



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5358
ILADALEN VII AS

Velkommen til generalforsamling i ILADALEN VII AS

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

Dato for generalforsamlingen:

28. april 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kay salen.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging av vedtekter om borett og overlating av borett
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ILADALEN VII AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Boligselskapets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

3. 5358 Iladalen VII AS Revisjon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Oppfølging av vedtekter om borett og overlatting av borett

Forslag fremmet av:

Susan Guerra

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spørsmål om opplysninger ang. overlatting av borett: Kan styret gi svar på om vedtektet ang. krav at aksjeeier må bo minst i ett av de siste to årene før de kan overlatte borett til noen andre? På bakgrunn av min tid i styret, kjenner jeg til at det ble gitt dispensasjon til en ny kjøper for å kunne leie ut sin leilighet, før hun selv flyttet inn, uten at vedtektene var vurdert som overordnet vurderingsgrunnlaget. Denne delen av vedtektene våre er viktig for vår økonomisk og sosialt forutsigbarhet her vi bor og eier sammen, og er også i samsvar med loven om aksjeselskap og om borettslag. Er det flere slike unntaks tilfeller? Eventuelt hvor mange? mvh Susan Guerra

Styrets innstilling

Dette er ikke et forslag, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på gen.fors. Styreleder vil informere beboer med ønsket informasjon.

Styrets forslag til vedtak:

Dette er ikke et forslag til vedtak, men en informasjonsforespørsel. Vil ikke bli behandlet på generalforsamlingen. Styreleder vil informere, saken tas opp til orientering.

Forslag til vedtak

Forslag: Da vedtektene om borett er grunnlaget for hvordan vi drifter vår aksjeselskap, og general forsamlingen er øverste organ, ber jeg styret svarer på spørsmålene på generalforsamlingen i 2025.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hei, her er forslag til nytt styre for Iladalen VII:

Tatiana Seves, styreleder, foreløpig for ett år.

Erik Sandstøl, styremedlem, erstatter Tatiana som vanlig styremedlem.

Peder Heiberg Sverdrup, styremedlem.

Tatiana kjenner alle. Har sittet flere år i styret, også som styreleder. Har gjort en kjempeinnsats. Sandstøl jobber i forsvaret; Heiberg Sverdrup er statsviter og jobber som finansanalytiker. Begge virker motiverte.

Varamedlemmer:

Kjell Norvin

Mona Solberg

Mvh.

Valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Sandstøl
- Peder Heiberg Sverdrup

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Norvin
- Mona Solberg

Sak 9

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Nistad
 - Henrik Holdhus Andresen
-

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Baard T. Hübert Griffenfeldts Gate 12 C

Styremedlem Tatiana Alexandra De Lorena De Seves Griffenfeldts Gate 19 B

Styremedlem Ryman Sleeman Griffenfeldts Gate 12 C

Styremedlem Eli-Berit Lillesæter Griffenfeldts Gate 12 A

Styremedlem Ola Windingstad Stensrud Griffenfeldts gate 19 B

Styret hadde 12 styremøter i løpet 2024 samt en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.

Varamedlem Camilla Østerhaug Jarnum Griffenfeldts Gate 19 C

Varamedlem Nils Svalastog Griffenfeldts Gate 12 C

Valgkomiteen

Vilde Elisabeth Edvardsen Griffenfeldts Gate 19 C

Bjørn D. Nistad Griffenfeldts Gate 12 C

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, Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 105

221 65

Iladalen VII AS har ingen ansatte.

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

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.

Felleskostnader

Styret valgte å ikke øke de ordinære felleskostnadene fra 1. januar 2025, men heller benyttet oppsparte midler. Styret er i likhet med beboere flest opptatt av å holde felleskostnader nede, og at selskapet skal fortsette å ha en sunn økonomi.

Utført og pågående vedlikehold

Feil/mangler på vinduer og retningslinjer for vedlikehold

Styret er kjent med at flere beboere har ulike problemer med vinduene som ble skiftet ut i 2017. Reklamasjon på vinduene har vist seg å være nytteløst blant annet fordi leverandøren fraskriver seg ansvar de mener skyldes manglende vedlikehold fra selskapet/beboerne sin side. I januar 2025 ble det besluttet å utføre grunnleggende vedlikehold på samtlige vinduer hos alle aksjeeiere. Øvrige utbedringer på vinduene vil bli utført etter systematisk kartlegging av de ulike behovene i hver enkelt leilighet. Basert på fagekspertise håper styret dermed at å få bukt med eventuelle funksjonsfeil grunnet manglende vedlikehold fra beboernes side og at det kan virke forebyggende med hensyn til vedlikeholdsproblemer de neste årene. Vi minner om at vinduene må vedlikeholdes årlig gjennom enkle prosedyrer og at dette ansvaret hviler på hver enkelt beboer selv om vinduer også er selskapets ansvar ved feil og mangler. Dette finnes det mer informasjon om på Vibbo.

Det har også vært lekkasje fra et stykk takvindu i tårnblokken i 19 og skaden er imidlertid utbedret. På sikt vurderes det å bytte ut de gamle takvinduene i begge tårnblokker.

Problemer med fjernvarmeanlegget

Høsten 2023 ble de eldre sirkulasjonspumpene i fjernvarmeanlegget erstattet med nye modeller som justerer trykket i tråd med behovet og antall aktive varmekilder. Likevel har det vært enkelte klager på støy eller svak varme siden dette, av sammensatte grunner. Siden 2024 har vi samarbeidet med Nore VVS som har brukt mye tid på feilsøking i anlegget samt generelt vedlikehold med fokus på systemiske feil da dette i noen tilfeller vil kunne løse problemer med radiatorer hos enkeltbeboere. Til orientering påpekes det fra Nore sin side at fjernvarmeanlegg av eldre opprinnelse ikke kan forventes å virke helt støyfritt.

Det er planlagt videre utbedringer på fjernvarmeanlegget våren 2025. Styret oppfordrer samtlige til å gjøre seg kjent med rutineene for radiatorer på Vibbo.

Rørleggertjenester

Styret benytter Nore VVS til rørleggertjenester og anbefaler beboere å gjøre det samme. Vi oppfatter dem som profesjonelle og så langt har arbeidet de har utført vært av høy kvalitet.

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

Kontaktperson: Kristian/Tlf. 909 92 030

N.B

Til beboere som benytter rørleggertjenester: Hvis arbeidet krever stenging av vann for øvrige beboere, skal dette varsles om i forkant på Vibbo. Vi minner om at utskiftning av radiatorer eller annet som anses som en del av bygningsmassen skal godkjennes av styret iht. vedtektene.

Rehabilitering av tak på tårnblokkene

Styret besluttet å skifte tak på tårnblokkene i 12 og 19 grunnet gjentatte fuktinntrengninger og smålekkasjer, særlig i 12. I løpet av en lengre periode har vaktmester fortløpende observert tilstanden på loft og tak og mindre reparasjoner har vært utført ved behov. Årsaken til at de flate takene ikke ble rehabilitert samtidig med takene for øvrig var et samlet ønske fra aksjeeierne om å holde kostnader nede, til tross for sterke anbefalinger om å gjøre dette i tidligere tilstandsrapporter. Arbeidet ble utført av Icopal Tak som en av flere tilbydere og har

etter styrets oppfatning har utført en veldig god jobb i henhold til tidsramme og pris. Rehabiliteringen av takene kostet cirka 1 million kroner.

Fjerning av oljetank

Høsten 2024 besluttet vi å fjerne en nedgravd oljetank foran 19 ved ring 2. Nedgravde oljetanker utgjør en risiko for lekkasje, og det er derfor, av miljømessige årsaker, påkrevd av eier å fjerne. Arbeidet ble utført av Arnkværn Miljø og Renovasjon AS som én av flere tilbydere. Arbeidet ble ikke utført etter avtale, blant annet ved at det tok uforholdsmessig lang tid. Grunnet en arbeidsulykke ble det vindusruten i inngangen til 19 C knust og deretter erstattet med identisk rute.

Ny leverandør av renhold

Styret besluttet å inngå en ny avtale om trappevask etter gjentatte klager fra beboere. Ny leverandør av renhold er MR Malik Renholdservice AS. Så langt er styret fornøyd med arbeidet.

Modernisering av lys i trappeoppganger

Styret har besluttet å montere ledelys i alle trappeoppganger i båre 12 og 19, for en mer sikker og effektiv evakuering ved brann eller strømbrytning. Vi har også igangsatt arbeidet med å montere lyssensorer i de fleste av fellesarealene (fellesvaskeriene blant annet), samt trappeoppgangene i både 12 og 19. Dette er et tiltak som blir gjort i et forsøk på å senke energiforbruket i byggene, som på lang sikt både vil gi økonomiske og miljømessige fordeler. Etter anbefalinger fra flere fagpersoner vurderes det også å skifte ut alle lamper i trappeoppganger med LED-lys fordi det er mer miljøvennlig grunnet lavere energibehov. Arbeidet antas å ferdigstilles i løpet av våren 2025.

Vanninntregning i kjellerboder

I forbindelse med snøsmelting og store nedbørmengder har det ved enkelte tilfeller forekommet vanninntregning i kjellerboder på hjørnet av 12. Vaktmester har vært på befaring og kan konkludere med at krypkjeller og resten av kjelleren er tørr, så dette er et problem som samsvarer med våte perioder. Styret er på saken og vil utrede nærmere hvordan dette eventuelt også henger sammen med manglende drenering på uteområdet.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

Brannsikkerhet og rutiner ved oppussing

Brannvernanlegget er levert og vedlikeholdes av Gowen AS.

Høsten 2024 gjennomførte styret en gjennomgang av brannalarmen og brannrutiner for beboere i alle oppganger, med få beboere møtte opp. Vi minner om at brannsikkerhet er en sak som angår oss alle og oppfordrer samtlige til å sette seg inn i hvordan brannvarslingsanlegget fungerer. I løpet av perioden 2024-2025 har brannalarmen i 19 vært utløst ved 3 tilfeller, uten at det har vært tilløp til brann. Ved 2 av tilfellene har alarmen blitt utløst i trappeløpene, noe vi antar at kan skyldes oppussing. Multidektektorene i trappeløpene kan for eksempel reagere på støv fra oppussing og det er derfor viktig at beboere dekker til disse når det utføres arbeid som skaper støv. Tildekking av detektor i leiligheten er også påkrevd ved oppussing, disse er også mer

følsomme med større sjanse for å utløse alarm. Til informasjon har detektor i leilighetene optisk sensor, i tillegg til at den reagerer på varme og kullos.

N.B Alle må forlate bygget når alarmen utløses, uansett årsak til at alarmen utløses. Skal du pusse opp og er i tvil, ta direkte kontakt med kundeservice hos Gowens AS, Tlf. 906 19 800

Veggdyr

Høsten 2024 ble styret opplyst om spor av veggdyr i en leilighet. Tiltak ble iverksatt umiddelbart av skadedyrskontrolløren, Pelias, og befaring av alle tilstøtende leiligheter samt loft. Det ble heldigvis ikke gjort andre funn og saken ble avsluttet.

Skadedyrkontroll på fellesarealer.

I september 2024 gjennomførte Rentokil en skadedyrsbesiktelse i forbindelse med aktivitet av rotter. Det ble ikke registrert pågående aktivitet under befaringen, ingen bygningskader avdekket og generelt ingen skader påvist. Inntreksveier har sannsynligvis stått åpent siden byggeår. Firmaet anbefaler å få sikret alle ventilasjonsventiler og evt. andre tilkomstveier.

Vedlikehold og oppgraderinger av utearealer

Iladalen 7 AS har lang tradisjon for å bruke årlige ressurser på vedlikehold og oppgradering av utearealene i 12 og 19. Deler av arbeidet utføres på dugnader mens årlig vedlikehold besørges av profesjonelle gartnere. I 2024 ble det utført forbedringer og beskjæring av nyere hekk utenfor 12 samt ytterligere oppgradering av blomsterbed utenfor 12 C. Blant annet ble det satt ned hundrevis av blomsterløk i front av fasaden.

Tilsvarende ble også utført i 19. Beskjæring av frukttrær ble utført begge steder.

På baksiden av 19 er det også utført vedlikeholdsbeskjæring i skråningen ut mot nabotomten. Til orientering er inngjerding langs 12 kun ment å være midlertidig, med hensikt å beskytte beplantningen som fremdeles er i et tidlig vekststadium.

“Synkehull” på baksiden av 19

Problemene med bevegelser i jordmassen langs fasaden skyldes at bygget er fundamentert på løsmasser. Disse fundamentene består av betongpilastere som står på fundamentdragere ca. 5 - 8 meter under terrenget hvor det ligger en krypkjeller. Det er altså mellom søylene at jordmassene enkelte steder har startet å rase inn. Vi har fått en uformell vurdering av geotekniker og bygningstekniske ingeniører om det er fare for stabilitet eller fundamenter slik situasjonen er nå, og tilbakemelding om at dette ikke er kritisk. Problemet er imidlertid dessverre uløst fordi det viser seg at det er vanskelig å finne ut av hva som er riktig tiltak å igangsette. Vi har vært i kontakt med mange firmaer innenfor grunnarbeider og drenering, men så langt ikke lyktes i å finne noen som vil påta seg oppdraget.

Vi beklager at denne saken fremdeles ikke er løst og vil jobbe videre med høy prioritet av saken.

Vaktmestertjenester

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

Regler for håndtering av søppel

Styret leier containere til felles benyttelse hver vår og høst i forbindelse med borettslagets dugnader. Har du større mengder papp og søppel, ved for eksempel inn- eller utflytting, skal ikke dette belastes den ordinære kapasiteten til borettslaget, men fraktes bort på eget initiativ. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene

vil automatisk fjernes av vaktmesteren i forbindelse med regelmessige inspeksjoner. Avfall som oppbevares midlertidig utendørs før avhenting må plasseres minimum 5 meter fra ytterveggen til fasaden i henhold til HMS-regler. For mer informasjon om håndtering av søppel, se Vibbo.

Rens av sluk i balkonger

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

Kommunikasjon med styret og beboere imellom

Styret opplever at informasjonsflyten fungerer bra med

kommunikasjonsplattformen Vibbo, fra oss til dere og beboere imellom. Vi etterstreber å oppdatere informasjonen her og oppfordrer derfor alle til å sjekke om det finnes svar på Vibbo før man henvender seg på andre måter. Styret foretrekker å motta enkle henvendelser på Vibbo mens mer omfattende saker med eventuell dokumentasjon kan sendes til iladalen7@styrerommet.no. Styret etterstreber å svare ut alle beboere innen rimelig tid, vi anerkjenner at dette ikke alltid er oppnåelig og beklager dersom du har opplevd dette.

Styret opplever generelt få klager på støy fra naboer og ser at mange er flinke til å varsle internt på Vibbo ved fest eller oppussing. Styret har mottatt 1 formell naboklage i løpet av denne perioden.

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

Retningslinjer ved oppussing og ombygging

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

Fellesvaskeriene

Åpningstider:

Mandag til fredag: 07.00 - 21.00

Lørdag og søndag: 10.00 - 21.00

Påfyll av vaskekort går på rundgang i styret den første tirsdagen i måneden fra kl 18-19 N.B Vi tar ikke lenger imot kontant betaling, se betalingsløsning i Vibbo.

Nye vaskekort koster 50 kroner og én vask koster 20 kroner. Bruk av tørkeskapene er gratis.

Dugnader

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

Styret trenger ditt engasjement!

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er bedre enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Det negative resultatet skyldes omlegging av nytt tak til nærmere en million kroner, i tillegg til høyere ikke budsjetterte kostnader knyttet til fyringsanlegget og rørleggerarbeid.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **1 891 871**.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Felleskostnadene vil kunne økes ved eventuelle større prisøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 206 300	2 033 295	2 080 356	2 205 264
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 532	3 881 320	3 872 644	3 872 736
Andre inntekter	3	18 597	45 790	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 101 429	5 960 405	5 968 000	6 093 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-34 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 411	-13 498	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 218	-161 878	-175 000	-184 000
Konsulenthonorar	7	-49 886	-38 200	-25 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-1 561 924	-462 584	-150 000	-215 000
Forsikringer		-348 557	-311 633	-342 000	-399 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 426	-167 000
Kommunale avgifter	9	-878 385	-793 980	-905 500	-1 015 000
Energi/fyring	10	-1 221 012	-1 325 017	-1 310 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 126	-218 997	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	11	-456 480	-410 151	-416 000	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 140 344	-4 040 284	-3 791 846	-4 224 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		961 085	1 920 121	2 176 154	1 869 000
DRIFTSRESULTAT		961 085	1 920 121	2 176 154	1 869 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 094	72 657	0	30 000
Finanskostnader	13	-1 719 589	-1 492 841	-1 622 000	-1 691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 638 495	-1 420 184	-1 622 000	-1 661 000
ÅRSRESULTAT		-677 409	499 937	554 154	208 000
Overføringer:					
Udekket tap		-677 409	0		
Til annen egenkapital		0	499 937		

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

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 029 904	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 079	1 030 079
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		122 235	37 491
Andre kortsiktige fordringer	16	10 440	9 482
Driftskonto OBOS-banken		449 917	437 137
Sparekonto OBOS-banken		1 876 269	3 069 054
SUM OMLØPSMIDLER		2 458 861	3 553 164
SUM EIEDELER		3 488 940	4 583 243
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	19	-26 325 501	-25 648 091
SUM EGENKAPITAL		-26 221 101	-25 543 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	27 987 851	28 476 584
Annen langsiktig gjeld	21	1 155 200	1 155 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 143 051	29 631 784
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		557 676	296 499
Skyldige offentlige avgifter		0	987
Påløpte renter		9 314	148 503
Påløpte avdrag		0	42 162
Annen kortsiktig gjeld		0	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		566 990	495 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 940	4 583 243
Pantstillelse	22	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Iladalen VII AS

Baard Hübert /s/

Tatiana A. De Lorena De /s/

Eli-berit Lillesæter /s/

Ryman Sleeman /s/

Ola Windingstad Stensrud /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 FELLESBJELD

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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 758 664
Lokaler	113 724
Eiendomsskatt	4 144
Kapitalkostnader på IN-lån	2 200 181
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 119
Overført til kapitalkostnader	-2 206 300
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 876 532

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	10 610
Tilbakeføring avs. styrehon. 20/21	7 987
SUM ANDRE INNTEKTER	18 597

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 050
OBOS Prosjekt AS	-12 870
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 966
SUM KONSULENTHONORAR	-49 886

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-995 893
Drift/vedlikehold VVS	-165 527
Drift/vedlikehold elektro	-70 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 357
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-241 661
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 560
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 788
Egenandel forsikring	-34 800
Kostnader dugnader	-2 513
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 561 924

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 149
Vann- og avløpsavgift	-515 285
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-358 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-878 385

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 642
Fjernvarme	-1 185 370
SUM ENERGI / FYRING	-1 221 012

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 850
Container	-26 082
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 648
Driftsmateriell	-625
Lyspærer og sikringer	-1 349
Vaktmestertjenester	-342 124
Renhold ved firmaer	-30 966
Andre fremmede tjenester (IN årlig kostnad)	-19 052
Trykksaker	-1 021
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 319
Andre kontorkostnader	-1 466
Porto	-400
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-1 033
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-456 480

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	76 268
SUM FINANSINNTEKTER	81 094

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-1 717 567
Renter på leverandørgjeld	-2 022
SUM FINANSKOSTNADER	-1 719 589

NOTE: 14**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 029 904
SUM BYGNINGER	1 029 904

Gnr.219/bnr.105 M. flere

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

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

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	10 440
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 440

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 104 400.

fordelt på 87 aksjer à kr 1 200.

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-26 642 841
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-42 660
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-26 325 501

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 6,09 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020

-32 110 262

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

3 273 678

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

488 733

Nedbetalt tidligere, IN

360 000

Nedbetalt i år, IN

0

-27 987 851

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-27 987 851**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andelsobligasjoner

-1 155 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-1 155 200****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

27 987 851

Beregnete IN-forpliktelser

317 340

TOTALT**28 305 191**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

1 029 904

TOTALT**1 029 904**

Resultatanalyse 2024

Iladalen Vii As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	2 206 300	2 080 356	-125 944	-6 %
Innkrevde felleskostnader	3 876 532	3 872 644	-3 888	0 %
Andre inntekter	18 597	15 000	-3 597	-24 %
Sum driftsinntekter	6 101 429	5 968 000	-133 429	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-16 920	0	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 411	-14 000	-4 589	33 %
Forretningsførerhonorar	-170 218	-175 000	-4 782	3 %
Konsulenthonorar	-49 886	-25 000	24 886	-100 %
Drift og vedlikehold	-1 561 924	-150 000	1 411 924	-941 %
Forsikringer	-348 557	-342 000	6 557	-2 %
Festeavgift	-167 426	-167 426	0	0 %
Kommunale avgifter	-878 385	-905 500	-27 115	3 %
Energi/fyring	-1 221 012	-1 310 000	-88 988	7 %
TV-anlegg/bredbånd	-140 126	-150 000	-9 874	7 %
Andre driftskostnader	-456 480	-416 000	40 480	-10 %
Sum driftskostnader	-5 140 344	-3 791 846	1 348 498	-36 %
Driftsresultat før IN	961 085	2 176 154	1 215 069	56 %
Driftsresultat	961 085	2 176 154	1 215 069	56 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	81 094	0	-81 094	100 %
Finanskostnader	-1 719 589	-1 622 000	97 589	-6 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 638 495	-1 622 000	16 495	-1 %
Årsresultat	-677 409	554 154	1 231 563	222 %

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILADALEN VII AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILADALEN VII AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0LE02-65GS0-CGOG3-85P70-IAETU-8GD4T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5358 Selskapsnavn: ILADALEN VII AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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