



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 135 978	4 769 403
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 135 978</b>	<b>4 769 403</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	132 120
Annen driftskostnad		21 150 152	3 492 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 304 187</b>	<b>3 624 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 168 209</b>	<b>1 144 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 095	10 960
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 095</b>	<b>10 960</b>
Annen finanskostnad		348 781	170 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 781</b>	<b>170 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-343 685</b>	<b>-159 406</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 511 894	985 073
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		990	
Andre fordringer		90 891	91 218
Sum fordringer		91 882	91 218
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 879 443	2 965 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 879 443	2 965 452
Sum omløpsmidler		3 971 325	3 056 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 530 799	2 018 905
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 530 799</b>	<b>-2 018 905</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 530 799</b>	<b>-2 018 905</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 472 543	4 699 184
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 472 543</b>	<b>4 699 184</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 472 543</b>	<b>4 699 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 510	822
Leverandørgjeld		968 893	330 625
Annen kortsiktig gjeld		57 178	44 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 029 581</b>	<b>376 391</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 502 124</b>	<b>5 075 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292856

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 456 315  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 975 456 315  
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 135 978	4 769 403
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 135 978</b>	<b>4 769 403</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 035	132 120
Annen driftskostnad		21 150 152	3 492 804
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 304 187</b>	<b>3 624 924</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-17 168 209</b>	<b>1 144 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 095	10 960
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 095</b>	<b>10 960</b>
Annen finanskostnad		348 781	170 366
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>348 781</b>	<b>170 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-343 685</b>	<b>-159 406</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 511 894	985 073
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-17 511 894</b>	<b>985 073</b>



Organisasjonsnr: 975 456 315  
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Sum varige driftsmidler	0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	990	
Andre fordringer	90 891	91 218
Sum fordringer	91 882	91 218
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3 879 443	2 965 452
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	3 879 443	2 965 452
Sum omløpsmidler	3 971 325	3 056 670
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 530 799	2 018 905
Sum opptjent egenkapital	-19 530 799	-2 018 905



Sum egenkapital	-19 530 799	-2 018 905
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 472 543	4 699 184
Sum annen langsiktig gjeld	22 472 543	4 699 184
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 472 543</b>	<b>4 699 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 510	822
Leverandørgjeld	968 893	330 625
Annen kortsiktig gjeld	57 178	44 944
Sum kortsiktig gjeld	1 029 581	376 391
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 502 124</b>	<b>5 075 575</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>



Organisasjonsnr: 975 456 315  
BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Ila Kv | Boligsameie

30. mars 2022

Selskapsnummer: 1267





## Velkommen til årsmøte i Ila Kv I Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

30. mars 2022 kl. 18:00, Personalrommet, Ila skole (1. etasje, inngang til venstre).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. TV og bredbånd
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ila Kv I Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Notat tilstand vinduer fase 1 (4).pdf
2. Notat vinduer fase 2 (13).pdf
3. Byantikvar.pdf
4. Årsrapport 1267.pdf



Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138 500.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 138 500

Sak 4

## TV og bredbånd

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Slik det er nevnt under «styrets arbeid i 2021», har styret vurdert muligheten for å skifte ut bredbånds- og TV-leverandør.

I 2020 inngikk styret en treårs bindende avtale med GET (Telia) om leveranse av bredbånd og TV. Avtalen utløper i august 2022. I mellomtiden har HomeNet, en leverandør av høyhastighetsfiber, lagt ned infrastruktur i gaten vår. Det gir anledning til å koble opp sameiet på fiber. Telia som er dagens leverandør, tilbyr en eldre teknologi som ikke kan tilby samme type hastighet. De er heller ikke konkurransedyktige på pris, og man er avhengig av å ha både TV og internett for å kvalifisere for rabatter. HomeNet er vesentlig billigere, spesielt hva angår bredbåndshastighet.

I perioden bygget har fått internett fra Telia har prisene blitt oppjustert 4 ganger. I bygget er det 90 prosent av beboerne som selv har valgt å betale for en raskere hastighet enn grunnhastigheten til Telia og dette medfører en ekstra kostnad for beboerne hver måned. HomeNet tilbyr en grunnhastighet som er raskere enn den raskeste hastigheten til Telia. Det innebærer at behovet for å kjøpe høyere hastighet for beboerne forsvinner. Noe som igjen medfører betydelige besparelser for hver enkelt beboer. Mange beboere betaler i dag flere hundre kroner ekstra i måneden for å få en akseptabel hastighet for hjemmekontor, strømmetjenester mm.

Installasjon av infrastrukturen til HomeNet gjøres gratis, forutsatt en bindingstid på 5 år. De installerer også Mesh-nettverk gratis til samtlige beboere. Mesh-nettverk er trådløse hjemmenettverk som gir bedre dekning og raskere internett i leiligheten.

Overgang til HomeNet vil gi en svært mye billigere nettilgang med høyere hastighet/kvalitet. Kjøp av ordinær tv-pakke kan bli noe dyrere enn det er i dag, men



besparelsen folk vil gjøre på å ikke måtte betale for raskere nett, vil for veldig mange gjøre den nye løsningen billigere.

HomeNet tilbyr kanalpakker fra RiksTV både som en kollektiv løsning og som et individuelt tilvalg. Rabatten med å velge en kollektiv løsning er 50,- per mnd per boenhet. Styret mener at denne rabatten er såpass begrenset at den ikke veier opp den reduserte fleksibilitet dette gir.

For en beboer som ikke bruker kanalpakker, men kjøper tv-kanaler via smart-tv vil det være store besparelser.

I samarbeid med HomeNet har vi fått utarbeidet noen alternativer for oss. Styret har vurdert disse, og valgt å gå videre med tre typer avtaler som vi mener vil innfri sameiets behov mht økonomi og kvalitet:

#### **Alternativ 1:**

En med TV pakke og internett (der sameiet betaler for grunnhastighet, likt det vi har i dag, men med en betydelig høyere grunnhastighet)

#### **Kostnad**

For sameiet over felleskostnadene:

199,- for grunnhastighet (100 mbps) + 149,- for TVbasert på grunnpakke fra RiksTV

For den enkelte beboer ved oppgradering til høyere hastighet:

Fra 99,-/199,- avhengig av hastighet (500/1000mbps)

Den enkelte beboer kan i tillegg gjøre tilvalg i kanalpakken fra RiksTV utover grunnpakken.

#### **Alternativ 2:**

Ingen kollektiv TV-pakke. Sameiet betaler for grunnhastighet, likt det vi har i dag, men med en betydelig høyere grunnhastighet)

#### **Kostnad**

For sameiet over felleskostnadene:

239,- for grunnhastighet (1000 mbps)

Kanalpakke fra RiksTV: 199-399,-. Pris avhenger av hvilken pakke som velges. Beboer står også fritt til å ikke velge RiksTV.



### **Alternativ 3:**

Beboere betaler selv for det de vil ha og belastes dette direkte. Om beboere velger bort å ha internett og TV, vil det ikke være noen utgifter for dem. Alle utgifter er synlige, og det er ingen utgifter for sameiet, utover 4,- mnd/enhet for infrastrukturen. Beboere står fritt til å velge TV-løsning fra RiksTV som et individuelt tilvalg til HomeNet, eller å velge en annen løsning for TV.

### **Kostnad**

Fiberbredbånd: 99,/199,-/299,-. Pris avhenger av hvilken hastighet som velges, (10/100/1000 mpbs)

Kanalpakke fra RiksTV: 199-399,-. Pris avhenger av hvilken pakke som velges. Beboer står også fritt til å ikke velge RiksTV.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler alternativ 3 med følgende begrunnelse:

Sameiet betaler i dag ca 300 kroner pr husstand i måneden for internett og TV i tillegg til de kostnadene som belastes beboerne direkte. Med HomeNets løsning (Alternativ 3) vil disse utgiftene over sameiet mer eller mindre forsvinne og vi vil spare ca 3,2 mill over ti år som kan frigjøres til å oppgradere vinduer og annet vedlikehold. HomeNet sin løsning gir høyere hastighet. I og med at et stort flertall i sameiet allerede betaler ekstra for høyere hastighet, kombinert med at stadig færre ser på lineær TV, vil regnestykket for de fleste innebære at man går i pluss sammenlignet med avtalen vi har med Telia i dag.

Som beskrevet tidligere er den kollektive rabatten for TV-løsning (alternativ 1) begrenset og sameiet mener dette ikke forsvare den begrensingen i fleksibilitet som dette gir. Dette er også mest rettfærdig for de som ikke ønsker å benytte seg av tilbudet til RiksTV.

Besparelsen med den kollektive grunnhastigheten i alternativ 1 og 2 er såpass begrenset at sameiet mener det er bedre at hver enkelt beboer velger internetthastighet selv.



## **Forslag til vedtak 1**

Alternativ 1: En med TV pakke og internett (der sameiet betaler for grunnhastighet, likt det vi har i dag, men med en betydelig høyere grunnhastighet)

## **Forslag til vedtak 2**

Alternativ 2: Ingen kollektiv TV-pakke. Sameiet betaler for grunnhastighet, likt det vi har i dag, men med en betydelig høyere grunnhastighet)

## **Forslag til vedtak 3**

Alternativ 3: Beboere betaler selv for det de vil ha og belastes dette direkte. Om beboere velger bort å ha internett og TV, vil det ikke være noen utgifter for dem. Alle utgifter er synlige, og det er ingen utgifter for sameiet, utover 4,- mnd/enhet for infrastrukturen. Beboere står fritt til å velge TV-løsning fra RiksTV som et individuelt tilvalg til HomeNet, eller å velge en annen løsning for TV.

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Haavie

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Fon Klyve
- Loritha Magnussen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jarle Alexander Winge
- Mina Nordskog

Sak 6

## **Valgkomité**



### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som medlem:

- Andreas Hasselknippe
- Sigrun Aker Nordeng



NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

Oslo, 27.09.21

**Notat vedrørende tilstanden på vinduene i Ila kvartal 1**

OPAK AS v/ Karol Edward Bujnicki har vurdert tilstanden på vinduene i Ila kvartal 1. Det pågår arbeider med rehabilitering av fasader i borettslaget. Styret har engasjert OPAK til å gjennomføre en tilstandskontroll av vinduer. Ved tidspunkt for tilstandskontroll, står det stillas montert på utsiden av fasaden. Kontrollen er utført fra stillas.

Tilstands vurderingen gjøres i 2 faser. Første fase består av vurdering av alle vinduene i borettslaget som er plassert i fasadene ut mot gatene Fougstadsgate og Herman Foss gate. Andre fase vil ta for seg alle vinduene som er i bakgårdsfasaden. Dette notatet tar for seg tilstanden på vinduene i fase 1. Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner.

Det er på fasaden mot Fougstadgata og Herman Foss gate totalt 221 stk. vinduer, utenom kjeller vinduer.

Tabellen under viser fordelingen av tilstandsgrader på alle vinduer. Det er utarbeidet 2 dokumenter som viser plassering og tilstanden på vinduene som er besiktiget.

	TG 2	Totalt
Fougstadgt 24	4	16
Fougstadgt 26	8	16
Fougstadgt 28	3	17
Fougstadgt 30	6	16
Fougstadgt 32	4	16
Fougstadgt 34	2	27
Fougstadgt 36	0	13
Herman Fossgate 29	6	20
Herman Fossgate 27	2	20
Herman Fossgate 25	0	20
Herman Fossgate 23	2	20
Herman Fossgate 21	6	20
	43	221

Vinduene i borettslaget har et stort spenn i alder fra de eldste som er fra byggeår, mens de nyeste er kun et par år gamle. Tilstanden på vinduene varierer også noe, men det ble ikke registrert noen som er i kritisk forfatning. I forbindelse med fasadearbeidene har ENT byttet bunnstokker på 10 vinduer i slutten av september i år. Årsaken var at tilstanden var kritisk. Alle vinduene er av tre, men det er noen som har aluminiums beslag utvendig. Vinduenes U-verdi er ikke vurdert eller undersøkt, men grunnet stort spenn i alder og kvalitet vil isolerings egenskapene til vinduene variere. ENT har utbedret enkelte vindusrammer på de mest slitte vinduene og alle vinduer er blitt påført 2 strøk overflatebehandling. Dette vil bidra til å forlenge levetiden på de de vinduene som er dårligst stand. Det anbefales å å bytte ut vinduer som er satt til TG 2 i løpet av de neste 5- 10 årene, avhengig av slitasje og vedlikeholds intervaller.

Tabellen under viser hva som legges til grunn for de forskjellige tilstandsgradene.




**OPAK** 

NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
<b>TG 2</b>	<b>Vesentlige avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen er sterkt nedslitt</li><li>• Bygningsdelen er vesentlig skadet</li><li>• Bygningsdelen har redusert funksjon</li><li>• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid</li><li>• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt</li><li>• Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader</li></ul>
<b>TG 3</b>	<b>Store eller alvorlig avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt</li><li>• Det er fare for liv og helse</li></ul>
<b>TGIU</b>	<b>Ikke undersøkt</b> Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.</li></ul>

for OPAK AS



Karol Edward Bujnicki  
Spesialrådgiver



**OPAK** 

NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

---

Distribusjon:

Vedlegg:

Egenkontroll  
29.09.2021 KEB

Sidemannskontroll  
28.09.2021 BB

Overordnet kontroll  
Dato Initialer



## NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

Oslo, 22.12.21

### Notat vedrørende tilstanden på vinduene i Ila kvartal 1, fase 2

OPAK AS v/ Karol Edward Bujnicki har vurdert tilstanden på vinduene på Ila kvartal 1.

Tilstandsvurderingen er gjennomført i 2 faser. Dette notatet tar for seg andre fase som omhandler alle vinduer mot bakgården i Fougstadsgate og Herman Foss gate.

Det er tidligere utarbeidet et notat , datert 27.09.21, som tar for seg alle vinduer på gatefasadene.

Tilstandsvurderingen gjennomføres ved å undersøke alle vinduer fra stillas når det er montert, og er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Vurderinger er kun gjort utvendig fra stillas.

Det er mot bakgården i Fougstadgata og Herman Foss gate totalt 152 stk. vinduer, utenom kjeller vinduer og 49 stk. balkongdører.

Tabellen under viser fordelingen av tilstandsgrader på alle vinduer. Det er i tillegg er det utarbeidet et vedlegg med oversikt over hvor de forskjellige vinduene er plassert.

	TG 2	Totalt
Fougstadgt 24	4	20
Fougstadgt 26	6	20
Fougstadgt 28	1	20
Fougstadgt 30	3	20
Fougstadgt 32	4	24
Fougstadgt 34	5	17
Herman Fossgate 29	1	12
Herman Fossgate 27	0	18
Herman Fossgate 25	2	16
Herman Fossgate 23	4	17
Herman Fossgate 21	1	17

Vinduene og dørene i borettslaget har et stort spenn i alder fra de eldste som muligens er fra byggeår, mens de nyeste er kun et par år gamle. Tilstanden på vinduene varierer også noe, og det ble registrert noen med noen vesentlige mangler, men ENT har foretatt utbedringer av de mest kritiske tilfellene. Alle vinduene og dører er av tre, men det er noen som har aluminiums beslag utvendig. Vinduernes U-verdi er ikke vurdert eller undersøkt, men grunnet stort spenn i alder og kvalitet vil isolerings egenskapene til vinduene variere.

ENT har utbedret enkelte vindusrammer, byttet ut skadet materialer, skiftet knust glass på de mest slitte vinduene og dørene. Alle vinduer dører er blitt påført minst 2 strøk overflatebehandling. Enkelte vinduer er behandlet med 3-4 strøk. Dette vil bidra til å forlenge levetiden på de de vinduene som er dårligst stand noen grad. Men det anbefales å muligens å bytte ut vinduer som er satt til TG 2 i løpet av de neste 5- 10 årene, avhengig av slitasje og vedlikeholds intervaller. Tabellen under viser hva som legges til grunn for de forskjellige tilstandsgradene.



**OPAK**

NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
<b>TG 2</b>	<b>Vesentlige avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen er sterkt nedslitt</li><li>• Bygningsdelen er vesentlig skadet</li><li>• Bygningsdelen har redusert funksjon</li><li>• Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid</li><li>• Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt</li><li>• Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået</li><li>• Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader</li></ul>
<b>TG 3</b>	<b>Store eller alvorlig avvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt</li><li>• Det er fare for liv og helse</li></ul>
<b>TGIU</b>	<b>Ikke undersøkt</b> Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringstidspunktet.</li></ul>

for OPAK AS

Karol Edward Bujnicki  
Spesialrådgiver



**OPAK** 

NOTAT

137123 Fougstadgata 28 - fasade

---

Distribusjon:

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/> Egenkontroll	<input type="checkbox"/> Sidemannskontroll	<input type="checkbox"/> Overordnet kontroll
30.11.2021    KEB	Dato                    Initialer	Dato                    Initialer

vi viser til e-post den 11.06.2021 med forespørsel om Byantikvarens forhåndsuttalelse til supplerende balkonger i Ila kvartal I (Fougstads gate 24-32 og Hermann Foss' gate 21-29). Vi beklager svært lang saksbehandlingstid.

**Kulturminneverdier**

Kvartalet er en del av den kommunale boligutbyggingen i nyklassisistisk stil på Ila på 1920-tallet. Området er svært enhetlig, med klar sammenheng mellom arkitektur og plassdannelser – blant annet Ulvetrappa. Bebyggelsen representerer en svært viktig del av Oslos historie da kommunen tok ansvar som byggherre som følge av bolignøden i første del av 1900-tallet. Det aktuelle kvartalet står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og anlegg, og inngår i et område som i kommuneplanen er markert med nasjonal kulturminneinteresse. Den kommunale, nyklassisistiske bebyggelsen på Ila inngår også i Byantikvarens fredningsstrategi, som innebærer at Byantikvaren vurderer at området har så høy kulturminneverdi at det fremstår som en fremtidig kandidat for fredning etter kulturminneloven.

**Tiltak**

Det ble i 1989 byggemeldt etablering av balkonger for hele kvartalet mot bakgård. I hovedsak er disse balkongene plassert i 3. og 4. etasje, men også én i 2. etasje. Eksisterende balkongkolonner ønskes nå supplert på visse punkter fra 2. til 4. etasje, hvorav de aller fleste nye balkongene er i 2. etasje. I tillegg ønskes en helt ny balkongkolonne i Fougstads gate 26.

**Byantikvarens vurdering**

I forbindelse med en søknad om balkonger i Fougstads gate 32 uttalte Byantikvaren i et samrådsmøte med Plan- og bygningsetaten den 13.01.2021 følgende:

*Eksisterende balkonger i kvartalet er kun plassert i 3. og 4. etasje. De er etter Byantikvarens utført med en uheldig detaljering og for dype, men er likevel utført med et helhetlig uttrykk (med tett hvitt rekkverk). Byantikvaren fraråder tiltaket slik det er omsøkt. Byantikvaren anbefaler at eventuelle nye balkonger gis et lignende uttrykk og plasseres i tilsvarende etasjer (ikke 2. etasje). Fordi bygningen ligger i en trangere del av gårdrommet anbefaler vi at balkongene reduseres i dybde.*



Plan- og bygningsetaten anbefalte omprosjektering, og påpekte at balkonger i 2. etasje vil bryte fasadebånd / skillelinje i pussen mellom 1. og 2. etasje og samtidig medføre dårligere dagslysforhold for leilighetene under. Det ble også anbefalt å redusere dybden til 1,2 meter. Imidlertid ble det godkjent balkonger på 1,5 m dybde. Balkongene i 2. etasje utgikk fra søknaden.

Det redegjøres nå for at balkongdekkene kan legges like i overkant av fasadebåndet / skillelinjen i pussen. Foto viser også at det eksisterer én balkong i 2. etasje fra før. Byantikvaren kan stadig anbefale at man unngår balkonger i 2. etasje da dette vil ytterligere tildekke fasaden sammen med de eksisterende, noe uheldige balkongene fra 1989. Balkonger i 2. etasje vil også legge seg tett på fasadebåndet / skillelinjen. Vi kan samtidig ikke se at retningslinjene i balkongveilederen er til hinder for oppføring av balkonger i 2. etasje i denne bakgården, med tanke på at dette er en lukket bakgård med eksisterende balkonger. Når det i tillegg er vist at balkongene i 2. etasje lar seg oppføre uten å gripe direkte inn i fasadebåndet, finner ikke Byantikvaren grunnlag for å motsette seg den foreslåtte suppleringen av balkonger. Når det gjelder svekkelse av dagslysforhold for leilighetene i etasjen under, er dette en vurdering som er opp til Plan- og bygningsetaten å gjøre.

Med vennlig hilsen

**Fredrik Armand Borgen** i samråd med **Eivind Torkjelsson**  
antikvar

**Byantikvaren**  
bygningssavdelingen  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)

[www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no)



Oslo



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Wittrup	Fougstads Gate 28
Styremedlem	Petter Øhlckers	Fougstads Gate 30
Styremedlem	Anders Haavie	Herman Foss' Gate 29 A
Styremedlem	Loritha Magnussen	Fougstads Gate 26
Styremedlem	Sissel Johanne Monsvold	Claus Borchs Vei 11
Varamedlem	Guro Fon Klyve	Fougstads Gate 34
Varamedlem	Jarle Alexander Winge	Herman Foss Gate 27

### Valgkomiteen

Sigrun Aker Nordeng	Fougstads Gate 34
Mina Nordskog	Fougstads Gate 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ila Kv I Boligsameie

Sameiet består av 89 seksjoner.

Ila Kv I Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975456315, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Fougstads Gate 24,26,28,30  
Fougstads Gate 32,34,  
Herman Foss Gate 21,23,25  
Herman Foss Gate 27,29

Gårds- og bruksnummer:  
219 59

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ila Kv I Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret for sameiet har i 2021 hatt 6 styremøter. Av viktige saker som har fulgt styret gjennom året er oppfølging av følgende saker på det ordinære og ekstraordinære årsmøtet i 2021: 1.) Fasaderehabilitering, 2.) Plan for utskifting av vinduer og balkongdører.

De viktigste sakene gjennomført i 2021 er:

### Fasaderehabilitering

Styret har gjennom hele 2021 jobbet med å fullføre fasaderehabiliteringen. Prosjektet er i all hovedsak ferdigstilt. Det som mangler er noe maling enkelte steder, herunder smijernsporter, og opparbeiding av plener mv. Dette vil bli ferdigstilt ila april 2022. Evt. behov for nyplanting av blomster og hekker vil utføres i samråd med hagegruppene og vaktmester.

Fasaderehabiliteringen har blitt utført av Oslo Murmesterbedrift AS. Prosjektledelsen for oppdraget ble lagt til Opak AS.

Arbeidet har vært svært ressurskrevende, og lagt beslag på mye av styrets tid. Det har blant annet blitt gjennomført ukentlige byggemøter, diverse befaringer og løpende håndtering av henvendelser fra beboere.

Slik det framkommer av protokollen fra ekstraordinært årsmøte i 2021 ble det bestemt at hele fasaden skulle totalrehabiliteres. Begrunnelsen for dette var at fasaden var i svært dårlig stand. Dette ble først avdekket etter at fasadearbeidene var i gang, og ut ifra anbefalingene fra entreprenør og Opak AS, var styrets konklusjon at ekstraarbeidene dette innebar måtte utføres, noe vi også fikk tilslutning til med 2/3 dels flertall på det ekstraordinære årsmøtet.

Vedtatt og anslått låneramme ble satt til 21 mill kr. Gjennom forhandlinger med entreprenør og fokus på kostnadskontroll endte fasaderehabiliteringen opp med en totalkostnad på om lag 18 mill kr. Låneopptak utgjør samme beløp. Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1.2.2022 for å finansiere låneutgifter. Dette er vesentlig mindre enn anslaget på 25 % (jf. protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2021). Årsaken til dette er todelt, 1.) Lavere kostnader, 2.) En beregningsfeil fra daværende forretningsfører i Obos.

Det er satt av en buffer på 1 mill kr. til ekstraavgifter ifm fasaderehabiliteringen under driftskostnader, post «drift og vedlikehold» i budsjettet for 2022. I og med at utgiftene til fasaderehabiliteringen i all hovedsak er gjort opp, vil denne summen stå udisponert. Opprinnelig plan var å finansiere denne utgiften gjennom nedtrekk av sameiets egenkapital (jf. protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2021). Med andre ord vil årsresultatet budsjettet for 2022 etter planen ende i pluss.

For mer detaljer om styrets begrunnelse og sameiets vedtak vises det til protokoll. Denne kan lastes ned på [vibbo.no](http://vibbo.no).

Fasaderehabiliteringen har i hovedsak bestått av følgende arbeider:

- Nedtak av puss. Ny puss på samtlige fasader med unntak av bakgård Hermann Foss gate
- Maling av alle fasader, vinduer, dører, balkongdører og balkonger
- Ny kitt på vinduer, utskifting av knuste glass
- Utskifting av rustne ståldragere i bærende konstruksjoner
- Utskifting av gesims på grunn av fare for at den kunne falle ned
- Reparasjon av forvitret betong i sokkelen under vinduene i 1. etasje
- Utskifting av nedløpsrør
- Nye utelys

Styret er på tross av utfordringene som oppstod underveis, jevnt over godt fornøyd med samarbeidet med entreprenør og prosjektleder Opak AS. Vi synes resultatet har blitt bra, og med jevnlig vedlikehold, har fasaden en estimert levetid på 30 år +.

### Utskifting av vinduer og balkongdører

Slik det fremkommer av protokollen fra ekstraordinært årsmøte i 2021, har vedtekt § 18 *Bygningsmessige arbeider* blitt endret til at ansvaret for vinduer og balkongdører er overført fra den enkelte beboer til sameiet:

*"Utskifting av vinduer og balkongdører i tilknytning til eierseksjon, inngangsdører i fellesareal, fasadekledning, endring av utvendige farger og øvrig vedlikehold av bygningsmasse utover eierseksjonene er sameiets ansvar. Sameiets ansvar konkretiseres i plan for vedlikehold etter godkjenning av styret."*

Bakgrunnen for vedtaket er begrunnet med at utskifting av vinduer og/eller balkongdører vil kunne medføre krav til brannsikringstiltak utover egen leilighet, og ny eierseksjonslov som er tydelig på at vinduer og balkongdører faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar, og ikke den enkelte seksjonseier. Utskifting av vinduer og balkongdører er søknadspliktig. For mer detaljer om styrets begrunnelse og sameiets vedtak vises det til protokoll. Denne kan lastes ned på [vibbo.no](http://vibbo.no).

Styret har fått utarbeidet en rapport av Opak AS som gir en oversikt over vedlikeholdsbehovet fremover for gårdens vinduer og balkongdører (se vedlagt). I rapporten deles vinduer og balkongdører inn etter tilstandsgrad. Ifølge Opak befinner 44 vinduer og balkongdører seg innenfor tilstandsgrad 2 (TG 2). TG 2 innebærer vesentlig avvik. Samtidig har Oslo Murmesterbedrift foretatt utbedringer av de mest kritiske tilfellene, gjennom å utbedre enkelte vindusrammer, bytte ut skadede materialer og skiftet knust glass på de mest slitte vinduene og dørene. Videre har alle vinduer og balkongdører blitt påført minst 2 strøk overflatebehandling. Enkelte vinduer er behandlet med 3-4 strøk.

Ifølge Opak vil dette bidra til å i noen grad forlenge levetiden på de de vinduene som er id årligst stand. Opak anbefaler at det vurderes å byttes ut vinduer som er satt til TG 2 i løpet av de neste 5-10 årene, avhengig av slitasje og vedlikeholdsintervaller.

Styret har valgt å ta Opak sin rapport til etterretning, og vil utarbeide en plan for utskifting av vinduer og balkongdørene i tråd med anbefalingene. Styret vil presentere planen på årsmøtet til neste år. Vi ser for oss at det er mest aktuelt å bytte ut de eldste vinduene først. De er fra bygningsåret, og flertallet er i dårlig stand. Det kan også være aktuelt å rehabilitere disse, men dette må i så fall gjøres i samråd med et eksternt miljø eller firma, og veies opp mot kostnadene ved å bytte til nye vinduer. Når det gjelder finansiering ser

styret for seg å håndtere kostnadene innenfor ordinært driftsbudsjett (se styrets innstilling under sak om TV og bredbånd).

Samtidig vil styret påpeke at beboere selv er ansvarlig for å melde fra til styret om vesentlige feil og mangler som oppstår. Dette gjelder spesielt fuktinnslag og vannlekkasjer.

Styret har i løpet av året mottatt noen få enkelthenvendelser fra beboere som ønsker å bytte ut gamle vinduer. Vi har da vist til at vi vil komme tilbake til dette på årsmøtet. I den forbindelse har det blitt spurt om det er mulighet for beboere å skifte ut vinduer, og bekoste utgiftene selv. Styrets vurdering er at dette bør være ok, men at det forutsetter følgende:

- Det må i henhold til enhver tid gjeldende regelverk fremmes en søknad til ansvarlige myndigheter (Plan- og bygningsetaten)
- Vinduer og/eller balkongdører som installeres må være i henhold til gjeldende krav til visuell fremtoning (jf. sameiets vindusspesifikasjon som kan lastes ned fra Vibbo.no)
- Den enkelte beboer er selv økonomisk ansvarlig hvis utskifting av vinduer utløser branniltak utover egen leilighet.

### Status balkonger

På det ekstraordinære årsmøtet i juni 2020 ble det fattet et vedtak om balkongutbygging i sameiet:

*«Det åpnes opp for at seksjonseiere som ikke har balkong kan starte en prosess opp mot ansvarlige myndigheter i form av en søknad. En eventuell igangsetting av montering av nye balkonger betinger at Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Hele prosessen i form av prosjektering, søknad og montering av balkonger settes ut til et eksternt miljø. Alle utgifter bekostes av de seksjonseierne som omfattes av søknaden, herunder eventuelle skader på fasaden i forbindelse med montering av balkonger».*

På årsmøtet i 2021 ble det fattet et nytt vedtak om at Plan- og bygningsetatens svar på søknader om balkong, skal ligge som norm for balkongutbygging i sameiet.

Etter vedtaket i 2020 gikk en del beboere gikk sammen om å utarbeide en søknad som omfattet 2-4 etasje. Plan og bygningsetaten ga deretter en foreløpig tilbakemelding:

*Plan- og bygningsetaten ber om at dagens utbygningsmønster, med balkonger fra 3. etasje og opp skal videreføres. Ikke bare er denne strukturen allerede satt, men balkonger i 2. etasje er frarådet av Byantikvaren fordi de vil komme i konflikt med fasadebåndet over 1. etasje, samt medfører dagslysforhold for underliggende rom som er å anse som utilbørlige. Begge omsøkte balkonger i 2. etasje bør utgå fra søknaden. Til slutt mener vi det er vesentlig for kvartalets helhetlige utforming at nye balkonger også monteres med tette felt, tilsvarende eksisterende balkonger.*

*Dersom dere ikke ønsker å omprosjekttere i tråd med våre føringer vil det være større sannsynlighet for avslag.*

Med bakgrunn i dette valgte balkongprosjektet å omprosjekttere. Dvs. at de trakk ut balkongen i 2. etasje fra søknaden og i stedet kun søkte om balkonger i 3. og 4. etasje i Fougstads gate 32. Søknaden ble godkjent, og balkongene montert sommeren 2021 i Fougstadsgate 32.

En del beboere har etter dette allikevel valgt å gå videre for å se på muligheten for å bygge balkonger i 2. etasje. Styret er kjent med at byantikvaren har avgitt en forhåndsuttalelse til saken på forespørsel fra beboere om supplering av balkonger i sameiet, gjengitt i sin helhet i vedlegg:

*..Det redegjøres nå for at balkongdekkene kan legges like i overkant av fasadebåndet / skillelinjen i pussen. Foto viser også at det eksisterer én balkong i 2. etasje fra før. Byantikvaren kan stadig anbefale at man unngår balkonger i 2. etasje da dette vil ytterligere tildekke fasaden sammen med de eksisterende, noe uheldige balkongene fra 1989. Balkonger i 2. etasje vil også legge seg tett på fasadebåndet / skillelinjen. Vi kan samtidig ikke se at retningslinjene i balkongveilederen er til hinder for oppføring av balkonger i 2. etasje i denne bakgården, med tanke på at dette er en lukket bakgård med eksisterende balkonger. Når det i tillegg er vist at balkongene i 2. etasje lar seg oppføre uten å gripe direkte inn i fasadebåndet, finner ikke Byantikvaren grunnlag for å motsette seg den foreslåtte suppleringen av balkonger. Når det gjelder svekkelse av dagslysforhold for leilighetene i etasjen under, er dette en vurdering som er opp til Plan og bygningsetaten å gjøre.*

Styret har fått opplyst om at det skal utarbeides en søknad til plan- og bygningsetaten om supplering av balkonger i 2. etasje.

Utover å informere om status i saken, har styret med utgangspunkt i sameiets vedtak om balkonger, valgt å ta dette til orientering.

### **Fukt i kjellere**

I tråd med årsmøtevedtak i 2019 har firmaet Fuktstopper AS gjennomført en fuktanalyse av kjellerne i Sameiet.

Tilbakemeldingene fra firmaet bekrefter tidligere antagelser og analyser om at det er gjennomgående fukt i betongkonstruksjonen i alle kjellere, og at fuktproblematikken er permanent. Etter utførte fuktmålinger er det imidlertid ikke per nå tegn til at fukten har "vandret" opp til konstruksjonen i 1 etg. Gjennomgående, med noen få unntak, normaliserer fukten seg rundt bakkenivå. Med andre ord er det ingen kritisk situasjon vi står ovenfor, men styret vil presisere at hvis ingenting gjøres, vil fukten fortsette å krype oppover i konstruksjonen. På litt lengre sikt vil dette føre til forvitring og skade på bærende betong- og teglkonstruksjoner.

Kjellere i øvre del av Herman Fossgate, og kjellere i midtpartiet (rundt portrommet) i Fougstadsgate, fremstår som de fuktigste konstruksjonene.

Styret har slik det kommer frem av årsmøtevedtak fra ekstraordinær generalforsamling i juni 2020, valgt å avvente større utbedringer av fuktproblematikk i kjellerne til etter fasaderehabiliteringsprosjektet er gjennomført. Etter planen skal dette arbeidet starte opp i 2022, og finansieres gjennom låneopptak. Pga stor belastning ifm fasaderehabilitering, både mht økonomi og støyende arbeider, ser ikke styret for seg å starte opp dette arbeidet i år. Styret vil komme nærmere tilbake til når dette arbeidet skal starte opp.

Høsten 2021 i forbindelse med store nedbørsmengder, oppstod det vanninntrenging i kjeller i Fougstads gate 34. Pga. den pågående fasaderehabiliteringen ble det utført

midlertidige tiltak for å hindre ytterligere vanninntrenging. Styret vil utbedre lekkasjen i 2022. Tiltak vil gjennomføres i samråd med et eksternt miljø og vaktmester, herunder avdekke årsaken.

Inntil videre ber styret seksjonseierne om å etterkomme Fuktstopper AS sine anbefalinger knyttet til oppbevaringsrutiner: Gjenstander må opp fra gulv og ut fra yttervegger. Benytt plastbakker i stedet for pappesker, hylleseksjoner av metall eller plast, i stedet for treverk.

### **Bredbånd og TV**

Styret har i løpet av 2021 hatt flere diskusjoner om bredbånds- og TV-tilbudet i gården. I 2020 siden inngikk styret en treårs bindende avtale med GET (Telia) om leveranse av bredbånd og TV. Avtalen utløper i august 2022. I mellomtiden har HomeNet, en leverandør av høyhastighetsfiber, lagt ned infrastruktur i gaten vår. Det gir anledning til å koble opp sameiet på fiber. Telia som er dagens leverandør, tilbyr en eldre teknologi som ikke kan tilby samme type hastighet. De er heller ikke konkurransedyktige på pris. HomeNet er vesentlig billigere, spesielt hva angår bredbåndshastighet.

I tillegg til å tilby høyhastighetsfiber kan HomeNet levere kanalpakker. Installasjon av nye kabler gjøres gratis. De tilbyr også gratis Mesh-nettverk for de som ønsker det. Mesh-nettverk er trådløse hjemmenettverk som gir bedre dekning og raskere internett i leiligheten.

Styret har konkludert med at vi ønsker å bytte leverandør fra Telia til HomeNet. Se årsmøtesak for styrets innstilling.

### **Oppussing av trappeoppganger**

Styret har avsluttet årlig praksis med oppussing av trappeoppganger. Den siste oppgangen i Hermann Foss gate 23 ble pusset opp vinteren 2021.

Styret vil i 2022 gjøre en vurdering av når det er behov for å gjenoppta praksisen. Det er nå ca. 10 år siden den første oppgangen ble pusset opp.

Praksis har vært at det er til enhver tid de oppganger som er mest nedslitt som prioriteres, og vurdering av tilstand på oppganger skjer av malerfirma (styret er ikke involvert i vurderingen).

### **Dugnader**

På grunn av pandemien har det ikke blitt gjennomført dugnader i 2021. Styret minner om at det av brannhensyn ikke er tillatt å lagre eller sette igjen ting i oppgangene. Fellesarealene på loft og i kjellerne skal kun brukes til midlertidig lagring og at ting som settes der må merkes med navn og seksjonsnummer.

I forbindelse med dugnader i 2022 bør det prioriteres å rydde i fellesarealer på kjeller og loft. Styret har gjennomført en befaring, og det er gjennomgående svært mange gjenstander og avfall som er hensatt i fellesarealer.

### **Fellesvaskeri**



Sameiet har to fellesvaskerier, i nedre og øvre gård. Det gjøres fortløpende reparasjoner og utføres nødvendig vedlikehold av vaskemaskiner. Fellesvaskeriet fungerer ved at beboere reserverer «vasketid» ved å henge opp lås(er) på vasketavle i fellesvaskeriene, disse klippes periodevis da mange beboere flytter ut og gamle låser blir hengende.

Styret oppfordrer alle beboere til å være nøye i overholdelsen av reglement for fellesvaskeri. Dette er det hengt opp informasjon om i fellesvaskeriene. Ved usikkerhet kontakt vaskeriansvarlig. Prissetting på bruk av fellesvaskeriet fastsettes ut fra den hensikt at utgifter og inntekter skal gå i null, at det er brukerne som også dekker alle utgifter forbundet med fellesvaskeriet.

### Bruk av fellesrom i kjeller

I ordensregler for sameiet, i pkt 10, står det:” Beboerne bestemmer selv over fellesrommene i kjelleren.” I enkelte oppganger har man benyttet seg av denne muligheten, som i Fgt. 24 og 32. Styret oppmuntrer beboere i oppganger til å benytte seg av den mulighet som gir seg av ordensreglene. – Det er viktig at styret er orientert om bruk og at nødvendig avklaring med styret skjer der hvor tiltaket krever bruk av strøm.

### Ringeklokker/ callinganlegg

System i gården for ringeklokker og calling-anlegg er gammelt og fungerer ikke fullstendig i alle oppganger. Styret har ikke funnet å kunne prioritere full utskiftning av anlegget. I årsberetning for 2015 presenterte styret følgende praksis for utskiftning, denne praksis gjelder fortsatt:

Styret mener at det er et minimumskrav at a) det er mulig å låse opp oppgangsdør fra leilighet og b) at det er én-veis- kommunikasjon fra gate til leilighet (man må kunne vite hvem man låser opp for). I oppganger hvor ringeklokke/ calling-anlegg ikke innfrir dette minimumskrav, vil anlegget oppgraderes. Ved oppgradering legges det inn mulighet for video-funksjonalitet. Dersom den enkelte beboer ønsker videofunksjonalitet i sin leilighet, der hvor det foretas oppgradering, må beboer selv bekoste dette.

### Innkjøp av utstyr til dugnad og utlån

Styret har de seneste årene gjort mindre innkjøp av maskiner til bruk på dugnad, dette er også maskiner seksjonseiere kan låne ved mindre jobber i egen boenhet eller i kjellerbod: Høytrykksspyler, industristøvsuger (også til vann), luftavfukter. Ta kontakt med styret ved ønske om lån av utstyr.

### Andre enkeltsaker

- Styret har inngått kontrakt med ny leverandør av trappevask: Absolutt rent AS.
- Det er utarbeidet en HMS-rapport som skal ligge til grunn for HMS arbeid i sameiet.
- Det er fortløpende noen naboklager knyttet til støy og høy musikk, styret følger etter beste evne opp og oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i husordensreglementet og forventer at dette følges.
- Styret har ikke hatt kapasitet til å gjennomføre en tilstandsrapport for å avdekke evt. vedlikeholdsbehov i tilknytning til muren mellom øvre og nedre gård i sameiet. Dette gjennomføres i løpet av 2022.
- Årlig inspeksjon og rens av takrenner.



- Beboere kan kjøpe ytterligere nøkler til sin oppgang ved behov, ta kontakt med styreleder. Fra og med 2018 er pris per nøkkel satt opp til kr 400,00 per stykk.

## Hjemmeside for sameiet

Sameiets hjemmeside er: [Ila Kv I Boligsameie \(vibbo.no\)](https://vibbo.no).

Vibbo er Obos sin nettløsning for informasjon og kontakt mellom styret og sameiet. På Vibbo må man registrere seg for å få tilgang til siden. Styret oppfordrer samtlige beboere til å gjøre det.

Vi ber alle beboere benytter sameiets nye hjemmeside før de henvender seg til styret med praktiske spørsmål – kan godt være at du finner svar på dine spørsmål der.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **4 135 978**

.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger og nøkler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 21 304 187.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fasaderehabilitering.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr-**17 511 894** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 941 744.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 197 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Samtidig har strømprisene vinteren 2021/2022 vært historisk høye. Dette var imidlertid ikke situasjonen da styret vedtok budsjettet for 2022. Derfor har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 300 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ila Kv I Boligsameie.

### Lån

Ila Kv I Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Ila Kvartal 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Ila Kvartal 1.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: ASYCV-VIGQS-5D503-TV75Z-ML4J7-EN4YE



## BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1 ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 081 968	3 934 812	4 033 000	4 461 156
Innbetalinger		28 853	0	0	0
Andre inntekter	3	25 158	834 591	20 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 135 978</b>	<b>4 769 403</b>	<b>4 053 000</b>	<b>4 461 156</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 035	-12 120	-19 035	-19 035
Styrehonorar	5	-135 000	-120 000	-135 000	-138 500
Revisjonshonorar	6	-13 379	-9 295	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-148 585	-144 680	-148 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-181 463	-67 351	-32 000	-35 000
		-18 386			
Drift og vedlikehold	8	191	-1 075 642	-7 108 000	-2 197 000
Forsikringer		-285 549	-264 237	-277 000	-300 000
Festeavgift		-137 509	-131 704	-131 704	-132 000
Kommunale avgifter	9	-934 116	-919 770	-927 393	-959 500
Energi/fyring		-97 239	-51 256	-80 000	-71 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-330 696	-325 174	-336 000	-347 000
Andre driftskostnader	10	-635 426	-503 695	-437 500	-457 000
		-21 304			
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>187</b>	<b>-3 624 924</b>	<b>-9 643 632</b>	<b>-4 782 035</b>
		-17 168			
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>209</b>	<b>1 144 479</b>	<b>-5 590 632</b>	<b>-320 879</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 095	10 960	8 000	0
Finanskostnader	12	-348 781	-170 366	-107 500	-653 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-343 685</b>	<b>-159 406</b>	<b>-99 500</b>	<b>-653 000</b>
		-17 511			
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>894</b>	<b>985 073</b>	<b>-5 690 132</b>	<b>-973 879</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	985 073		
		-17 511			
Udekket tap		894	0		



## BOLIGSAMEIET ILA KVARTAL 1 ORG.NR. 975 456 315, KUNDENR. 1267

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		126	3 563
Kundefordringer		991	0
Forskuddsbetalte kostnader		88 015	84 905
Andre kortsiktige fordringer	13	2 750	2 750
Driftskonto OBOS-banken		1 927 375	217 870
Sparekonto OBOS-banken		1 952 068	2 747 582
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-19 530 799	-2 018 905
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 530 799</b>	<b>-2 018 905</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 472 543	4 699 184
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 472 543</b>	<b>4 699 184</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 248	37 692
Leverandørgjeld		968 893	330 625
Påløpte renter		3 510	822
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	7 253
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 029 581</b>	<b>376 391</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 971 325</b>	<b>3 056 670</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo 2022  
Styret i Boligsameiet Ila Kvartal 1

Anders Wittrup /S/

Petter Øhickers /S/

Anders Haavie /S/

Loritha Magnussen /S/

Sissel Johanne Monsvold /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	4 081 968
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 081 968</b>

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

Automatpenger	20 058
Viderefakturert økning i felleskostnader	991
Regnskapskorrigeringer	109
Nøkler	4 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 158</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 035
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 035</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 135 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 700, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 379.

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

Juridisk bistand	-130 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 798
Delesak og seksjonering, Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten	-33 290
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-181 463</b>

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

N1 Arkitekter AS, arkitekttjenester	-88 594
OPAK AS, byggteknisk spesialrådgivning	-512 295
Oslo Murmesterbedrift AS, betongarbeider	-17 188 442
Bygg 1 Oslo AS, utbedring av sopp	-149 062
Alfa Malermesterfirma AS, malerarbeider	-117 375
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-18 055 767</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-127 507
Drift/vedlikehold VVS	-54 489
Drift/vedlikehold elektro	-6 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 859
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-18 386 191</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-570 776
Feieavgift	-18 810
Renovasjonsavgift	-344 530
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-934 116</b>

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

Vaktmestertjenester	-450 956
Renhold ved firmaer	-165 300
Andre fremmede tjenester	-2 415
Trykksaker	-2 277
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 700
Andre kontorkostnader	-2 439
Porto	-2 779
Bank- og kortgebyr	-3 559
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-635 426</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 095</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 998
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-180 751
Renter på leverandørgjeld	-23 032
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-348 781</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	2 750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 750</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom



fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-5 467 182
Nedbetalt tidligere	767 998
Nedbetalt i år	226 641
	-4 472 543

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-18 000 000
Nedbetalt i år	0
	-18 000 000

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 472 543</b>
------------------------------------	--------------------

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
---------	----

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>
-----------------------------------	-----------

---



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Vaktmester

Ila Kv I Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Servicebedriften Myhre AS som kan kontaktes.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Sameiet har i 2021 inngått en ny avtale med Absolutt rent AS om renhold av fellesarealene.

## Andre tjenester

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING ASA med polisenummer 1462614. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, herunder skadedyr.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ila Kv I Boligsameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Total fasaderehabilitering	Nedtak av puss, ny puss (eksklusiv bakgård Herman Foss gate), maling av fasade, vinduer, balkongdører og balkonger.
2014	Rehabilitering av fasader og piper	
2010	Utskiftning av soilrør	
2007	Utskiftning av soilrør	
2005	Installasjon brannvarsling	
2005	Brannetting og oppjustering el-anl.	Noe fasadepuss ifbm taket. Oppg.HF 21 oppuss + nye postkasser
2004 - 2005	Rehabilitering av tak og røropplegg	Skiftet alle tak samt kjøkkenavløp F 34 HF 21-23 og delv 29 resten filmet og spylt.



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 30.03.22

**Selskapsnummer:** 1267 **Selskapsnavn:** Ila Kv I Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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