



INNKALLING 2025

AL Ila Kvartal V Borettslag

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Ila Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter
- 5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate
- 5.3 Beplantning Collets gate
- 5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG
- 5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene
- 5.6 Utleie hybel
- 5.7 Plan for rydding av loft
- 5.8 Sykkelrampe
- 5.9 Energiprojekt
- 5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -
- 5.11 Balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden henter inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setingsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag fra Espen Haugen:

Arealene mellom inngangspartiene er helt «dødt» uten noe vegetasjon og brukes til parkering av biler, som løpebane mm. Tilstanden er skjemmende og står i grell kontrast til gårdsrommet. Arealet har tidligere vært inngjerdet og det har vært anlagt plen i flere omganger. Etablering og vedlikehold av gressplen på disse arealene er en vanskelig øvelse og krever uforholdsmessig stor arbeidsinnsats. Det er flere årsaker til det. De store lindetrærne har et omfattende rotsystem med masse smårøtter som tar det meste av regnvannet og jordsmonnet blir derfor fort tørt. Himmelretning og store trær gir begrenset med sollys. Ved opparbeidelse av arealene vil det være begrensning på «opparbeidelsesdybde» da over halvpartene av arealene ligger innenfor 5 meter fra stammene til lindetrærne; fredet sone.

Jeg ser for meg følgende elementer i en opparbeidelse:

- * Inngjerding - en enkel løsning med jernstolper med øye som det trekkes kjetting gjennom. Inngjerding mot fortau og begge sider av inngangspartiene.
- * Opphøyde bed - etablering av opphøyde bed 40-50 cm høye- 2 til 3 meter lange og 1,5 meter brede; enten rektangel eller oval-formet. Bedenes størrelse avpasses etter arealflate. Bedene bygges opp med torvblokker. Bedene beplantes med skyggetålende busker og stauder f.eks. rhododendron og stauder med ulike blomstringstidspunkter. Det etableres 6 opphøyde bed.
- * Etablering av eng: Forsøke på å etablere en eng med fresing/løsning av eksisterende jordsmonn, rensk av smårøtter, tilførsel/påkast av mye sand og utlegg av et tyn nytt jordlag inneholdende skyggetålende frøblanding av sommerblomster ett- og flerårige blomster.

Den foreslåtte løsningen krever begrenset oppfølging og skjøtsel. Jeg har ikke sjekket ut priser/kostnader, men er rimelig sikker på at skissert opparbeidelse vil koste mindre enn kr. 60.000.

Tidspunktet for gjennomføring avhengig av styrets arbeid med oppussing fasade ved C 56 A og kartlegginger knyttet til setningsproblematikk. Videre driftsleders arbeid med å klargjøre om det er nødvendig å grave for å få reparert 2 bunnledninger tilknyttet nedløpsrør.

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, men ønsker at det settes en budsjetttramme på kr. 75 000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag fra Marthe og Alexander:

Ønsker med dette å fremme forslag til generalforsamlingen.

Vi foreslår at vi planter gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate. Vi har en veldig frodig og fin bakgård, og vi tenker at det hadde vært flott om inngangspartiene i Colletts gate hadde vært like fine som de som er vendt inn mot bakgården.

Arbeidet kan f.eks. gjøres ved dugnad.

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate

Styrets innstilling: Som sak 5.2, styret er positive til forslaget.

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag fra Espen Haugen:

Styrene i A/L Ila Kvartal V Borettslag har over tid etablert en praksis med å påføre andelseierne «husleie-sjokk» med økninger i felleskostnadene på 15 og 16 %. Fra 1. april 2022 økte felleskostnaden med 16 % og fra 1. januar 2025 ble iverksatt en økning på 15%. På 33 måneder er altså felleskostnaden blitt økt med 31%! Den generelle prisstigningen i perioden 1. april -22 1. januar 2025 er på 13,9 %. Det er meget tvilsomt om styret har adgang til å fatte vedtak om økning i felleskostnaden på 15-16 %. Uansett om det er lovlig eller ikke så er slik «hopp» i felleskostnadene ikke særlig ønskelig for andelseierne i planleggingen av husholdningens økonomi. Andelseierne har krav på en viss forutberegnelighet for nivået på felleskostnadene. Grundighet ved utarbeidelse av borettslagets budsjett, gode og realistiske kostnadsoverslag og gjennomtenkte finansieringsplaner for de enkelte vedlikeholdsprosjekter, vil sikre at man har det nødvendige grunnlag for å vurdere behovet for justering av felleskostnad. Samtidig vil et gjennomarbeidet budsjett gi underlag for oppsett av et likviditetsbudsjett! For å unngå disse «hoppene» i felleskostnaden synes jeg det er nærliggende å vurdere muligheten for å etablere som rutine at spørsmålet om justering av felleskostnaden tas som punkt på de årlige generalforsamlingene under styrets orientering om budsjettet for det kommende år. For å understøtte at en slik rutine blir søkt etablert synes det hensiktsmessig å foreta en entydig begrensning i styrets adgang til å øke felleskostnaden.

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret er i utgangspunktet skeptiske til denne foreslåtte innskrenkning i styrets kompetanse. Det er styret som har den beste oversikten over økonomien, og det vedtas ikke økning i felleskostnadene uten at det er høyst nødvendig. Videre er det kostnadsbærende og tidskrevende å avholde ekstraordinære generalforsamlinger.

Dersom eierne likevel ønsker en innstramming av styrets kompetanse, må forslag til vedtak endres til 15 %, og det må være anledning til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling ved akutt behov for økning.

5.6 Utleie hybel

Forslag fra Espen Haugen:

Fra 1956 har det vært hybel i Diriksgate 7B -1. etg venstre. Fram til 1991 var hybelen leid ut til ansatte i butikken. I perioden 1991 til september 2021 har styret i borettslaget forestått utleie av hybel; på det «åpne marked». Da leietager flyttet ut av hybelen i september 2021 valgte det daværende styret å ta i bruk hybelen som styrerom. Bruk av hybelen som styrerom påfører borettslaget et årlig inntektstap på kroner 80 til 100.000. Borettslaget har siden opprettelsen i 1954 hatt styrerom i Diriksgate 1 A og dette styrerommet er blitt benyttet av alle styrene fram til 2021. Det «originale» styrerommet i Diriksgate 1 A er av omtrent samme størrelse som hybelen i Diriksgate 7B. Og det er også i dette styrerommet at alt gammelt arkivmateriale befinner seg. Generelt i samfunnet, og også for det sittende styre i borettslaget, gjelder at de fleste styremøter og kommunikasjon for øvrig skjer digitalt. Andelen møter med bruk av ett «fysisk» møtelokale er etter hvert blitt sterkt redusert. Borettslaget har altså ett helt kurant møtelokale i Diriksgate 1A som styret kan benytte til fysiske møter. Dersom styret vurderer at de for avholdelse av 2-3 fysiske styremøter i året trenger et bedre møterom, vil leie av møterom/møtelokale koste betydelig mindre enn det samlede tapet av leieinntekt fra utleie av hybelen i Diriksgate 7B.

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500- 8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, og vil igangsette utleie såfremt hybelen er lovlig å leie ut, dersom forslaget vedtas.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag fra Barbara Klein:

Familiene D'Amico og Luciani, beboere i Colletts gate 60F, fremmer et forslag på vedtak om plan for rydding av loft, der mange gjenstander er lagret utenfor bodene. Dette gjelder først og fremst loftene i Colletts gate 60F, Diriks gate 3 og 5. Vi stiller oss bak vedlagte forslag fremmet til styret av driftsleder Espen Haugen i 2024. Som vedlegg til denne e-posten sender jeg styret et word-dokument som inneholder forslaget til Espen Haugen og noe kommunikasjon mellom ham og Ane i styret relatert til denne saken.

Vedlegg: Oppbevaring av gjenstander på fellesareal

Svar på dine spørsmål Ane

- Ja, jeg er den som har oversikt over problemet og dets omfang.
- På mine oppslag som annonserer dugnader opplyses alltid at umerkede gjenstander lagret på fellesareal kan bli kastet på dugnadene; så det er alltid en «åpning» for å rydde litt.
- Jeg avholder 4 dugnader i året – 2 på våren og 2 på høsten. På 1- en av høstdugnadene kan det settes av mye tid til rydding av fellesareal.
- Å engasjere eksternt firma for å rydde loftene er ikke en god ide.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere «elementer»; et prosjekt som strekker seg over et halvt år og eventuelt et generalforsamlingsvedtak om omdisponering av loftsareal til flere boder – og da boder med gitter som sikrer innsyn til takflater.

Omfang av lagring

Omfanget av lagring av private gjenstander på loftene er ganske stort; på noen loft svært omfattende. Jeg vil sterkt oppfordre styrets medlemmer til å inspisere følgende loft:

- Collettsgate 60 F
- Diriksgate 5
- Diriksgate 3

Å rydde disse 3 loftene anslår jeg vil kreve 3-4 dagers arbeid av 3-4 mann. Containeromfang på minst 40-50 kubikk. Kostnaden for borettslaget vil bli betydelig.

Rydding og kasting vil skape store konflikter, aggresjon og sinne; og vil påføre det lille som er av godt bomiljø, om ikke et banesår, så langvarig skade.

En skisse til et prosjekt.

Rydding av loftsarealene vil kreve et prosjekt med flere elementer og et prosjekt som strekker seg over ett halvt år. Elementene i et slikt prosjekt er følgende:

1. Styret må sende et skriftlig brev til alle andelseiere; til andelseiernes bostedsadresse. Dersom andelseier bor annet sted enn på adresser i Ila Kvartal V Borettslag må styret sende brevet til tilskriveradresse.

1. I det skriftlige brevet må styret stille krav om at andelseierne merker alle private eiendeler som oppbevares på fellesareal. Frist for å merke eiendelene kan være 1 – en måned. Videre: I det skriftlige brevet gir styret andelseierne en frist til å fjerne de private eiendelene på 3 måneder etter utløpet av frist for merking av eiendeler; som vi kan kalle ryddefristen. I løpet av 4 måneders periode må altså alle andelseiere sørge for å fjerne de private eiendelene ved å gjøre følgende:

1. Kaste/kjøre vekk til avfallsstasjon
2. Gi bort til private personer eller organisasjoner – Finn, Loppemarkede etc
3. Selge
4. Plassere i egne lofts- eller kjellerboder
5. Leie lagringsplass

1. Rett etter utløpet av **merkingsfristen** på 1 måned gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:
 1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
 2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
 3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
2. Rett etter utløpet av ryddefristen på 3 måneder gjennomfører styret en dugnad med følgende elementer:

1.
 1. Rydding og kasting av gjenstander på en beboerdugnad.
 2. Invitasjon til skolekorps o.a som avholder loppemarked til å komme og hente gjenstander (styret må på forhånd undersøke hvilke gjenstander som er interessante for korpene sine loppemarkeder, og oversende foto av gjenstander og opplyse adresse/oppgang.
 3. Selge gjenstander på Finn- med inntekt til borettslaget.
 4. Engasjement av eksternt firma til å kjøre bort og kaste private gjenstander.

1. Fastsettelse av prosedyrer og rutiner for å unngå at felles loftsareal benyttes til lagring av private eiendeler.
2. Sak til generalforsamlingen om opprettelse av flere boder.

HMS: gjenstander i fellesarealer

Hei Espen,

Styret har mottatt klager på at flere og flere av beboerne bruker fellesarealene til oppbevaring av personlig eiendeler. Dette gjelder da særlig loftareal. Dette er du helt sikkert bekjent med.

For å forsøke å få bukt med dette økende problemet, er det tenkt å oppfordre beboerne til å benytte seg av containerne som står her til fredag, samt varsle om at gjenstander som ikke blir fjernet innen dugnaden vil bli kastet.

Hadde det vært mulig å bruke tid på dugnaden til slikt arbeid, alternativt bestille noen som kommer for å hente det? Har du noen tanker omkring dette?

Vh Ane

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Styrets innstilling: Styret synes dette blir et litt for omfattende prosjekt for noe som bør kunne løses enklere. Styret vil heller at det henges opp lapper noen uker før dugnaden om alt som ikke flyttet innen dugnaden vil bli kastet under dugnaden.

5.8 Sykkelrampe

Forslag fra andelseier:

I forrige generalforsamling ble det fremmet forslag til å etablere en låsbar sykkelbod på gårdsplassen. Styret sa at de ville utrede plassering, utforming og kostnad. Vi venter på et forslag. I mellomtiden har vi sett på en annen løsning, som er mye billigere. Problemstillingen er å unngå å bære syklene og barnevogner ned trappen til kjeller. EL-sykler kan ikke parkeres ute for de stjeles og tåler ikke salt/grus og lave temperaturer. Løsning er en sykkelrampe. Det finnes to typer: en skinne som står fast eller den som kan vippe mot veggen. Ettersom trappebredden er kun 105 cm vil den som vipper være den beste løsningen. Sykkelrampen er i varmgalvanisert stål, kan bli utstyrt med et sklissikkert belegg og leveres komplett med braketter og monteringsmateriell for betong.

Den norske produsenten InfraVelo AS - <https://www.infravelo.no/produkt/s-rampensykkelramper/> selger sykkelramper. Veiledende pris er 1500,- pluss mva og frakt fra Tønsberg per meter. Montering Ettkommer, leveringstid 1 uke fra lager. Kjellertrappen i Inngang F er cirka 2,50 meter lang. Totalkostnad kan komme på ca. 10000,- pr rampe. '

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget. Styret vil foreslå at det maks kan etableres 5 ramper per år, av budsjettmessige årsaker. Det foretas loddtrekning dersom styret mottar mer enn 5 søknader.

5.9 Energiprojekt

Det har vært nedsatt en energigruppe av kompetente beboere som vil redegjøre for arbeidet som har vært utført og deres konklusjoner.

Gruppen følger forslag til vedtak om at borettslaget foretar en energikartlegging med forutsetning om godkjent kartleggingsstøtte fra Enova. Kostnaden for energikartleggingen er estimert til mellom 110 000 og 290 000 kr, uten Enovastøtte på 50 % av kostnadene. Energikartleggingen blir utført av fageksperter innen energiutbedring og består av et enklere teknisk arbeid som resulterer i en rapport til borettslaget. Rapporten inneholder forslag til hensiktsmessige tiltak som har som mål å redusere energibruken i bygget og for borettslagets medlemmer, og dermed også lavere strømkostnader. Enova stiller krav om energikartlegging for å søke Enovastøtte til energiutbedrende tiltak. Energigruppen vil på generalforsamlingen foreslå en konkret leverandør av Energikartleggingstjenester.

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enovastøtte.

Styrets innstilling: Styret vil takke Energigruppen for det arbeidet som har vært nedlagt. Styret er positive, og mener det har verdi å få kartlagt mulighetene.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje - Forslag fra Siri Beate Lindberg Wælggaard:

Kjære alle beboere v Ila Kvartal 5,

Jeg ønsker å fremme et forslag for vurdering av generalforsamlingen, som kan bidra til å styrke borettslagets økonomi, samtidig som det gir medlemmene større muligheter for å tilpasse og utvide sine leiligheter. I tillegg vil dette forslaget kunne bidra til å forbedre bygningens energieffektivitet.

Jeg ønsker også å understreke at et premiss for en eventuell utbygging vil være at det ikke gjøres endringer på bærevegger, for å unngå ytterligere setningskader i bygget. Bakgrunn: Flere borettslag på Sagene, Thorshov og Lindern har etablert utbyggingsavtaler og klausuler som gir beboerne muligheten til å kjøpe loftsetasjen (for beboere i 3. etasje) og kjelleretasje (for beboere i 1. etasje). Ved at de som ønsker å kjøpe og utvide sine leiligheter gjør dette, skapes det flere fordeler både for den enkelte beboer og for borettslaget som helhet.

I vårt borettslag har vi pr. i dag flere store arealer som blir lite eller svært lite brukt. Eksempler på dette er tørkeloft, bryggerom og store boder i både kjeller og loft. Dette gir oss en unik mulighet til å utnytte disse arealene bedre og samtidig tilpasse leilighetene etter beboernes behov.

Jeg vil foreslå at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en lignende klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje. Dette vil kunne gi oss flere gevinster, som beskrevet nedenfor:

1. Bedre økonomi for borettslaget

Ved at de som ønsker å kjøpe loft- eller kjelleretasje betaler en engangssum til borettslaget, vil det skape en ekstra inntektskilde som kan brukes til å styrke borettslagets økonomi. Engangssummen kan for eksempel brukes til å redusere felleskostnadene eller til å dekke eventuelle fremtidige oppussingsprosjekter.

2. Mer stabile bo- og flyttemønstre

Muligheten til å utvide leiligheten vil trolig redusere hyppigheten av utflytting. Når beboere har mulighet til å tilpasse boligen sin til egne behov, kan dette skape et mer stabilt og langsiktig boforhold, som igjen kan føre til mindre utskifting av beboere og dermed større trygghet for både beboere og borettslaget.

3. Økte felleskostnader

De som velger å kjøpe loft- eller kjelleretasje vil også påta seg høyere felleskostnader. Dette vil bidra til økte inntekter til felleskostnader i borettslaget, der de som får mer plass også bidrar mer til vedlikehold og drift.

4. Bedre utnyttelse av byggets potensiale

Flere borettslag i nabolaget har allerede tatt i bruk denne løsningen, og det kan være en effektiv måte å utnytte byggets arealer på, uten at det går utover de eksisterende leilighetene eller bo-kvaliteten for de som ikke ønsker å kjøpe ekstra etasjer. I vårt borettslag har vi flere arealer som i dag brukes svært lite, som for eksempel tørkeloft og bryggerom. Dette er arealer som kan utnyttes bedre ved en utbygging.

5. Energieffektivisering

Ved å gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe loftet og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjelleren, vil det åpne for en naturlig mulighet for oppgradering av bygningens isolasjon. Isolering av loftet vil redusere varmetap gjennom taket, og isolering i kjelleren vil minske energitap mot bakken. Dette vil ikke bare gi beboerne bedre bo-komfort og lavere energikostnader, men også bidra til at borettslaget blir mer energieffektivt på lang sikt.

6. Bevaring av bygningens strukturelle integritet

Et viktig premiss for en slik utbygging vil være at ingen endringer gjøres på bærevegger eller bærende strukturer i bygget. Det vil selvfølgelig være behov for en åpning i etasjeskillene for å få inn en trapp, men dette trenger ikke å være store konstruktive inngrep. Dette er særlig relevant med tanke på de setningskader bygget har vært utsatt for tidligere, som styret mener kan ha vært forårsaket av endringer på bærevegger. Det er avgjørende for byggets langsiktige stabilitet at eventuelle ombygginger ikke går på bekostning av bygningens bæreevne. I liknende bygårder med utbyggingsavtaler er det vanlig at det stilles krav til ansvarlig entreprenør som eventuelt skal utføre arbeidet -denne entreprenøren må da godkjennes av styret ved å vise til liknende prosjekter, for å sikre at arbeid blir utført profesjonelt.

7. Omdisponering av bodareal

En utbyggingsavtale/klausul må også omfatte en ordning for omdisponering av eksisterende bodareal, for å sikre at beboere som ikke ønsker å bygge ut fortsatt har tilstrekkelig bodplass. Dersom beboere i 3. etasje ønsker å kjøpe loftet, og beboere i 1. etasje ønsker å kjøpe kjelleren, må disse i så fall gi fra seg en del av sitt nåværende bodareal. På denne måten kan beboerne som ikke ønsker utbygging fortsatt ha tilgang til nødvendig bodplass, samtidig som utbygging kan skje på en rettferdig og praktisk måte. En ryddig måte å gjøre dette på er å lage en overordnet plan for hele borettslaget med inndelinger av arealer som evt kan kjøpes ut, og arealer som kan omdisponeres til boder. Dersom det er areal som trengs til eks oppbevaring av utstyr til fellesareal o.l kan dette også tas hensyn til i en slik plan.

Jeg foreslår at det på generalforsamling kan settes av tid til å stemme over om det er ønskelig å gå videre ved å se på mulighetene for å utarbeide en klausul eller utbyggingsavtale for borettslaget, som kan gi beboerne i 3. etasje muligheten til å kjøpe lofts etasje, og beboerne i 1. etasje muligheten til å kjøpe kjeller etasje. Dette vil kunne gi en rekke fordeler både for beboerne og borettslaget som helhet, og samtidig bidra til en mer bærekraftig fremtid for vårt bygg.

Det må selvfølgelig også tas hensyn til byggets byantikvariske verdi. Jeg vet at det tidligere har vært vurdert å bygge ut loftsareal med nye boenheter/leiligheter, med balkonger ut mot bakgården osv. Ønsker å presisere at dette ikke er ønsket med dette forslaget, men heller en enklere løsning/utbyggingsavtale med inngrep som enkle takvinduer - som ikke rivatiserer bakgården eller forringer byggårdens hovedkropp. Eventuelle kjellerutbygginger kan også løses uten store inngrep med lysgraver o.l. Dette er kun et forslag for å se om det er av interesse hos beboerne at borettslaget ser på dette videre, særlig aktuelt nå som felleskostnader har steget ytterligere og det skal sees på energiutbedringstiltak for Ila Kvartal V-bygget. Håper flere ser verdien i å bedre utnytte arealet vi allerede har, både beboerne i 1 og 3 etg som potensielt har mulighet til å utvide leilighetene sine, men også 2 etg som vil få et borettslag med bedre økonomi for fremtidig vedlikehold, og mer stabile bo- og flyttemønstre.

Med vennlig hilsen,
Siri Wælgård
Colletts Gate 60G H0302.

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å

etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Styrets innstilling: Styret har i anledning forslaget vært i kontakt med en utbygger for å få en vurdering av om loft- og kjellerarealene er egnet for salg til utbygger, med henblikk på potensielt store inntekter fra et salg.

Utbygger sendte deres arkitekt Frida Nilsen som konkludert med følgende:

Vi vurderer at loftsarealene egner seg best for intern utbygging, altså utvidelse av eksisterende enheter fra 3. etasje til loft, fremfor etablering av selvstendige boenheter. Dette skyldes blant annet at mønehøyden kun er 3,5 meter. Etter at gulv, vegger og tak er isolert i henhold til dagens krav, vil arealet være begrenset og ikke tilstrekkelig for gode, selvstendige boenheter.

I tillegg kreves det tilgang til to uavhengige trapperom fra hver enhet for å unngå krav om sprinkling av hele bygningsmassen. Dette gjør det utfordrende å etablere gjennomgående enheter. Dette er ikke et krav ved utvidelse fra 3. etasje til loft.

Verken arkitekt eller driftsleder mener at utbygging av kjellerne vil være praktisk mulig.

Det er altså særlig loftene som er egnet for utbygging, men da intern utbygging, slik som forslagstiller ønsker. Styret ser absolutt at dette kan være interessant for de som har toppleiligheter, men er skeptiske til å påta oss et såpass stort prosjekt, sett hen til eksisterende arbeidsbelastning. Styret vil foreslå at en gruppe av interessenter jobber videre med dette, og presenter eventuelle konklusjoner for styret.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal mer direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess.

Eksempel:

Din Signatur for Støtte

Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F

Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten)

Signatur :

Dato: 25. mars 2025

Avsluttende Kommentar:

Vi tror fast på at tillegg av balkonger vil være en betydelig forbedring for alle beboere i Ila Kvartal V Borettslag, og tilføre varig verdi til vårt borettslag. Vi ser frem til en åpen dialog og en positiv vurdering av vårt forslag fra styret.

Styrets innstilling: Styret er positive denne type initiativ, og er også positive til at det nedsettes en gruppe som jobber med et slikt prosjekt. Styret opplever per i dag ikke å ha kapasitet til å drive igjennom prosjektet, men vil kunne bidra inn i gruppen ved behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Engelstad (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Anette Vartdal (2024-2026)

Styremedlem, Nina Rolsdorph (2024-2026)

Styremedlem, Edda Solbakken (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Ane Norderhus (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Francesco Bettella (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Helena Rönqvist (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Mia Marcinko (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 387 616	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	263 320	-268 316
Kjøp / salg anleggsmidler	1	-3 252 001
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-644 850	14 815 046
Endringer i andre langsiktige poster	0	-9 907 112
B. Årets endring disponible midler	-381 529	1 387 616
C. Disponible midler	1 006 087	1 387 616
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 498 080	3 355 287
Kortsiktig gjeld	-491 993	-1 967 670
C. Disponible midler	1 006 087	1 387 616

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 AL Ila Kvartal V Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 012 108	6 977 095	6 980 362	7 953 296
Leie forretningslokaler	1	222 750	243 000	243 000	252 720
Sum leieinntekt		7 234 858	7 220 095	7 223 362	8 206 016
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	2 120	93 913	0	0
Sum annen inntekt		2 120	93 913	0	0
Sum inntekt		7 236 978	7 314 008	7 223 362	8 206 016
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	952 167	940 258	1 087 318	1 139 500
Styrehonorar	3	300 000	322 500	300 000	400 000
Driftskostnad					
Energikostnad		95 547	101 704	93 424	110 000
Kostnad eiendom/lokale	5	315 780	310 298	321 550	356 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 638 558	1 348 889	1 685 722	1 808 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 162	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	89 778	71 757	84 700	88 000
Reparasjon og vedlikehold	8	772 878	1 835 125	681 296	695 000
Revisjonshonorar		25 044	31 200	30 712	13 900
Forretningsførerhonorar		185 068	182 332	190 000	195 000
Andre honorar	9	52 978	8 795	8 000	2 000
Kontorkostnad		3 919	36 793	472 700	6 000
TV/bredbånd		449 749	406 241	0	412 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		18 500	18 080	16 345	15 475
Kontingent og gaver		18 045	22 380	30 800	15 000
Forsikring		984 759	885 886	892 000	1 115 000
Eiendomsskatt		33 799	0	0	0
Andre kostnader	10	284 762	354 613	298 300	309 600
Tap	11	6 783	0	0	0
Sum kostnad		6 230 276	6 876 852	6 192 867	6 680 475
Driftsresultat		1 006 703	437 155	1 030 495	1 525 541
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		128 588	41 464	0	0
Rentekostnad		871 971	746 936	842 722	779 095
Netto finansposter		743 383	705 472	842 722	779 095
Årsresultat		263 320	-268 316	187 773	746 446
Overført til/fra annen egenkapital		263 320	-268 316	0	0
SUM OVERFØRINGER		263 320	-268 316	0	0

Balanse 2024 AL Ila Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	585 360	0
Bygninger	4	2 666 640	3 252 000
Andre driftsmidler	4	0	1
Sum anleggsmidler		3 252 000	3 252 001
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		157 110	0
Kundefordringer		0	558 021
Andre kortsiktige fordringer		149 237	0
Forskuddsbetalte kostnader		322 845	1 011 944
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		868 889	1 785 322
Sum omløpsmidler		1 498 080	3 355 287
SUM EIENDELER		4 750 080	6 607 288

Balanse 2024 AL Ila Kvartal V Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		45 600	45 600
Sum innskutt egenkapital		45 600	45 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum opptjent egenkapital		-13 503 737	-13 767 057
Sum egenkapital	12	-13 458 137	-13 721 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	14 170 196	14 815 046
Borettsinnskudd		3 546 028	3 546 028
Sum langsiktig gjeld		17 716 224	18 361 074
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		42 067	0
Leverandørgjeld		307 675	1 117 043
Skyldig off. myndigheter		40 625	60 289
Påløpne renter		4 336	75 318
Annen kortsiktig gjeld		97 289	715 020
Sum kortsiktig gjeld		491 993	1 967 670
Sum gjeld		18 208 217	20 328 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 750 080	6 607 288
Pantstillelser	14	17 716 224	18 361 074

Sted: _____

Dato: _____

Christian Engelstad
Styreleder

Ane Norderhus
Styremedlem

Edda Solbakken
Styremedlem

Anette Vartdal
Styremedlem

Nina Rolsdorph
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 407 841	6 407 035
3606 Utleie	204 632	163 947
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	377 758	379 835
3640 Innkrevd eiendomsskatt	21 877	26 278
3605 Leie forretningslokaler	222 750	243 000
Sum	7 234 858	7 220 095

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 120	93 913
Sum	2 120	93 913

Konto 3990 gjelder skilter.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	317 746	0
5102 Overtid fra lønssystemet	39 954	0
5103 Lønn forrige forr.fører	269 277	664 963
5119 Avsetning lønn, provisjon, bonus etc	0	-48 005
5120 Timelønn fra lønssystemet	17 501	0
5150 Påløpne feriepenges	53 251	0
5151 Påløp.feriepenges 6.ferieuke	5 999	13 982
5153 Avs feriepenges av avsatt lønn/garantilønn og prov	37 715	79 796
5210 El. komm.tj. (s-fritt) - fra lønssystemet	2 394	0
5212 EK tjenester pliktig fra lønn	2 394	0
5262 Kollektiv pensjonsforsikring	29 980	64 936
5280 Andre fordeler fra lønn	1 998	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-36 568	-68 294
5292 Fri telefon lønnsinnberetning	2 196	4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	57 525	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lønssystemet	7 508	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	84 805	164 586
5751 Kollektiv pensjonskostnad, inng. faktura	29 603	63 902
5753 Tjenestepensjon OTP	28 387	0
5990 Andre personalkostnader	499	2 394
5995 Andre sosiale kostnader	0	-2 394
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	300 000	322 500
Sum	1 252 167	1 262 758

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygging	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 666 640	585 360
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 666 640	585 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 666 640	585 360
Anskaffelsesår :	1954	1954
Antatt levetid i år :		

Borettslaget består av 157 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er totalt på 12 537,10kvm.

Gårds.nr 219, bruks.nr 24,26, 28,40,41,42,43,227 og 228 i Oslo kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 94156073.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6361 Fast renhold	266 592	254 876
6390 Andre driftskostnader	983	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 193	0
6392 Containerleie/tømming	26 268	53 622
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 745	0
Sum	315 780	310 298

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	1 611	0
6490 Bil utleie	550	0
Sum	2 162	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	13 800	3 958
6540 Inventar	12 122	25 092
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 554	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 713	0
6552 Driftsmateriell	35 394	40 236
6570 Arbeidstøy	17 196	2 470
Sum	89 778	71 757

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	211 988	1 194 005
6602 Vedlikehold VVS	97 514	59 323
6603 Vedlikehold elektro	93 171	7 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	91 531	134 349
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 478	0
6614 Vedlikehold avfallsanlegg	0	4 348
6617 Vedlikehold brannvernustyr	227 897	53 923
6619 Dugnadsutbetaling	5 209	4 854
6630 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6641 Malerarbeider	5 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	9 382	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	357 028
Sum	772 878	1 835 125

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	13 893	5 764
6716 Honorarkostnader øvrige	2 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	36 848	3 031
Sum	52 978	8 795

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	14 133	1 007
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7750 Festeavgift/ tomteleie	229 072	320 447
7770 Betalingskostnader	6 679	6 850
7771 Andre gebyrer	0	118
7773 Omkostninger innkreving	1 365	0
7790 Andre kostnader	31 686	26 067
7792 Øredifferanse	27	56
7796 Tomgangsleie vedlikehold	0	69
Sum	284 762	354 613

Note 11 - Tap

Kundefordring for felleskosstnad 2020 er tapt.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	45 600	0	45 600
Sum innskutt egenkapital	45 600	0	45 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum opptjent egenkapital	-13 767 057	263 320	-13 503 737
Sum egenkapital	-13 721 457	263 320	-13 458 137

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Formål:	Felleslån Borettslag	Felleslån Borettslag
Lånenummer:	94937045012	94937045004
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.04 %	6.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038	30.11.2045
Opprinnelig lånebeløp:	11 844 793	2 970 253
Lånesaldo 01.01:	11 800 775	2 964 501
Avdrag i perioden:	527 828	67 252
Lånesaldo 31.12:	11 272 947	2 897 249
Saldo 5 år frem i tid:	8 113 151	2 495 104

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045004	1	44 351	44 351
	2	28 508	57 016
	2	26 946	53 892
	1	26 301	26 301
	1	26 002	26 002
	1	25 416	25 416
	4	25 406	101 624
	1	24 961	24 961
	2	24 701	49 402
	2	22 634	45 268
	10	22 352	223 520
	1	22 140	22 140
	2	21 517	43 034
	5	21 506	107 530
	2	21 126	42 252
	1	20 833	20 833
	4	20 757	83 028
	3	20 247	60 741
	3	19 808	59 424
	4	19 569	78 276
	1	19 347	19 347
	2	19 103	38 206
	2	18 967	37 934
	2	18 734	37 468
	12	18 523	222 276
	12	18 051	216 612
	1	17 969	17 969
	6	17 964	107 784
	1	17 693	17 693
	6	17 644	105 864
	7	17 432	122 024
	2	17 275	34 550
	7	17 037	119 259
	6	16 944	101 664

Langsiktig gjeld

	2	16 559	33 118
	2	16 169	32 338
	2	15 935	31 870
	1	15 442	15 442
	2	14 433	28 866
	1	13 760	13 760
	1	13 636	13 636
	2	13 446	26 892
	7	13 072	91 504
	1	12 969	12 969
	4	12 687	50 748
	3	12 529	37 587
	2	12 231	24 462
	1	12 025	12 025
	1	11 412	11 412
	2	11 369	22 738
	2	11 206	22 412
	1	10 924	10 924
	1	10 891	10 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94937045012	1	172 567	172 567
	2	110 923	221 846
	2	104 845	209 690
	1	102 333	102 333
	1	101 173	101 173
	1	98 893	98 893
	4	98 851	395 404
	1	97 121	97 121
	2	96 108	192 216
	2	88 067	176 134
	10	86 970	869 700
	1	86 146	86 146
	2	83 720	167 440
	5	83 677	418 385
	2	82 200	164 400
	1	81 060	81 060
	4	80 765	323 060
	3	78 781	236 343
	3	77 072	231 216
	4	76 143	304 572
	1	75 278	75 278
	2	74 328	148 656
	2	73 801	147 602
	2	72 893	145 786
	12	72 070	864 840
	12	70 234	842 808
	1	69 918	69 918
	6	69 896	419 376
	1	68 841	68 841
	6	68 651	411 906
	7	67 828	474 796

Langsiktig gjeld

2	67 216	134 432
7	66 288	464 016
6	65 929	395 574
2	64 430	128 860
2	62 911	125 822
2	62 004	124 008
1	60 083	60 083
2	56 158	112 316
1	53 541	53 541
1	53 055	53 055
2	52 317	104 634
7	50 861	356 027
1	50 460	50 460
4	49 362	197 448
3	48 750	146 250
2	47 589	95 178
1	46 788	46 788
1	44 403	44 403
2	44 234	88 468
2	43 601	87 202
1	42 503	42 503
1	42 377	42 377

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	14 170 196
Innskuddskapital	3 546 028
Boligselskapets pantesikrede gjeld	17 716 224
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 252 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 3 546 028.

Resultat og balanse med noter for AL Ila Kvartal V Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Ila Kvartal V Borettslag

Styreleder	Christian Engelstad (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Edda Solbakken (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Nina Rolsdorph (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Ane Norderhus (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anette Vartdal (sign.)	29.04.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i AL Ila Kvartal V Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Ila Kvartal V Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-07 10:50:51 UTC



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsmelding 2024 - AL Ila Kvartal V Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Engelstad
Styremedlem, Anette Vartdal
Styremedlem, Nina Rolsdorph
Styremedlem, Edda Solbakken
Styremedlem, Ane Norderhus
Varamedlem, Francesco Bettella
Varamedlem, Helena Rönnqvist
Varamedlem, Mia Marcinko

Styret i AL Ila Kvartal V Borettslag består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

AL Ila Kvartal V Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. AL Ila Kvartal V Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 953185881

AL Ila Kvartal V Borettslag består av 157 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Ernst & Young AS

Forsikring

AL Ila Kvartal V Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring, avtalenr BO 81823288 . Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

AL Ila Kvartal V Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

På vedlikeholdssiden har styret jobbet med:

Styret har brukt mye tid på å prøve å få oversikt over det arbeidet som har blitt gjort de siste årene når det gjelder setningsskader, rørutbedring og radonutbedringer. Entreprenøren borettslaget hadde kontrakt med gikk konkurs i 2023, og det har vært krevende å få hentet ut dokumentasjon på målinger, befaring og evt. tiltak som er gjort. Styret anser det nå som at de har fått i tak i den informasjonen som er mulig og går videre med nye selskaper.

Deler av bygningsmassen har setningsskader på fasaden og inne i leiligheter. Det har blitt utført målinger av bevegelsen i grunnen og styret mottok i 2023 geotekniskrapport basert på disse målingene. Basert på rapporten og samtaler med geoteknikeren bak rapporten har styret tatt kontakt med en rådgivende ingeniør bygg (RIB) i Sweco for å få anbefalinger om hva som burde gjøres videre. Styret ønsker å få klarhet i om noe burde gjøres i grunnen før fasade og leiligheter utbedres for å hindre at det oppstår nye skader med en gang utbedringene er utført. Styret har bestilt sikring av de mest utsatte delene av fasaden, for å unngå farlige situasjoner og personskader.

Det har blitt stående igjen hull i en bod og et vaskerom etter utgravingen i forbindelse med målingene av bevegelse i grunnen. Styret har hentet inn tilbud for å tette disse hullene.

Styret har hentet inn tilbud for utbedring av radon. I noen av oppgangene er det målt for høye radonverdier. Forslaget er å installere radonvifter i kjellerne i oppgangene hvor radonnivået er for høyt. Det er foreslått å gjøre dette i en oppgang først og se hvordan verdiene endres. Det er en mulighet for at radonvifter i en oppgang også senker verdiene i tilstøtende oppganger.

Styret er i kontakt med en ny entreprenør angående rørfornyning og rehabilitering av bunnledninger, overvanns- og fellesledninger i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2021.

Styret har hentet inn tilbud på maling av dører og vinduer i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Driftsleder Espen Haugen bestilte trær til planting i bakgården i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Startet utredningen av ny avfallshåndtering i samsvar med det som ble vedtatt på generalforsamlingen 2024. Befaring med Renovasjonsetaten og driftsleder utført 13.mars. Planen er i første omgang å plassere alle søppelkasser utenfor av bakgården. Neste steg er å vurdere alternativer for andre løsninger enn de søppelkassene vi har i dag.

På generalforsamlingen 2024 ble det vedtatt at styret skulle komme med forslag til nye skur for sykler/barnevogner. Dette arbeidet har ikke blitt påbegynt.

På grunn av overgang til ledpærer er det behov for nye lamper i portalene og over oppgangsdører og kjellerinngangsdører. Styret har vært i dialog med Byantikvaren vedrørende uttalelse og anbefaling. Styret har hentet inn tilbud på dette.

Annet:

- Styret har organisert utskiftning av defekte internettbokser fra internettleverandøren
- Styret har jobbet med støy fra Joker-butikken til to leiligheter. Problemet synes nå i hovedsak å være løst.
- Styret har jobbet med en konflikt mellom to andelseiere.
- Styret har organisert utskiftning av gamle brannslukkingsapparater til beboerne.
- Styret har organisert besøk av Ila og Bolteløkka skolekorps til flaggheising 17. mai.
- Styret har arrangert julegrantenning - en årlig tradisjon hvor det serveres pepperkaker og gløgg og spilt julemusikk ved Bøler og Ila Janitsjar.

Økonomi:

Styret økte fra og med 1. januar felleskostnadene. Styret har forståelse for at det er uheldig med en så stor økning, men det var behov for dette for å unngå å tære på borettslagets likvidet. Felleskostnadene har ikke økt siden 1. april 2022 og det har vært høy pris- og rentevekst i perioden.

Styret har valgt å følge anbefalingen fra USBL:

Basert på budsjettet for 2025 må dere øke inntektene med 9,6% for å balansere budsjettet mot null.

For å møte Usbls anbefaling om disponible midler på minst 15.000,- per boenhet (dere ligger i dag på ca 6000), må inntektene øke med 19,58%. Anbefalingen på 15.000,- pr enhet dekker driftskostnadene i tillegg til noe ekstra for uforutsette vedlikeholdskostnader.

Styret la seg mellom de to veiledende økningene fra USBL.

Borettslagets tidligere forretningsfører har blitt kjøpt opp av USBL som nå er borettslagets forretningsfører.

Styret har fått forhandlet ned renten på sameiets lån.

Det er lite mislighold av felleskostnadene, per i dag er kun 1 andel som har betydelig mislighold. Tvangsinndrivelse er igangsatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Ila Kvartal V Borettslag torsdag 08.05.2025 kl. 18:00 - Ila Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Christian Engelstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Nina Rolsdorph

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Espen Haugen og Emil Thyri

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 41

Antall fremlagte fullmakter: 8

Totalt: 49

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetningen for 2024 vil deles ut på møtet. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 400.000 ,- godkjennes

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 400.000- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om vedlikeholdsplan og prosjekter

Styret har gjennom perioden hentet inn tilbud på diverse nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Vi venter imidlertid på tilbud for et par av de største oppgavene (bunnledning og setningsutbedring). Så snart dette foreligger vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for å vedta vedlikeholdsplan og finansering av denne.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Opparbeidelse av areal - Collettsgate

Forslag til vedtak: Arealene mellom inngangspartiene til Collettsgate 56A -60A opparbeides med enkel inngjerding, opphøyde bed og etablering av eng.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt med en kostnadsramme på kr. 75.000.

5.3 Beplantning Collets gate

Forslag til vedtak: Det plantes gress og blomster ved inngangspartiene/langs fasaden mot Colletts gate.

Vedtak:

Saken ble frafalt, se sak 5.2

5.4 Bytte av revisor fra Ernst & Young AS til KPMG

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra Ernst & Young AS til KPMG.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.5 Ny vedtektsbestemmelse om styrets adgang til å øke felleskostnadene

Forslag til vedtak: Styret skal fremme forslag om justering av felleskostnaden til de årlige generalforsamlingene. I mellomliggende periode kan styret vedta å øke felleskostnaden en gang pr. år med inntil 5 %. Vedtaket krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmer.

Vedtak:

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 41

Antall blanke stemme: 0

Forslaget falt.

5.6 Utleie hybel

Forslag til vedtak: Hybel i Diriksgate 7 B, 1. etg venstre leies ut som hybel for 7.500-8.500 pr. måned, så snart som mulig, og senest fra 1. august 2025. Lokale i Diriksgate 1 A «avsatt» som møterom for styret tas i igjen i bruk som styrerom.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.7 Plan for rydding av loft

Forslag til vedtak: Det etableres et prosjekt for rydding av loftsarealene.

Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak, men det settes ned en komité som ser nærmere på løsninger. Komiteen ledes av forslagsstiller.

5.8 Sykkelrampe

Forslag til vedtak: Der det er ønskelig, og etter godkjenning fra styret, kan det etableres en sykkelrampe ned til kjelleretasjen.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.9 Energiprojekt

Forslag til vedtak: Borettslaget bekoster en energikartlegging, forutsatt Enova-støtte.

Vedtak:

Vedtatt med overveldende flertall.

5.10 Utbyggingsavtale/klausul for kjøp av lofts- og kjelleretasje -

Forslag til vedtak: Det foreslås at borettslaget ser nærmere på mulighetene for å etablere en klausul/utbyggingsavtale som kan gi medlemmene rett til å kjøpe loft- og kjelleretasje.

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

5.11 Balkonger

Forslag fra seksjonseier Phillipson:

Som dedikert beboer av Ila Kvartal V Borettslag, ønsker jeg å bringe opp et spennende forslag for vårt fellesskap: Potensialet for å installere balkonger ved våre leiligheter. Dette initiativet stammer fra et ønske om å forbedre vår allerede høye bokvalitet, og øke verdien av våre hjem, samtidig som vi tilbyr en etterlengtet mulighet for å nyte soloppgang, utendørslivet og generelt uteareal m er direkte fra våre egne boliger.

Hensikten med Initiativet

Målet med dette brevet er todelt: For det første å invitere styret til å seriøst vurdere muligheten for å implementere balkongprosjektet. For det andre, å arrangere en avstemning blant borettslagets medlemmer for å fastslå støttenivået for dette forslaget, sikre at alle stemmer blir hørt og vurdert.

Foreslåtte Steg for Fremgang

Tilføre en Grundig Forundersøkelse: Vi foreslår at det opprettes en gruppe som gjør en initial analyse for å evaluere de tekniske gjennomførbarhetene og økonomiske aspektene ved balkonginstallasjon. Dette vil inkludere å innhente tilbud fra kvalifiserte leverandører og konsultere med arkitekter for å sikre at eventuelle tillegg er i tråd med både estetiske og strukturelle standarder. Borettslaget er på «gul liste», så dette innebærer innhenting av informasjon fra andre lignende borettslag i samme område, kontakt med Plan og Bygg mm.

Avholde et informasjonsmøte: Organiser et møte der beboerne kan motta detaljert informasjon om prosjektet, inkludert designforslag og estimerte kostnader. Dette vil også gi en arena for å diskutere potensielle bekymringer og forventninger til prosjektet.

Gjennomføring av avstemningen: For å demonstrere en demokratisk prosess, ønsker vi å holde en avstemning gjennom borettslagets digitale plattformer, enten det er hjemmesiden eller en sosial mediegruppe, for å samle inn beboernes meninger om prosjektet.

Vi ber om at beboere som ser positivt på dette initiativet, bidrar med sin signatur som en erklæring av støtte. Dette vil ikke bare vise det brede engasjementet for prosjektet, men også hjelpe styret i deres vurdering og beslutningsprosess. Eksempel:

Din Signatur for Støtte

Navn: Bjørn og Cecilie Philipson Adresse: Collettsgate 60F

Leilighets nummer : H0201/H0202 (sammenslått 2. Etasje Høyre og midten) Signatur :

Dato: 25. mars 2025

Vedtak:

Et overveldende flertall var positive til at forslagstiller utreder mulighetene videre.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget.

Vedtak:

Valgt ble: Christian Engelstad for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to nye styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Marte Andreassen for 2 år.

Valgt ble: Henrik Marcelius Huser for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Edda Solbakken for 1 år.

Valgt ble: Emil Thyri for 1 år

Valgt ble: Arthur Kay Piene for 1 år

Etter dette er styrets medlemmer og varamedlemmer for 2025-2026 følgende:

Christian Engelstad (styreleder)

Anette Vartdal (styremedlem)

Nina Rolsdorph (styremedlem)

Marte Andreassen (styremedlem)

Henrik Marcelius Huser (styremedlem)

Edda Solbakken (vara)

Emil Thyri (vara)

Arthur Kay Piene (vara)

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Fanny Lööf for 1 år

Protokoll for AL Ila Kvartal V Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Engelstad (sign.)	13.05.2025
Sekretær	Nina Rolsdorph (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Espen Haugen (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emil Thyri (sign.)	15.05.2025