjort fra ingenmannsland til Edens hage. Dette takket være foreningen Parkens Grøde som har vært med på å utvikle området siden 2013 i samarbeid med Bymiljøetaten og Bydel Sagene. «Byhagen» er til for alle som bor i nærmiljøet og beboere i 12 oppfordres særlig til å benytte seg av dette område til rekreasjon. Merk at utemøbler som tilhører aksjeselskapet eller eies privat ikke forlates på den kommunale delen etter bruk av hensyn til andre som bruker området.

I forbindelse med rehabiliteringen i 2019 fikk utearealene ganske hard medfart, noe som gjorde at Styret har rustet opp områdene ytterligere i løpet av vår og sommer 2020. Vi har blant annet byttet ut hele hekken på sørsiden av 12 og på sørøstsiden av 19, reparert av plener, erstatning av døde frukttrær samt beplantning av flere matnyttige vekster.

Styret vil rette en spesiell takk til Marcia Kyle i 12 for å ha lagt ned stor, frivillig innsats på utearealene i 12. Har du lyst til å være med å pusle i hagen? Ta gjerne kontakt med Marcia (12) eller Tatiana (19).

## Sykkelparkering

Per i dag er det utendørs sykkelparkering, samt muligheter for innendørs sykkelparkering i tilfluktsrom i nr. 19. I Griffenfeldts gate nr. 12 er det gamle tørkeskuret omgjort til sykkelparkering som tilsvarende er avlåst med kodelås. Koder vil endres årlig, og kan fås ved henvendelse styret.

## Parkeringsbestemmelser

Parkeringstjenester utføres av P-service AS.

Midlertidig parkeringstillatelse kan hentes hos "Stålmannen" ved Thomas Hagen i Griffenfeldts gate 19 mandag til fredag fra kl. 9-16. Merk at åpningstidene kan variere, og at parkeringstillatelsen kun kan brukes én gang, i maks 24 timer. Tilbudet er for å lette tilgjengeligheten. Styret kan tilbaketrekke parkeringstillatelsen ved misbruk, eller parkering til sjenanse for andre beboere. Øvrig tillatt parkering uten tillatelse er maks 20 minutter. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene vil bli bøtelagt.

## Rehabilitering

Rehabiliteringen av fasaden fant sted i 2019, og i 2020 ble ettårsbefaringen gjennomført. Det ble oppdaget mindre feil/mangler som ble rettet opp i av entreprenør (Thorendahl AS). Styret jobber med å anskaffe en langsiktig vedlikeholdsplan innen høsten 2021.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen **kr 5 036 193**, lavere enn budsjett grunnet styrets vedtak om sette ned felleskostnadene med 10 % fra juli 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen **kr 3 164 617**.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave energikostnader.

Vesentlige budsjettavvik:

- Andre honorarer: Kr 60 000 ble utbetalt til to styremedlemmer grunnet deres ekstra innsats ifb. med gjennomført fasadeprosjekt. Honoraret ble godkjent på fjorårets generalforsamling og iht. fattet vedtak.
- Drift & Vedlikehold noe høyere enn budsjett primært pga. kostnader til vedlikehold av uteområdene.
- Energi var godt under budsjett grunnet lav strømpris i 2020.

### Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 1 178 281** fremkommer 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 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat forblir det samme, **kr 1 178 281**.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var **kr 4 029 957**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det estimerte kostnader til planlagt og nødvendig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økning i energikostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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.

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

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Iladalen VII AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Iladalen VII AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførerens 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



## **IBDO**

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god regnskapskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDD AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		240 415	0	0	1 419 696
Innkrevde felleskostnader	2	4 795 778	5 010 820	5 298 000	3 369 304
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 036 193</b>	<b>5 010 820</b>	<b>5 298 000</b>	<b>4 789 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 160	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-10 988	-10 806	-13 000	-13 000
Andre honorarer		-60 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-147 050	-142 908	-148 000	-151 000
Konsulenthonorar	6	-33 820	-144 317	-60 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-318 225	-15 719 314	-190 000	-1 540 000
Forsikringer		-239 134	-216 647	-232 000	-258 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 426
Kommunale avgifter	8	-641 523	-599 920	-642 000	-675 000
Energi/fyring	9	-615 447	-1 014 873	-960 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 758	-364 356	-370 000	-390 000
Andre driftskostnader	10	-433 087	-383 995	-402 000	-476 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 164 617</b>	<b>-18 878 662</b>	<b>-3 298 526</b>	<b>-4 579 576</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 871 576</b>	<b>-13 867 842</b>	<b>1 999 474</b>	<b>209 424</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 871 576</b>	<b>-13 867 842</b>	<b>1 999 474</b>	<b>209 424</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 299	21 376	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-708 594	-640 618	-865 000	-597 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-693 295</b>	<b>-619 242</b>	<b>-845 000</b>	<b>-577 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 178 281</b>	<b>-14 487 084</b>	<b>1 154 474</b>	<b>-367 576</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-14 487 084		
Til annen egenkapital		1 178 281	0		



**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 029 904	1 029 904
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Aksjer og andeler	15	175	175
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 030 081</b>	<b>1 030 081</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	457 229
Andre kortsiktige fordringer	16	4 199	400
Driftskonto OBOS-banken		746 785	915 166
Sparekonto OBOS-banken		3 515 015	3 019 171
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 265 999</b>	<b>4 391 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 296 080</b>	<b>5 422 048</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			

**EGENKAPITAL**

Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	18,19	-27 139 073	-28 317 354
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-27 034 673</b>	<b>-28 212 954</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	20	30 939 511	30 702 456
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>32 094 711</b>	<b>31 857 656</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		232 745	1 772 298
Påløpte renter		3 297	5 047
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>236 042</b>	<b>1 777 345</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****5 296 080 5 422 048**

Pantstillelse	22	34 323 250	33 168 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2021  
Styret i Iladalen VII AS

Magnus Vatne Nybø /s/

Sandra Børresen Benrud /s/

Tatiana A. De Lorena De /s/

Vara - Ingvild Bjørge Berg /s/

Bjørn D. Nistad /s/

(For) Halvdan Gaute Haugsbakken

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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	4 711 962
Lokalleie	81 700
Eiendomsskatt	2 116
Kapitalkostnader på IN-lån	236 616
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 799
Overført til kapitalkostnader	-240 415
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 795 778</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 160</b>

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 og andre honorarer.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord og gaver for kr 6 873, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 988.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 167
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 653
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-33 820</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bygningsgebyr, Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten, fasadeendring	-26 166
Hovedentreprenør, Thorendahl AS, kreditert slutfaktura	62 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>36 334</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-69 057
Drift/vedlikehold VVS	-60 804
Drift/vedlikehold elektro	-5 179
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 494
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 765
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 862
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 485



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 259
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 654
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-318 225</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 116
Vann- og avløpsavgift	-319 051
Feieavgift	-3 712
Renovasjonsavgift	-316 644
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-641 523</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 163
Fjernvarme	-581 284
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-615 447</b>

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

Container	-28 823
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 138
Driftsmateriell	-2 452
Lyspærer og sikringer	-2 241
Vaktmestertjenester	-303 504
Renhold ved firmaer	-22 813
Snørydding	-5 125
Andre fremmede tjenester	-42 117
Trykksaker	-1 681
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 873
Porto	-5 372
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-433 087</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	284
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 015
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 299</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-708 402
Andre rentekostnader	-192
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-708 594</b>

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

Saldo 1.1	1 029 904
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 029 904</b>

Gnr.219/bnr.105 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommuna 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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser		
Tilgang 2004	20 495	
Avskrevet tidligere	-20 494	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	37 500	
Avskrevet tidligere	-37 499	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Andel Sagene Samfunnshus	100
Andel NBBL	75
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>175</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-ordningen	3 799
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	400
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 199</b>

**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**

Udekket tap	-27 139 073
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-27 139 073</b>

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: 1,95 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020 -32 110 262

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 407 806

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 762 945

Nedbetalt tidligere, IN 0

Nedbetalt i år, IN 0

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -30 939 511**

Lånet er et annuitetslån.

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



**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andelsobligasjoner	-1 155 200
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 155 200</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	30 939 511
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>30 939 511</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 029 904
<b>TOTALT</b>	<b>1 029 904</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Her følger innstillingen av kandidater til styret i Iladalen VII:

Styreleder:

Tatiana Alexandra De Morens De Seves,  
[tdeseves@yahoo.no](mailto:tdeseves@yahoo.no), tlf. 92 64 47 28

Styremedlemmer:

Torstein Stokkan,  
[torstein@stokkan.no](mailto:torstein@stokkan.no), tlf. 93 66 43 73

Yunpeng Ding,  
[dingyp013@hotmail.com](mailto:dingyp013@hotmail.com), tlf. 95 55 99 88

Ingrid Bruvik,  
[ingrid@ingridbruvik.no](mailto:ingrid@ingridbruvik.no), tlf. 41 67 70 72

Marius Maaland,  
[mariusmaaland@gmail.com](mailto:mariusmaaland@gmail.com),  
tlf. 97 54 51 07

Varamedlemmer:

Nora Dåsnes,  
[nora.dasnes@gmail.com](mailto:nora.dasnes@gmail.com), tlf. 99 41 74 24

Henrik Holdhus Andresen,  
[henrik@cyanlight.no](mailto:henrik@cyanlight.no), tlf. 47 90 73 32

Valgkomiteen:

Katrine Bryne,  
[katrinebryne@gmail.com](mailto:katrinebryne@gmail.com), tlf. 99 35 47 09

Bjørn D. Nistad,  
[bjorndni@gmail.com](mailto:bjorndni@gmail.com), tlf. 95 09 69 12

Mvh.

Mona Solberg,

på vegne av valgkomiteen

I valgkomiteen for Iladalen VII AS

Katrine Bryne  
Mona Solberg



## 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.

### 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Brannsikringsutstyr

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

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. 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](http://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](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019 – 2019		Fasaderehabilitering
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, innbrudds sikring på ytterdører, etablert HMS-rutiner, seriekoblede brannvarslere
2010 - 2010	Oppussing av næringslokale	Oppussing av næringslokale, 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	Porttelefon	Bestilling av nytt calling anlegg
2008 - 2008	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 tårmblokken og overmaling av vindusrammer. 2005: Baderoms-rehabiliteringen er ferdig. 2006: Selskapet ble til knyttet fjernvarme.