



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5358

ILDALEN VII AS

## Velkommen til årsmøte i ILADALEN VII AS

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

### 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 i 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 møtet. 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. Skur til sykler / barnevogn
8. Tak sykkelskur
9. Sykkelstativ
10. Felles montering av lekasjestopper
11. Bygging av balkong mot Iladalen
12. Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.
13. Individuell vannmåler
14. Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret
15. Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,  
Styret i ILADALEN VII AS

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at aksjeselskapets rådgiver; John Mankarios velges 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**

Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås -----

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
  - 2. 4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5358.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 240 000.

---

Sak 7

## Skur til sykler / barnevogn

Forslag fremmet av:

Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere som har sykler og barnevogner i sameiet og som derav kan ha stor nytte av et oppgradert stykkelskur.

Ønsker å luften tanken om å oppgradere skuret i bakgården ved å få på vegger og tak, eventuelt gjøre det litt større slik at det blir plass til både sykler og barnevogner.

### Styrets innstilling

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til stykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt stykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

### Forslag til vedtak 1

Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

### Forslag til vedtak 2

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

---

Sak 8

## Tak sykkelskur

Forslag fremmet av:

Fanny Vaager

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Om sykkelskuret/buret får et tak vil det både være supert for syklene som står der, og vil i tillegg kunne brukes til å sette barnevogner der om vinteren. Det er fryktelig tungt og vanskelig å få vogn opp fra kjeller med et barn på armen :)

Evt hadde det vært topp å kunne bruke det lille skuret der trillebårer står, de er vel ikke i bruk im vinteren og da kunne vogner plasseres her?

### **Styrets innstilling**

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

### **Forslag til vedtak 1**

Bygge tak så sykkelskuret er tørt

### **Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

---

Sak 9

## **Sykelstativ**

Forslag fremmet av:

Ina Sloth Sandell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av sykkelstativene ved inngangen til 12D er ødelagte og vanskelige å bruke. Det gjør at det bare er noen få som er ledige. Sykkelskuret i bakgården er fin, men ikke så tyverisikkert med låsemekanismen nå. Skulle også ønske vi kunne ts en gjennomgang av sykler da det står flere ødelagte sykler som ikke virker å være i bruk, det tar opp unødvendig med plass.

### **Styrets innstilling**

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

### **Forslag til vedtak 1**

Fornyelse av sykkestativer ved 12D og nytt sykkelskur i bakgården.

### **Forslag til vedtak 2**

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

---

Sak 10

## Felles montering av lekkasjestopper

Forslag fremmet av:

Felicia Nalbant Nordpoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En lekkasjestopper kan redusere konsekvensene av en eventuell lekkasje. Dersom stopperen er montert av fagpersonell kommer man også bedre ut på forsikringen dersom lekkasje skulle skje.

Er dette noe flere boenheter ønsker kunne vi fått inn et tilbud fra et godkjent firma for montering i flere boenheter samtidig.

### Styrets innstilling

Lekkasjestopper i den enkelte leilighet anses som den enkelte andelseiers ansvar. Borettslaget vil derfor ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering. Den enkelte beboer står fritt til å installere lekkasjestopper i egen leilighet dersom man ønsker det.

### Forslag til vedtak 1

Kartlegging og oppgradering av lekkasjestopper.

### Forslag til vedtak 2

Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

---

Sak 11

## Bygging av balkong mot Iladalen

Forslag fremmet av:

Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å be styret vurdere muligheten for å bygge balkonger mot Iladalen (19D). Fasaden er sørvestvendt og har gode solforhold. Balkonger her vil kunne gi økt bokvalitet ved bedre utnyttelse av sol og lys. Det vil også bidra til økt attraktivitet og verdi, samt styrke borettslagets samlede kvalitet og konkurransekraft i boligmarkedet. Jeg er klar over at et slikt prosjekt krever vurdering av tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold, og foreslår derfor at styret utreder gjennomførbarhet og kostnader før det tas opp på årsmøtet.

### Styrets innstilling

Beboer Mona Solberg har påtatt seg å undersøke saken for styret. Styret har imidlertid ikke mottatt opplysninger som gir grunnlag for å ta stilling til forslaget på nåværende tidspunkt. Styret har også fått

informasjon om at tiltaket i praksis kun vil gjelde et fåtall av leilighetene. Styret er opptatt av at eventuelle tiltak i borettslaget så langt som mulig bør kunne gjelde alle beboere, selv om byggene er noe ulikt utformet. Styret er også opptatt av å prioritere borettslagets økonomi og nødvendig vedlikehold. **På dette grunnlaget anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.**

#### Forslag til vedtak

Styret gis i oppdrag å utrede muligheten for etablering av balkonger mot lladalen.

---

Sak 12

### Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.

#### Forslag fremmet av:

Therese Helland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er meldt om mugg-/fuktproblemer i leilighet i bygget. Det ble gjennomført befaring av fagpersoner. Styreleder har via styrets e-postadresse informert om at styret har behandlet saken og avsluttet den, men til tross for flere forespørsler er verken rapporten fra befaringen eller øvrig vurderingsgrunnlag gjort tilgjengelig for innsyn. Det foreligger samtidig opplysninger som kan tyde på mulig sammenheng med ventilasjon og bygningsmessige forhold.

#### Styrets innstilling

Styret har allerede undersøkt forholdet, blant annet i dialog med boligselskapets forsikringsselskap. Forsikringen dekker ikke denne typen forhold, og det er ikke dokumentert feil ved felles deler av bygget.

Relevant faktagrunnlag som ligger til grunn for styrets vurdering kan gjøres tilgjengelig i den grad det følger av gjeldende regler om innsyn. Interne styredokumenter, herunder styreprotokoller og interne vurderinger, omfattes ikke av dette.

Dersom det fremlegges ny, dokumentert informasjon som tilsier behov for nærmere teknisk vurdering av ventilasjon eller fuktforhold i bygget, vil styret følge dette opp.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret:

- gi innsyn i rapport fra befaringen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.
- vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

Sak 13

## Individuell vannmåler

Forslag fremmet av:

Vilde Helene Fornebo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å be om at styret vurderer innføring av individuell måling av vannforbruk i aksjelaget. Dette kan gi økt bevissthet rundt vannforbruk, redusert samlet forbruk og potensielt lavere kostnader over tid. Det er ønskelig at utredningen omfatter kostnader, tekniske løsninger og økonomiske samt miljømessige konsekvenser.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at dette utredes nå. Individuelle vannmålere vil innebære installasjonskostnader, administrasjon og tekniske tilpasninger i bygget. På bakgrunn av dette vurderer styret at tiltaket neppe vil gi økonomisk gevinst for beboerne samlet sett. **Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.**

### Forslag til vedtak

Utrede hvorvidt individuell vannmåler gir økonomisk gevinst for beboere.

---

Sak 14

## Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Modernisering av husordensregler

### 1. Naboensyn og trivsel

Reglene gjelder både inne i leilighetene og ved bruk av utearealer.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og fra kl. 24:00 til 08:00 i helger. Nattero innebærer at lydnivået skal holdes lavt nok til at naboers nattesøvn ikke urimelig eller gjentatt er til ulempe.

Støyende arbeid, for eksempel i forbindelse med oppussing, bør unngås etter kl. 20:00. Det oppfordres til å varsle naboer på forhånd ved oppussing, samt å varsle internt ved fester eller større sammenkomster.

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

### 2. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dersom dyrehold urimelig eller gjentatt er til ulempe for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

### 3. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboer har ansvar for å ta vare på leiligheten slik at den ikke påfører bygningen eller fellesskapet skade, for eksempel ved å forebygge vannskader.

Beboer har ansvar for enkelt, løpende vedlikehold av vinduer, som årlig kontroll og rengjøring, slik at vinduene fungerer som de skal.

Alle leiligheter skal ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Røykvarslere er seriekoblet og vedlikeholdes av selskapet.

#### **4. Fellesarealer**

Fellesarealer og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander, inkludert skostativ og lignende, av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

I-sekk er kun tillatt plassert minst 5 meter fra bygningen og må hentes innen 48 timer.

Ved oppussing eller større ryddearbeid er det den enkelte beboers ansvar å frakte bort avfall selv. Felles søppelanlegg og containere skal ikke brukes til bygg- eller spesialavfall.

**Grilling er tillatt:**

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

På utearealer kan kullgrill benyttes, forutsatt tilsyn og tilstrekkelig avstand til bygninger.

Parkering skal skje i henhold til angitte regler for beboerparkering og gjeldende skilting.

#### **5. Vaskeri**

Vaskeriene er til felles bruk og benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det.

#### **6. Dugnad**

Det arrangeres dugnad to ganger i året, vår og høst.

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

Containere bestilles til felles bruk. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall (maling, elektronikk, gips, kjemikalier m.m.).

#### **7. Utleie**

Utleie i henhold til vedtekter er tillatt etter avtale med styret.

Korttidsutleie som går utover vanlig, styregodkjent fremleie, og som har preg av gjentatt eller kommersiell utleie, er ikke tillatt dersom dette er til ulempe for bomiljøet.

#### **8. Naboklager**

Klager bør først tas direkte med den det gjelder, på en saklig og respektfull måte.

Dersom forholdet ikke løses, kan saken tas skriftlig opp med styret.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 9. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og kreve at forholdene rettes.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken etter vedtektene og gjeldende lovverk.

### Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til reviderte husordensregler. Dagens regler er gamle og lite oppdatert med hensyn til bomiljøet slik det fungerer i dag.

Forslaget innebærer ingen vesentlige innstramminger, men en modernisering av språk og struktur, samt noen nødvendige presiseringer der dagens regler er uklare. Målet har vært å gjøre reglene enklere å forstå, mer relevante og lettere å praktisere – til beste for bomiljøet og et godt naboskap. Styret ber årsmøte om å vedta forslaget til reviderte husordenregler.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet

---

Sak 15

## Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

Etablering av beredskap i borettslaget ble etterspurt på årsmøtet i fjor. Styret har i etterkant vurdert saken i lys av gjeldende anbefalinger fra norske myndigheter om egenberedskap.

Myndighetene anbefaler at husholdninger og fellesskap bør kunne klare seg selv i en begrenset periode ved bortfall av strøm og vann. Styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget etablerer et enkelt og nøkternt beredskapslager for fellesarealene i Griffenfeldtsgate 12 og 19.

Tiltaket er ment som et lavterskel supplement til den enkelte beboers egenberedskap, og ikke som full kriseberedskap.

Formålet med beredskapslageret er å:

- sikre tilgang til drikkevann
- muliggjøre enkel kommunikasjon og lading ved strømbrudd
- gi grunnleggende belysning i fellesarealer
- bidra til økt trygghet og forutsigbarhet ved bortfall av strøm og/eller vann

Omfang – minimumsnivå

- Styret foreslår at beredskapslageret i hver gård i første omgang omfatter:
- Vannkanner med rensetabletter, dimensjonert for inntil tre døgn
- Ladeløsninger for mobiltelefon og bærbar PC

- Bærbare lykter/nødlys
- Batteribeholdning (AA/AAA og eventuelt oppladbare løsninger)
- Enkelt førstehjelpsutstyr

Omfanget er bevisst avgrenset og kan justeres over tid ved behov.

### **Gjennomføring i to trinn**

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

### **Kostnadsramme**

Styret legger til grunn en estimert samlet kostnadsramme på inntil 50 000 kroner for begge gårdene samlet, fordelt over to trinn.

Tiltaket gjennomføres innenfor styrets fullmakter og tilpasses erfaring og faktiske behov.

### **Organisering**

Styret foreslår å knytte beredskapslageret til to frivillige beredskapskontakter per gård, utenfor styret.

Ordningen er ment å:

- sikre kontinuitet over tid
- fordele oppgaver og ansvar
- holde belastningen lav for den enkelte

Rollen innebærer ikke vakt- eller beredskapsansvar, men enkel oversikt og årlig kontroll i samarbeid med styret.

### **Holdbarhet og vedlikehold**

Vann og rensetabletter har begrenset holdbarhet og forutsettes fornyet med en utskiftingssyklus på 3–5 år, i tråd med produsentenes anbefalinger.

De frivillige beredskapskontaktene gjennomfører én årlig enkel kontroll av lageret, inkludert funksjonstest av utstyr og kontroll av beholdning og holdbarhet, i samarbeid med styret.

### **Styrets innstilling**

Årsmøtet støtter at styret etablerer et enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 1 og 19 i tråd med myndighetenes anbefalinger.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gå videre med planlegging og gjennomføring som beskrevet. Årsmøtet velger to frivillige beredskapskontakter per gård på årsmøtet.

---

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

- Valgkomiteens innstilling

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Sorknes
- Magne Kvamme Nyhus
- Nils Svalastog

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

Velges i årsmøtet

---

Sak 17

### Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått: -----

---

# Styrets årsrapport

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder Tatiana Alexandra De Lorena De Seves Griffenfeldts Gate 19 B

Styremedlem Peder Heiberg Sverdrup Griffenfeldts Gate 12 D

Styremedlem Eli-Berit Lillesæter Griffenfeldts Gate 12 A

Styremedlem Ola Windingstad Stensrud Griffenfeldts gate 19 B

Styremedlem Erik Sandstøl (har flyttet)

Styret hadde 12 styremøter i løpet 2025 og gjennomførte en rekke befaringer med leverandører og samarbeidspartnere.

Varamedlem Mona Solberg

Varamedlem Kjell Norvin (døde 22. desember i fjor)

## Valgkomiteen

Henrik Holdhus Andresen Griffenfeldts Gate 12 B

Bjørn D. Nistad Griffenfeldts Gate 12 C

## Generelle opplysninger om Iladalen VII AS

Iladalen VII AS ligger i bydel Sagene i Oslo kommune og er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971525827 (GNR 219 BNR 105 og GNR 221 BNR 65). Aksjeselskapet består av 87 leiligheter, har ingen ansatte, og har som formål 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.

Som ledd i en strategisk gjennomgang av selskapets kostnadsstruktur har styret besluttet å bytte forretningsfører til Solibo AS med virkning fra 1. juli 2026. Endringen er i hovedsak administrativ, og det forventes ingen vesentlige endringer i den daglige oppfølgingen eller praktiske løsninger for beboerne.

Styret vil rette en særlig takk til forretningsfører John Mankarios ved OBOS for et langt og hyggelig samarbeid.

## Vibbo og ny kommunikasjonsplattform

Informasjon om boligselskapet og det enkelte boforhold er tilgjengelig via Vibbo.no frem til 1. juli 2026. Portalen gir beboerne oversikt over egen bolig, felleskostnader og øvrig relevant informasjon. I forbindelse med skifte av forretningsfører vil selskapet gå over til plattformen Solibo Home ved oppstart av det nye kontraktsforholdet. Det vil bli gitt utfyllende informasjon om innlogging og praktisk bruk i forkant av overgangen for å sikre en smidig overføring av tjenestene. Målsettingen er å opprettholde enkel tilgang til nødvendig dokumentasjon og sikre effektiv kommunikasjon mellom styret og beboerne.

## Felleskostnader

Styret besluttet, etter anbefaling fra forretningsfører, å øke felleskostnadene med 15 % med virkning fra 1. januar 2026. Tiltaket er nødvendig for å styrke selskapets likviditet og bygge en økonomisk buffer som sikrer forsvarlig drift. Styret prioriterer en sunn og forutsigbar økonomi, og arbeider kontinuerlig med å balansere hensynet til lave bokostnader mot behovet for tilstrekkelig kapital til fremtidige forpliktelser.

### **Økonomiske sparetiltak**

Det er i perioden gjennomført en omfattende revisjon av boligselskapets leverandøravtaler for å identifisere kostnadsreducerende tiltak. Ved bytte av renholdstjenester er det oppnådd en årlig besparelse på 50 000 kroner. Overgangen til ny forretningsfører sommeren 2026 muliggjør i tillegg reforhandling av bank- og forsikringsbetingelser, noe som samlet anslås å redusere de årlige kostnadene med 400 000 kroner.

Videre har selskapet tilsluttet seg ordningen «Norgespris» for fjernvarme, som forventes å redusere energikostnadene med ca. 250 000 kroner per år. Etter utløp av tidligere bredbåndsavtale i 2025 er det inngått en ny 24-måneders kontrakt med redusert enhetspris, som ligger betydelig under markedsgjennomsnittet for tilsvarende leveranser. Samlet vil disse tiltakene gi en årlig besparelse på ca. 700 000 kroner når de er fullt implementert, noe som gir økt økonomisk handlingsrom til å møte fremtidige vedlikeholdsbehov.

### **Feil/mangler på vinduer**

Som kjent har det vært en del problemer med vinduene som ble skiftet ut i 2017. Våren 2025 engasjerte styret derfor Byggmester Nerli som prosjektleder til å utføre oppdraget med å kartlegge og utbedre alle feil og mangler. Etter fase 1 ble det konstatert at ingen vinduer behøver å byttes og at det dreier seg om mindre utbedringer. Deler ble deretter avtalt å bestilles fra vindusleverandøren, Bykle.

I etterkant av dette har det oppstått en rekke forsinkelser og uregelmessigheter i prosjektet, noe som til slutt førte til at styret beordret stans i arbeidet på nyåret i 2026. Årsaken til dette var bekymring rundt kostnadsutvikling, sviktende prosjektledelse og fremdrift i henhold til kartleggingen. Etter flere forsøk på dialog med Nerli så vi oss nødt til å avslutte samarbeidet. Per i dag er det en tvist hvor styret bestrider fakturaer grunnet manglende etterprøvnbarhet. Saken behandles som en pågående reklamasjon.

Styret har vært i kontakt med firmaer som muligens kan fullføre jobben, men det forutsetter at vi får levert en fullstendig og operasjonell kartlegging fra Nerli som vi kan gå videre med.

Vi beklager at denne saken har tatt uforholdsmessig lang tid og at den fremdeles ikke er løst.

### **Utbedringer på fjernvarmeanlegget**

I løpet av perioden har styret arbeidet med oppfølging og utbedringer av fjernvarmeanlegget etter at det over tid har vært meldt om varierende varme i enkelte leiligheter. Arbeidet har blant annet bestått av teknisk gjennomgang av anlegget, justeringer av systemet og oppfølging av enkelte komponenter i fyrrommet.

Formålet med tiltakene har vært å sikre mer stabil drift og bedre varmfordeling i bygningene. I tillegg har styret hatt dialog med leverandører og fagpersoner for å få en bedre forståelse av anleggets tilstand og hvilke tiltak som kan bidra til mer effektiv drift.

Styret vil også fremover følge opp fjernvarmeanlegget. Det kan bli aktuelt med ytterligere tekniske justeringer og tiltak for å forbedre sirkulasjon og regulering i anlegget. Beboere oppfordres samtidig til å følge de vanlige rutinene for luffing av radiatorer ved behov, da dette kan bidra til bedre varme i den enkelte leilighet.

### **Rørleggertjenester**

Styret har benyttet Nore VVS til utbedring av varmeanlegget, men gjennom vår vaktmester har vi også fått anbefalt flere leverandører med erfaring fra vårt boligselskap.

For å unngå misforståelser presiserer styret følgende: Arbeid som berører felles installasjoner, som vannrør, avløp eller radiatoranlegg, skal alltid avklares med styret før arbeid igangsettes. Dette gjelder også utskiftning

eller endringer av radiatorer, da radiatoranlegget er en del av byggets felles varmesystem og dermed omfattes av selskapets ansvar.

Dersom rørleggerarbeid medfører at vannet må stenges for andre beboere, skal dette varsles i forkant på Vibbo slik at berørte beboere får tilstrekkelig informasjon. Styret ber også om at arbeid planlegges i dialog med styret når det kan påvirke felles installasjoner eller andre beboere.

### **Stenging av søppelsjakter i Griffenfeldtsgate 12**

#### **Ny leverandør av renhold**

Styret besluttet å si opp avtale om ukentlig trappevask med MR Malik Renholdservice AS grunnet pris og kvalitet. Det nye firmaet er Aqua Renhold AS, som innebærer en besparelse på kr 34 080 per år. Firmaet har også gjennomført nedvask av alle sjaktrom i nr. 12, som nå er avstengt, samt rengjøring av sjaktrom i nr. 19.

#### **Modernisering av lys i fellesvaskeriene**

Styret startet i 2024 arbeidet med å kartlegge muligheten for å installere nye LED-lamper med både ledelys og lyssensorer i alle trappeoppganger i nr. 12 og nr. 19. I tillegg ble det vurdert å installere LED-lamper med lyssensorer i de fleste fellesområdene. Dette tiltaket ble påbegynt med et økonomisk, miljømessig og sikkerhetsmessig hensyn.

Etter en lang anbudsprosess, med god rådgivning fra fagpersoner og innhenting av tilbud fra flere velkjente aktører, besluttet styret å ikke gå videre med prosjektet. Dette grunnet de høye kostnadene sett i lys av borettslagets noe sårbare økonomiske situasjon. Styret besluttet imidlertid å gjennomføre et mer begrenset tiltak. Det ble derfor installert nye LED-lamper og bevegelsessensorer i vaskekjellerne i både nr. 12 og nr. 19. Dette vil over tid bidra til lavere energiforbruk og dermed gi både økonomiske og miljømessige gevinster for borettslaget.

#### **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.

I løpet av denne perioden har det vært noen tilfeller hvor brannalarmen har vært utløst uten at det har vært tilløp til brann. Dette har ført til at sensorene har vært justert for å reagere mindre følsomt på stimuli. 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.

#### **Vedlikehold av utearealer**

Iladalen VII AS har lang tradisjon for å bruke ressurser på vedlikehold og oppgradering av utearealene i 12 og 19. Deler av arbeidet utføres på dugnader mens årlig vedlikehold besørgeres av profesjonelle gartnere. I 2025 ble det utført systematisk beskjæring av trær og busker i både 12 og 19.

Det er også utført beskjæring av de store lønnetrærne mellom Griffenfeldts gate 19 og Gløtt Borettslag/Søren Jaabecksgate. Siden trærne står akkurat på tomtegrensen mellom de to borettslagene, ble tiltakene utført som et spleiselag boligselskapene i mellom.

Styret vil rette en særlig takk til beboere i 12 som har bidratt frivillig på utearealene i løpet av denne perioden.

### **Geoteknisk rapport om "synkehull" på baksiden av 19**

Vi har over lengre tid hatt problemer med utglidning av jordmasser langs fasaden på baksiden av 19, men uten tilfredsstillende årsaksforklaringer på dette. Styret engasjerte derfor Løvlien Georåd for å utarbeide en rapport med en faglig vurdering og forslag til tiltak. Det anbefales å bytte ut løsmasser der det er store hull i bakken, et rimelig tiltak som kan ha effekt på lengre sikt. Det vurderes også at det er behov for å gjøre dette på steder i asfalten hvor det er påbegynte mindre hull. Andre alternativer som gjenstøpning av utsparingene (åpninger) i krypkjeller eller betongdekke er vurdert som svært kostbare og dermed mindre aktuelle tiltak.

Styret har på bakgrunn av denne rapporten besluttet å gå for rimeligste alternativ, det vil si å fylle igjen hull med nye løsmasser og deretter reasfaltere området.

Beregnet oppstart på tiltaket er våren 2026.

### **Vaktmestertjenester**

Vaktmestertjenestene er levert av Karl-Rune Rudolfson/ Rudolfson 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](mailto: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. 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.

**ILADALEN VII AS**  
**ORG.NR. 971525827, KLIENTNR. 5358**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	2 165 683	0	2 205 000	2 205 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 172	6 082 832	3 872 000	4 436 000
Vaskeri	8	9 440	10 610	15 000	15 000
Andre inntekter		0	7 987	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 051 295</b>	<b>6 101 429</b>	<b>6 092 000</b>	<b>6 656 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-34 540	-16 920	-34 000	-34 000
Styrehonorar	4	-240 000	-120 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-6 008	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-15 327	-9 411	-15 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-178 365	-170 218	-184 000	-185 000
Konsulenthonorar		-30 128	-49 886	-60 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-751 585	-1 561 924	-215 000	-715 000
Forsikringer		-525 807	-348 557	-399 000	-597 000
Festeavgift		-167 426	-167 426	-167 000	-167 000
Kommunale avgifter	7	-929 020	-878 385	-1 015 000	-1 066 720
Energi/fyring	9	-1 109 115	-1 221 012	-1 310 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 809	-140 126	-156 000	-160 680
Andre driftskostnader	10	-546 946	-456 480	-429 000	-456 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 690 076</b>	<b>-5 140 344</b>	<b>-4 224 000</b>	<b>-4 726 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 361 220</b>	<b>961 085</b>	<b>1 868 000</b>	<b>1 929 600</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		317 591	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 678 811</b>	<b>961 085</b>	<b>1 868 000</b>	<b>1 929 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	37 521	81 094	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 636 388	-1 719 589	-1 691 000	-1 520 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 598 867</b>	<b>-1 638 495</b>	<b>-1 661 000</b>	<b>-1 490 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>79 944</b>	<b>-677 409</b>	<b>207 000</b>	<b>439 600</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-677 409		
Til annen egenkapital:		79 944	0		

**ILADALEN VII AS**  
**ORG.NR. 971525827, KLIENTNR. 5358**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 023 896	1 029 904
Aksjer og andeler	15	175	175
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 024 071</b>	<b>1 030 079</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		128 850	122 235
Andre kortsiktige fordringer	16	8 138	10 440
Driftskonto OBOS-banken		841 821	449 917
Sparekonto OBOS-banken		735 504	1 876 269
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 714 313</b>	<b>2 458 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 738 384</b>	<b>3 488 940</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	104 400	104 400
Annen egenkapital	19	-26 245 557	-26 325 501
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 141 157</b>	<b>-26 221 101</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	27 142 973	27 987 851
Annen langsiktig gjeld	21	1 152 847	1 155 200
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 295 820</b>	<b>29 143 051</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		573 055	557 676
Påløpte renter		8 313	9 314
Påløpte avdrag		2 353	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>583 721</b>	<b>566 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 738 384</b>	<b>3 488 940</b>
Pantstillelse	22	34 323 250	34 323 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026  
Styret i Iladalen Vii As

Jra de Lorena de Seves /s/

Peder Sverdrup /s/

k Sandstøl /s/

Ola Windingstad Stensrud /s/

Eli-Berit Lillesæter /s/

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

## NOTE 2

### INKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	3 784
Felleskostnader	3 758 664
Lokalleie	113 724
Kapitalkostnader IN I	2 171 813
Reg.kapitalkostnader IN I	-6 129
Fratrekk kapitalkostnader	-2 165 683
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 876 172</b>

**NOTE 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
Gaver til ansatte	-700
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-34 540</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 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-240 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-240 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 300

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 327
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-15 327</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-150 381
Drift/vedlikehold VVS	-174 175
Drift/vedlikehold elektro	-37 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 254
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-240 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 865
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 363
Kostnader dugnader	-11 968
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-751 585</b>

**NOTE 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 789
Vann- og avløpsgebyr	-572 750
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-351 995
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-929 020</b>

**NOTE 8****VASKERI**

Inntekter	9 440
<b>KOSTNADER VASKERI</b>	
<b>SUM VASKERI</b>	<b>9 440</b>

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

Elektrisk energi	-38 858
Fjernvarme	-1 070 257
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 109 115</b>

#### NOTE 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 950
Container	-11 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 992
Lyspærer og sikringer	-490
Vaktmestertjenester	-241 443
Renhold ved firmaer	-238 430
Andre driftskostnader	-21 140
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 300
Andre kontorkostnader	-1 888
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 455
Øreavrunding	19
Velferdskostnader	-10 552
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-546 946</b>

#### NOTE 11

##### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 017
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 504
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 521</b>

#### NOTE 12

##### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 636 388
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 636 388</b>

#### NOTE 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 023 896
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 023 896</b>

Gnr.219/bnr.105 M. flere

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

#### NOTE 14

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1938	1 029 904	
Avskrevet i år	-6 008	
		1 023 896
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 023 896</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-6 008</b>
--------------------------------	--	---------------

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

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

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

Avregningskonto IN	8 138
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 138</b>

**NOTE 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapital	104 400
<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>	<b>104 400</b>

Fordelt på 87 aksjer x 1 200.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

**NOTE 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	25 658 029
Egenkapital fra IN tidligere	360 000
Egenkapital fra IN 2025	317 591
Reduksjon EK fra IN	-92 473
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>26 243 147</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Renter 31.12: 5,94 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019 og 2020	-32 110 262
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 762 411
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	527 287
Nedbetalt tidligere, IN	360 000
Nedbetalt i år, IN	317 591

---

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 142 973</b>
-----------------------------------	--------------------

---

**NOTE 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Gjeld til eiere/andre	2 353
Andre innskudd	-1 155 200
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 152 847</b>

---

**NOTE 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	27 142 973
Beregnete IN forpliktelser	585 118
<b>TOTALT</b>	<b>27 728 091</b>

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 023 896
<b>TOTALT</b>	<b>1 023 896</b>

---

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ILADALEN VII AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILADALEN VII AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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 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

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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 16:05:21 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

### 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 signatørens 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.

29 av 31

4.6 Revisjonsberetning 2025 s 5358.pdf

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for ILADALEN VII AS

Organisasjonsnummer: 971525827

Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Sagene Samfunnshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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:

Det foreslås at aksjeselskapets rådgiver; John Mankarios velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Som fører av protokollen foreslås; John Mankarios. Som protokollvitner foreslås Magne Kvamme Nyhus.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Skur til sykler / barnevogn

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

Det er flere som har sykler og barnevogner i sameiet og som derav kan ha stor nytte av et oppgradert stykkelskur.

Ønsker å luften tanken om å oppgradere skuret i bakgården ved å få på vegger og tak, eventuelt gjøre det litt større slik at det blir plass til både sykler og barnevogner.

### Styrets innstilling

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til stykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt stykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Oppgradering/bygging av skur for sykler og barnevogner.

✗ Ikke vedtatt.

### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 8. Tak stykkelskur

Fremmet av: Fanny Vaager

Om sykkelskuret/buret får et tak vil det både være supert for syklene som står der, og vil i tillegg kunne brukes til å sette barnevogner der om vinteren. Det er fryktelig tungt og vanskelig å få vogn opp fra kjeller med et barn på armen :)

Evt hadde det vært topp å kunne bruke det lille skuret der trillebårer står, de er vel ikke i bruk Im vinteren og da kunne vogner plasseres her?

### Styrets innstilling


Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Bygge tak så sykkelskuret er tørt

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

 Forslaget ble vedtatt

## 9. Sykkelstativ

Fremmet av: Ina Sloth Sandell

Flere av sykkelstativene ved inngangen til 12D er ødelagte og vanskelige å bruke. Det gjør at det bare er noen få som er ledige. Sykkelskuret i bakgården er fin, men ikke så tyverisikkert med låsemekanismen nå. Skulle også ønske vi kunne ts en gjennomgang av sykler da det står flere ødelagte sykler som ikke virker å være i bruk, det tar opp unødvendig med plass.

### Styrets innstilling

Sak 7, 8 og 9 berører i stor grad samme tema (sykkelparkering og oppbevaring). Styret foreslår derfor at årsmøtet behandler disse sakene samlet for en mer helhetlig vurdering. Forslagsstillere fremgår av hver enkelt sak. Årsmøtet kan likevel velge å stemme over forslagene hver for seg dersom det er ønskelig.

Styret er positiv til å se på muligheten for bedre oppbevaring av sykler og barnevogner. Styret vurderer ikke tørkeskuret i 12 som egnet for å gjøres om til sykkelskur etter å ha gjort undersøkelser. Styret har allerede tatt innspill om ødelagt sykkelskur til etterretning og bestilt erstatning til dette.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Fornyelse av sykkelstativer ved 12D og nytt sykkelskur i bakgården.

 Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Årsmøtet ber styret vurdere behov, plassering, kostnader og eventuelle søknadspliktige tiltak, og komme tilbake til årsmøtet med en anbefaling dersom tiltaket vurderes som gjennomførbart.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 10. Felles montering av lekkasjestopper

Fremmet av: Felicia Nalbant Nordpoll

En lekkasjestopper kan redusere konsekvensene av en eventuell lekkasje. Dersom stopperen er montert av fagpersonell kommer man også bedre ut på forsikringen dersom lekkasje skulle skje.

Er dette noe flere boenheter ønsker kunne vi fått inn et tilbud fra et godkjent firma for montering i flere boenheter samtidig.

#### Styrets innstilling

Lekkasjestopper i den enkelte leilighet anses som den enkelte andelseiers ansvar. Borettslaget vil derfor ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering. Den enkelte beboer står fritt til å installere lekkasjestopper i egen leilighet dersom man ønsker det.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Kartlegging og oppgradering av lekkasjestopper.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Borettslaget vil ikke innføre en felles ordning eller stå for felles montering.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 11. Bygging av balkong mot Iladalen

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

Ønsker å be styret vurdere muligheten for å bygge balkonger mot Iladalen (19D). Fasaden er sørvestvendt og har gode solforhold. Balkonger her vil kunne gi økt bokvalitet ved bedre utnyttelse av sol og lys. Det vil også bidra til økt attraktivitet og verdi, samt styrke borettslagets samlede kvalitet og konkurransekraft i boligmarkedet. Jeg er klar over at et slikt prosjekt krever vurdering av tekniske, økonomiske og reguleringsmessige forhold, og foreslår derfor at styret utreder gjennomførbarhet og kostnader før det tas opp på årsmøtet.

#### Styrets innstilling

Beboer Mona Solberg har påtatt seg å undersøke saken for styret. Styret har imidlertid ikke mottatt opplysninger som gir grunnlag for å ta stilling til forslaget på nåværende tidspunkt. Styret har også fått informasjon om at tiltaket i praksis kun vil gjelde et fåtall av leilighetene. Styret er opptatt av at eventuelle tiltak i borettslaget så langt som mulig bør kunne gjelde alle beboere, selv om byggene er noe ulikt utformet. Styret er også opptatt av å prioritere borettslagets økonomi og nødvendig vedlikehold. På dette grunnlaget anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.

## 12. Innsyn i dokumentasjon samt vurdering av ventilasjons- og fuktproblematikk.

Fremmet av: Therese Helland

Det er meldt om mugg-/fuktproblemer i leilighet i bygget. Det ble gjennomført befaring av fagpersoner. Styreleder har via styrets e-postadresse informert om at styret har behandlet saken og avsluttet den, men til tross for flere forespørslers er verken rapporten fra befaringen eller øvrig vurderingsgrunnlag gjort tilgjengelig for innsyn. Det foreligger samtidig opplysninger som kan tyde på mulig sammenheng med ventilasjon og bygningsmessige forhold.

### Styrets innstilling

Styret har allerede undersøkt forholdet, blant annet i dialog med boligselskapets forsikringsselskap. Forsikringen dekker ikke denne typen forhold, og det er ikke dokumentert feil ved felles deler av bygget.

Relevant faktagrunnlag som ligger til grunn for styrets vurdering kan gjøres tilgjengelig i den grad det følger av gjeldende regler om innsyn. Interne styredokumenter, herunder styreprotokoller og interne vurderinger, omfattes ikke av dette.

Dersom det fremlegges ny, dokumentert informasjon som tilsier behov for nærmere teknisk vurdering av ventilasjon eller fuktforhold i bygget, vil styret følge dette opp.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret:

- gi innsyn i rapport fra befaringen samt øvrig dokumentasjon som ligger til grunn for styrets vurdering.
- vurdere behov for teknisk gjennomgang av ventilasjons- og fuktforhold i bygget.

 Vedtatt.

## 13. Individuell vannmåler

Fremmet av: Vilde Helene Fornebo

Jeg ønsker å be om at styret vurderer innføring av individuell måling av vannforbruk i aksjelaget. Dette kan gi økt bevissthet rundt vannforbruk, redusert samlet forbruk og potensielt lavere kostnader over tid. Det er ønskelig at utredningen omfatter kostnader, tekniske løsninger og økonomiske samt miljømessige konsekvenser.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke at dette utredes nå. Individuelle vannmålere vil innebære installasjonskostnader, administrasjon og tekniske tilpasninger i bygget. På bakgrunn av dette vurderer styret at tiltaket neppe vil gi økonomisk gevinst for beboerne samlet sett. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

### Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Innsendt forslag ble ikke vedtatt.

## 14. Modernisering av husordensregler/forslag til årsmøtet fra styret

Modernisering av husordensregler

## 1. Nabhensyn og trivsel

Reglene gjelder både inne i leilighetene og ved bruk av utearealer.

Det skal være nattero fra kl. 23:00 til 07:00 på hverdager, og fra kl. 24:00 til 08:00 i helger. Nattero innebærer at lydnivået skal holdes lavt nok til at naboers nattesøvn ikke urimelig eller gjentatt er til ulempe.

Støyende arbeid, for eksempel i forbindelse med oppussing, bør unngås etter kl. 20:00. Det oppfordres til å varsle naboer på forhånd ved oppussing, samt å varsle internt ved fester eller større sammenkomster.

Musikkanlegg og instrumenter må brukes med omtanke.

## 2. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dersom dyrehold urimelig eller gjentatt er til ulempe for naboer, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

## 3. Bruk av leiligheten

Leiligheten skal brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboer har ansvar for å ta vare på leiligheten slik at den ikke påfører bygningen eller fellesskapet skade, for eksempel ved å forebygge vannskader.

Beboer har ansvar for enkelt, løpende vedlikehold av vinduer, som årlig kontroll og rengjøring, slik at vinduene fungerer som de skal.

Alle leiligheter skal ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav. Røykvarslere er seriekoblet og vedlikeholdes av selskapet.

## 4. Fellesarealer

Fellessarealer og trappeoppganger skal holdes fri for gjenstander, inkludert skostativ og lignende, av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Søppel skal håndteres i tråd med gjeldende forskrifter.

I-sekk er kun tillatt plassert minst 5 meter fra bygningen og må hentes innen 48 timer.

Ved oppussing eller større ryddearbeid er det den enkelte beboers ansvar å frakte bort avfall selv. Felles søppelanlegg og containere skal ikke brukes til bygg- eller spesialavfall.

**Grilling er tillatt:**

På balkong kun med gass- eller elektrisk grill.

På utearealer kan kullgrill benyttes, forutsatt tilsyn og tilstrekkelig avstand til bygninger.

Parkering skal skje i henhold til angitte regler for beboerparkering og gjeldende skilting.

## 5. Vaskeri

Vaskeriene er til felles bruk og benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Åpningstider:

Mandag–fredag: 07:00–21:00

Lørdag–søndag: 10:00–21:00

Vaskeriet skal forlates i den stand man selv ønsker å finne det.

## 6. Dugnad

Det arrangeres dugnad to ganger i året, vår og høst.

Dugnaden varsles minst to uker i forkant.

Containere bestilles til felles bruk. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall (maling, elektronikk, gips, kjemikalier m.m.).

## 7. Utleie

Utleie i henhold til vedtekter er tillatt etter avtale med styret.

Korttidsutleie som går utover vanlig, styregodkjent fremleie, og som har preg av gjentatt eller kommersiell utleie, er ikke tillatt dersom dette er til ulempe for bomiljøet.

## 8. Naboklager

Klager bør først tas direkte med den det gjelder, på en saklig og respektfull måte.

Dersom forholdet ikke løses, kan saken tas skriftlig opp med styret.

Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 9. Brudd på husordensreglene.

Ved brudd på husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og kreve at forholdene rettes.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan styret følge opp saken etter vedtektene og gjeldende lovverk.

### Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til reviderte husordensregler. Dagens regler er gamle og lite oppdatert med hensyn til bomiljøet slik det fungerer i dag.

Forslaget innebærer ingen vesentlige innstramminger, men en modernisering av språk og struktur, samt noen nødvendige presiseringer der dagens regler er uklare. Målet har vært å gjøre reglene enklere å forstå, mer relevante og lettere å praktisere – til beste for bomiljøet og et godt naboskap. Styret ber årsmøte om å vedta forslaget til reviderte husordenregler.

#### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar de nye Husordensreglene i sin helhet

✓ Vedtatt.

## 15. Etablering av beredskapslager i 12 og 19/forslag til årsmøtet fra styret

Etablering av enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 12 og 19

Etablering av beredskap i borettslaget ble etterspurt på årsmøtet i fjor. Styret har i etterkant vurdert saken i lys av gjeldende anbefalinger fra norske myndigheter om egenberedskap.

Myndighetene anbefaler at husholdninger og fellesskap bør kunne klare seg selv i en begrenset periode ved bortfall av strøm og vann. Styret mener det er hensiktsmessig at borettslaget etablerer et enkelt og nøkternt beredskapslager for fellesarealene i Griffenfeldtsgate 12 og 19.

Tiltaket er ment som et lavterskel supplement til den enkelte beboers egenberedskap, og ikke som full kriseberedskap.

Formålet med beredskapslageret er å:

- sikre tilgang til drikkevann
- muliggjøre enkel kommunikasjon og lading ved strømbrudd
- gi grunnleggende belysning i fellesarealer
- bidra til økt trygghet og forutsigbarhet ved bortfall av strøm og/eller vann

#### **Omfang – minimumsnivå**

- Styret foreslår at beredskapslageret i hver gård i første omgang omfatter:
- Vannkanner med rensetabletter, dimensjonert for inntil tre døgn
- Ladeløsninger for mobiltelefon og bærbar PC
- Bærbare lykter/nødllys
- Batteribeholdning (AA/AAA og eventuelt oppladbare løsninger)
- Enkelt førstehjelpsutstyr

Omfanget er bevisst avgrenset og kan justeres over tid ved behov.

#### **Gjennomføring i to trinn**

Styret foreslår at etableringen skjer trinnvis og knyttes til dugnader:

Trinn 1 – høstdugnad 2026:

Etablering av lys, lading, førstehjelp og påbegynt vannberedskap.

Trinn 2 – vårdugnad 2027 (ved behov):

Ferdigstillelse av vannkapasitet og supplerende utstyr.

#### **Kostnadsramme**

Styret legger til grunn en estimert samlet kostnadsramme på inntil 50 000 kroner for begge gårdene samlet, fordelt over to trinn.

Tiltaket gjennomføres innenfor styrets fullmakter og tilpasses erfaring og faktiske behov.

#### **Organisering**

Styret foreslår å knytte beredskapslageret til to frivillige beredskapskontakter per gård, utenfor styret.

Ordningen er ment å:

- sikre kontinuitet over tid
- fordele oppgaver og ansvar
- holde belastningen lav for den enkelte

Rollen innebærer ikke vakt- eller beredskapsansvar, men enkel oversikt og årlig kontroll i samarbeid med styret.

#### **Holdbarhet og vedlikehold**

Vann og rensetabletter har begrenset holdbarhet og forutsettes fornyet med en utskiftingssyklus på 3–5 år, i tråd med produsentenes anbefalinger.

De frivillige beredskapskontaktene gjennomfører én årlig enkel kontroll av lageret, inkludert funksjonstest av utstyr og kontroll av beholdning og holdbarhet, i samarbeid med styret.

## Styrets innstilling

Årsmøtet støtter at styret etablerer et enkelt beredskapslager i Griffenfeldtsgate 1 og 19 i tråd med myndighetenes anbefalinger.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret gå videre med planlegging og gjennomføring som beskrevet. Årsmøtet velger to frivillige beredskapskontakter per gård på årsmøtet.

Vedtatt. Anna Dåsnes - Griffenfeldts Gate 19 B.

Francesca Elizabeth Watson - Griffenfeldts Gate 12 C

✓ Martine Moursund Jevne - Griffenfeldts Gate 19 C

Vilde Landrø Thorvaldsen - Griffenfeldts Gate 19 A

Utnevnt som frivillige kontakter.

## 16. Valg av tillitsvalgte

- Valgkomiteens innstilling

Nåværende styreleder tar gjenvalg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

De foreslåtte kandidatene som styremedlem:

Erlend Sorknes. Data-ingeniør.

Magne Kvamme Nyhus. Økonom.

Nils Svalastog. Konsulent og produktansvarlig.

2 varamedlemmer: Velges på generalforsamlingen.

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

Følgende stilte til valg:

Tatiana Alexandra De Lorena De Seves

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Magne Kvamme Nyhus

Erlend Sorknes

Nils Svalastog

Følgende stilte til valg:

Magne Kvamme Nyhus

Erlend Sorknes

Nils Svalastog

## Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anna Dåsnes

Marie Vegge

Følgende stilte til valg:

Anna Dåsnes

Marie Vegge

## 17. Valg av valgkomite

### Forslag til vedtak:

Som representant(er) i valgkomiteén for 1 år, ble foreslått: Vilde Landrø Thorvald og Martine Moursund Jevnesen.

✓ Vedtatt.

Møtet ble avsluttet kl. 20.00. Oslo, 27.04.2026

Møteleder og protokollfører  
John Mankarios /s/

Protokollvitne  
Magne Kvamme Nyhus /s/