



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 682 549
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILSVIKA B2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 146	2 088 564
Sum inntekter		2 420 146	2 088 564
Kostnader			
Lønnskostnad		189 028	184 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 319	
Annen driftskostnad		2 086 789	2 174 378
Sum kostnader		2 300 136	2 359 030
Driftsresultat		120 010	-270 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 090	32 476
Sum finansinntekter		41 090	32 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 090	32 476
Resultat før skattekostnad		161 100	-237 990
Årsresultat		161 100	-237 990
Totalresultat		161 100	-237 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 100	-237 990
Sum overføringer og disponeringer		161 100	-237 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 640	1
Sum varige driftsmidler		48 640	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 640	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		137 987	285 466
Sum fordringer		137 987	285 466
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 386	660 520
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 386	660 520
Sum omløpsmidler		1 202 372	945 986
SUM EIENDELER		1 251 012	945 987

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		965 657	804 557
Sum opptjent egenkapital		965 657	804 557
Sum egenkapital		965 657	804 557
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		256 585	108 005
Skyldige offentlige avgifter		715	13 961
Annen kortsiktig gjeld		28 054	19 464
Sum kortsiktig gjeld		285 355	141 430
Sum gjeld		285 355	141 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 251 012	945 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364134

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 682 549
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILSVIKA B2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2024



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 420 146	2 088 564
Sum inntekter		2 420 146	2 088 564
Kostnader			
Lønnskostnad		189 028	184 652
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 319	
Annen driftskostnad		2 086 789	2 174 378
Sum kostnader		2 300 136	2 359 030
Driftsresultat		120 010	-270 466
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 090	32 476
Sum finansinntekter		41 090	32 476
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		41 090	32 476
Resultat før skattekostnad		161 100	-237 990
Årsresultat		161 100	-237 990
Totalresultat		161 100	-237 990
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 100	-237 990
Sum overføringer og disponeringer		161 100	-237 990



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

48 640 1

Sum varige driftsmidler

48 640 1

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

48 640 1

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

137 987 285 466

Sum fordringer

137 987 285 466

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 064 386 660 520

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 064 386 660 520

Sum omløpsmidler

1 202 372 945 986

SUM EIENDELER

1 251 012 945 987

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	965 657	804 557
Sum opptjent egenkapital	965 657	804 557
Sum egenkapital	965 657	804 557
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	256 585	108 005
Skyldige offentlige avgifter	715	13 961
Annen kortsiktig gjeld	28 054	19 464
Sum kortsiktig gjeld	285 355	141 430
Sum gjeld	285 355	141 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 251 012	945 987



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

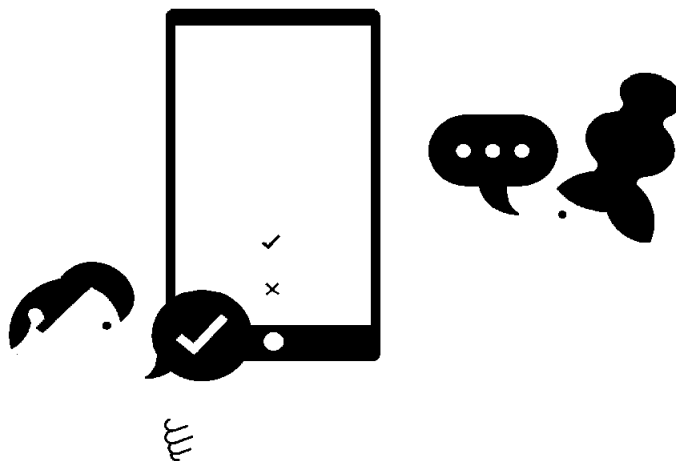
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Sameiet Ilsvika B2

18. mars 2024

Selskapsnummer: 7031





Til seksjonseierne i Sameiet IIsvika B2

Velkommen til årsmøte, mandag 18. mars 2024 kl. 19 i forsamlingslokale i IIsvika Extra (Mellomila 93b).

Etter møtet vil vi avholde et beboermøte hvor det er anledning til å ta opp andre saker enn det som behandles på årsmøtet

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet IIsvika B2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten bakerst i heftet leveres i utfyllt stand ved inngangen.

Sameiet har egen hjemmeside:

<https://vibbo.no/iisvika-b2>



STYRETS FORSLAG

Bakgrunn: Styret har ved flere anledninger blitt forespurt fra seksjonseiere med ønske om å få bytte lås til elektronisk løsning. Da dette er i strid med dagene vedtekter, har dette blitt avvist.

Forslag til beslutning: Styret får fullmakt til å utrede alternative løsninger. Utredningen skal legges fram for årsmøtet neste år.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kurt Strand Mellomila 68

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Marit Holien Mellomila 64

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Olsen, Styremedlem, Mellomila 68 – 1 år
Wenche Eidem, Styremedlem, Mellomila 62 – 1 år

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Randi Strøm Jønsen Mellomila 62

D. Som valgkomitémedlem for 2 år foreslås:

Torill Smedhaug Mellomila 64

Valgkomitémedlem som ikke er på valg:

Solveig Rise Haukø, Mellomila 64 – 1 år

E. Som revisor for 1 år foreslås:

BDO

For valgkomiteen

Torill Smedhaug og Solveig Rise Haukø

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet IIsvika B2
avholdes mandag 18. mars 2024 kl. 19 i forsamlingslokale i IIsvika Extra.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. FASTSETTELSE AV FELLESKOSTNADER

Styrets har tidligere besluttet å øke felleskostnadene til 29,0 x arealet av seksjonen pr. måned.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2023

Styrets forslag framgår av budsjettet for 2024

6. SAKER FRAMLAGT AV STYRET

Fullmakt til å utrede alternative låssystemer

Styrets forslag er tatt inn på side 3

Styret foreslår at forslaget besluttes som framlagt

7. INNKOMNE FORSLAG

Det var har ikke innkommet noen forslag innen fristen

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
D) Valg av 1 medlem til valgkomité for 2 år
E) Valg av revisor

Valgomiteens innstilling ligger vedlagt på side 3



Årsrapport for 2023

Generelle opplysninger om Sameiet Ilsvika B2

Boligsameiet Ilsvika B2 ble etablert 30. januar 2002 og har som formål å ivareta seksjonseierens felles interesser ved drift og vedlikehold av eiendommen og bygningmassen til sameiet. Sameiet består av eiendommen med Gnr. 417 Bnr. 78 i Trondheim kommune med 4 boligblokker med adresse Mellomila 62, 64, 66 og 68. Sameiet er delt inn i 78 eierseksjoner, to næringsseksjoner og fellesareal. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984682549.

Sameiet er også majoritetseier (80/156) i Realsameiet Ilsvika F1, som har som formål å eie, drifte og vedlikeholde eiendommen i Trondheim kommune med gnr 417 og bnr 101. På eiendommen er det i dag 12 parkeringsplasser, samt sykkelparkering og beplønting. Realsameiet Ilsvika F1 er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916135289.

Tillitsvalgte

Følgende tillitsvalgte har vært i funksjon etter årsmøtet 8. april 2015:

Styreleder: Kurt Strand
Styremedlem: Wenche D. Erdem
Styremedlem: Geir K. Olsen
Styremedlem: Marit Hollen
Varamedlem: Randi Strøm Jenssen
Valgkomite: Torild Smedhaug og Solveig Rise Haukø

Sameiet tilstreber likestilling i sameiets styrende organ. Dette har vært ivarettatt i beretningsperioden.

Sameiet har fem midlertidig ansatte i senior vedlikeholdsgruppe.

Forrettingsførsel og revisjon

Forrettingsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Kontaktinformasjon

Styret har egen e-post: ilsvikab2@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 5 styremøter, men mye av styrearbeidet har vært utført ved hjelp av egen Messenger-gruppe og på e-post.

Nye ting:

Det er anskaffet og montert nytt sykkelstativ i det sørøstlige hjørnet av parkeringsgarasjen hvor det er plass for 18 sykler.

Det er installert 2 nye ladere for elbil i parkeringsgarasjen, og det er nå totalt 18 seksjoner som har egen lader, hvorav 16 er regelmessig bruk.

3 seksjoner har byttet eier i løpet av året – seksjon nr. 30 i Mellomila 62, seksjon nr. 53 i Mellomila 66 og seksjon 13 i Mellomila 68.

Drift og vedlikehold:

Både taket over restauranten og regnskapsbyrået var lekk og ble reparert i vår. Begge lekkasjene førte til mindre lageskader som ble meldt som forsikringskader. Det er avsluttet tre forsikringskader i løpet av året. Den ene er tilbakeslaget fra avløp i seksjon 5 som skjedde pga setningskade i bunneledningen langs nr. 68. Utbedringskostnaden for dette ble ca. 230 kNOK. Den andre var lynnedslaget i gatelysene, og utbedringskostnaden her ble i overkant av 100 kNOK. Den tredje var påkjørselen av utbygget i nr. 64, men her ble det regress mot skadeforvalder. Og forsikringspremien fortsetter å stige - fra 330 kNOK i 2023 til 406 kNOK i 2024.

På grunn av misnøye over tid, og på tross av stadige klager uten forbedring valgte vi å si opp avtalen med Din Vaktmester pr. 1. mai etter nærmere 13 års samarbeide. Ny avtale med TOMA ble inngått, men da valgte vi å anskaffe egne robotklippere. Da står vi friere ved et eventuelt senere bytte av vaktmester. Så langt er vi godt fornøyd med tjenestene til TOMA.

Mangler etter heiskontrollen fra i fjor er utbedret, samt at det har vært flere reparasjoner av heiser eller uværen bruk og hard medfart.

Basert på erfaringene med setningskadene i bunneledningen i nr. 68 valgte vi å gjennomføre videoinspeksjon og spyling av tilsvarende avløpsledning i nr. 62. Ingen større setningskader ble avdekket der, men det var greit å få den spylt. Avløpsledningene i nr. 64 og 66 ble også inspisert uten større funn, men her er det ikke mulig med setningskader siden disse går taket i garasjen ↔.

Efter at en fjernkontroll til garasjen kom på avveie etter at en ubuden gjest hadde tatt seg inn i garasjen i kjølvannet av en person fra sameiet som hadde syklet ut gjennom garasjeporten en helgemorgen. Før vi rakk å endre på adgangen til garasjen rakk vedkommende å stjele en el-sykkel ved hjelp av den stjålne fjernkontrollen. Vi valgte derfor å oppgradere til løsning med bedre rekkevidde og nye fjernkontroller for å eliminere flere besøk fra den ubudne gjesten. Viktigheten av å følge med ved inn- og ut-transport gjennom porten ble også poengtert for å forebygge flere slike besøk.

Senior vedlikeholdsgruppe har gjennomført følgende oppgaver i løpet av året.

- Ferdigstilt mailing av grå lister og grå eller hvite vinduskamer og terrassedører på vestvegg i toppetasjen i alle blokker på alle områder med tilkomst uten lift.
- Demontering av gammel og montering av nytt terrassegulv i seksjon 73 for å få tilkomst for å kunne tette lekkasjene i taket over restauranten.
- Oppmerking av parkeringsplassene i parkeringskjelleren
- Montering av nytt sykkelstativ
- Rengjøring av mosefjerning på belegningsstein ved sykkelstativ ved nr. 62
- Rengjøring av «grøft» i gata mellom B1 og B2 og fjerning av gress som har vokst utover gangvei mellom nr. 62 og 68.

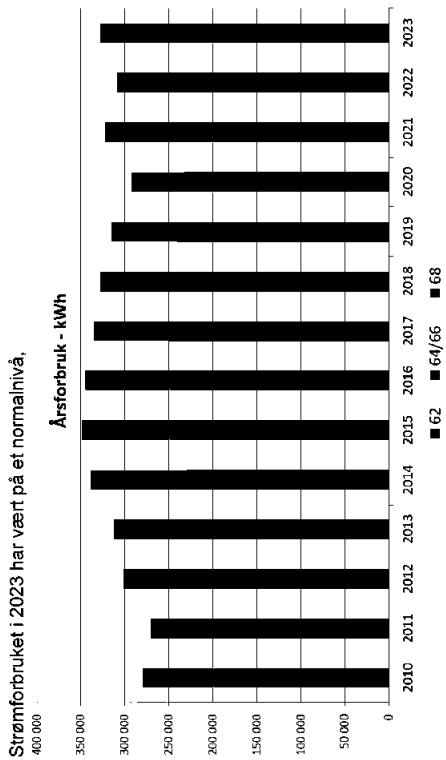


Styret er midtveis fornøyd med den service og det arbeidet som vår forretningsfører OBOS gjør for oss. Samarbeidet mellom deres forskningsavdeling, regnskapsavdeling og vår forvaltningskonsulent har vært mangelfull, og vi har tatt dette opp med ledelsen i OBOS uten at det har blitt noe særlig bedre. 10 seksjonseiere leier i dag ut sin seksjon.

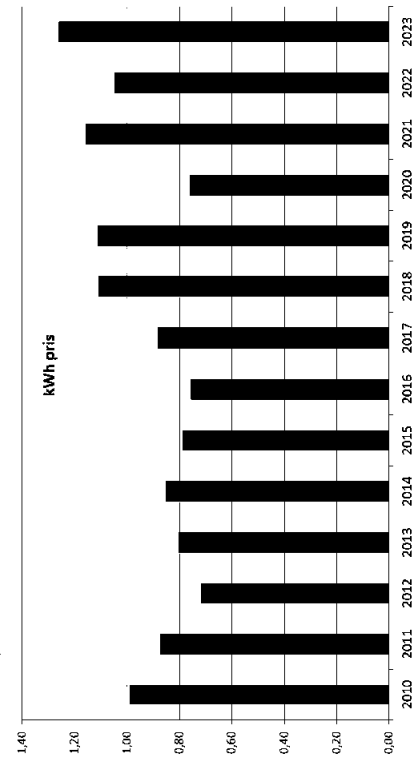
Avtaleforhold:

Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning
Vaktmesterjenester	TOMA
Parkeringskontroll	Apcoa Parking (tidligere Security Park AS)
Serviceavtale heis	KONE
Serviceavtale garasjeport	Hørmann
Serviceavtale ventilasjonsanlegg	Bravida
Serviceavtale brannvarslingsanlegg/nødløys	Totaltek
Serviceavtale kontroll av løst brannutstyr	Firesafe
Internkontroll elektriske anlegg	Aalmo AS Elektriker
Nøkkeloppbevaring / innlåsing	Avam Security
Forsikring	Gjensidige
Kabel TV / bredbånd	Telenor
Telefon portåpnersystem	ICE
Nettleie/Strøm	TENSIO / TrøndelagKraft
Revisjon	BDO AS

Hold deg orientert på <https://vibbo.no/llsvika-b2>



mens kWh prisen (inkludert nettleie og mva) er på det høyeste siden 2010. For desember mottok vi 12,4 kNOK i strømstøtte.



Arets dugnad ble gjennomført mandag 8. mai med svært god oppslutning, i flott vær og med god mat, blant annet med korreist pizza fra IIsvika restaurant! Styret takker alle for innsatsen!



Sameiet Iisvika B2

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82376476. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 917.017,-.

Sameiet Iisvika B2

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Iisvika B2.

Lån

Sameiet Iisvika B2 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7,3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

8 av 30

7031 Sameiet Iisvika B2 Årsrapport 2024.pdf

9 av 30

7031 Sameiet Iisvika B2 Årsrapport 2024.pdf



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ILSVIKA B2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILSVIKA B2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
 - Resultatregnskap 2023
 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
 - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 forretningsførerens 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 regnskapspraksis 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 selskaps 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.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 006 050 NVA.



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturer i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "PENIN30" = sikker e-post signatur. Det signerte dokumentet er registrert, og er tilgjengelig.

Med min signatur bekrefter jeg utførelsen og innholdet i dette dokumentet.

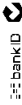
Johan Henrik L'Orange

BankID

Skrivenummer: 5756 5955-4125841

IP: 1.68.95.222.200

2024-08-07 11:58:14 UTC



== bankID

Alle dokumenter som er signert elektronisk med PENIN30, alle digitale signaturer og dokumenter er sikret og valideres av den autoriserte tjenesten signature-service.penin30.no. Dette gjelder alle innvalgte dokumenter som er signert elektronisk. Dokumentet er ikke autentisert eller signert av den berørte tredjepart. All brukergenerert informasjon er uttrykkelig forbeholdt utvalgte myndigheter.

Det er best å kontrollere de to påfølgende bevisene som er inkludert i dette dokumentet, med PENIN30 validerer: <https://penin30.com/validerer>.

Howdan bekrefter at dette dokumentet er originalt?

Dokumentet er beskyttet av et Adobe PDF-sertifisert, når du åpner dokumentet.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 006 050 NVA.



Sameiet IISVIKA B2

IISVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031
BALANSE

EIENDELER 2023 2022

ANLEGGSMIDLER	Note	2023	2022
Andre varige driftsmidler	11	48 640	1
SUM ANLEGGSMIDLER		48 640	1

OMLØPSMIDLER	2023	2022
Restanser på felleskostnader	2 901	6 929
Forskuddsbetalte kostnader	123 560	110 917
Andre kortsiktige fordringer	11 525	167 620
Driftskonto OBOS-banken	792 492	16 088
Skattetrekkkonto OBOS-banken	0	9 878
Sparekonto OBOS-banken	271 894	634 554
SUM OMLØPSMIDLER	1 202 372	945 986

SUM EIENDELER	1 251 012	945 987
----------------------	------------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
EGENKAPITAL		
Opplyst egenkapital	965 657	804 557
SUM EGENKAPITAL	965 657	804 557

GJELD	2023	2022
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	22 980	12 583
Leverandørgjeld	256 585	108 005
Skyldige offentlige avgifter	715	13 961
Annent kortsiktig gjeld	5 074	6 881
SUM KORTSIKTIG GJELD	285 355	141 430

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 251 012	945 987
---------------------------------	------------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0
Trondheim, 19.02.2024		
Styret i IISVIKA B2		

Kurt Strand/S/ Wenche S. Drusilla
Eidem/S/ Marit
Hollen/S/

Geir Olsen/S/

Sameiet IISVIKA B2

IISVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031
RESULTATREGNSKAP

RESULTATREGNSKAP

DRIFTSINNTEKTER:	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Innkrevde felleskostnader	2	2 371 987	2 087 064	2 372 000	2 619 996
Andre inntekter	3	48 159	1 500	2 500	2 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 420 146	2 088 564	2 374 500	2 622 496

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 028	-85 152	-62 560	-80 250
Styreonorar	5	-120 000	-99 500	-120 000	-128 000
Avskrivninger	11	-24 319	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 652	-12 333	-12 960	-13 800
Forretningsføreronorar	6	-118 325	-113 758	-122 040	-129 900
Konsulentonorar	7	-4 398	-5 098	-10 800	-11 500
Drift og vedlikehold	8	-479 499	-692 624	-504 220	-525 300
Forsikringer		-332 706	-269 168	-330 000	-406 000
Kommunale avgifter		0	-1 686	0	-1 200
Energi/lyring		-415 767	-328 427	-471 250	-471 250
TV-anlegg/bredbånd		-467 313	-456 497	-475 000	-505 000
Andre driftskostnader	9	-258 129	-294 788	-316 060	-318 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 300 136	-2 359 030	-2 424 890	-2 554 500

DRIFTSRESULTAT	120 010	-270 466	-50 390	31 996
-----------------------	----------------	-----------------	----------------	---------------

FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Finansinntekter	10	41 090	32 476	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	41 090	32 476	25 000	25 000

ARSRESULTAT	161 100	-237 990	-25 390	56 996
--------------------	----------------	-----------------	----------------	---------------

Overføringer:				
Til opplyst egenkapital	161 100	0		
Fra opplyst egenkapital	0	-237 990		

12 av 30

7031 Sameiet IISVIKA B2 Årsrapport 2024.pdf

13 av 30

7031 Sameiet IISVIKA B2 Årsrapport 2024.pdf



Sameiet IIsvika B2

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INTEKTER

Inntektene inntekstføres etter opplysningsprinsippet.

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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 770 588
Etterfakturering for april og mai, økning av felleskostnadene	40 279
Kabel-TV	463 320
Parkering	95 400
Strøm bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 371 987

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør, tidligere års skadesak	47 159
Parkeringsbøteler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	48 159

Sameiet IIsvika B2

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 595
Pålepte feriepenger	-5 074
Arbeidsgiveravgift	-23 359
SUM PERSONALKOSTNADER	-69 028

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 652.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

SUM KONSULENTHONORAR	-4 398
-----------------------------	---------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-71 877
Drift/vedlikehold VVS	-35 379
Drift/vedlikehold elektro	-5 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 144
Drift/vedlikehold heisanlegg	-192 347
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 186
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 405
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 000
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 711
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-479 499

Sameiet IIsvika B2

NOTE: 1

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

INTEKTER

Inntektene inntekstføres etter opplysningsprinsippet.

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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 770 588
Efterfakturering for april og mai, økning av felleskostnadene	40 279
Kabel-TV	463 320
Parkering	95 400
Strøm bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 371 987

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør, tidligere års skadesak	47 159
Parkeringsbøteler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	48 159



Sameiet IIsvika B2

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-800
Containere	-8 900
Driftsmateriell	-9 377
Vaktmester tjenester	-86 894
Vakthold	-1 241
Renhold ved firmaer	-70 656
Snørydding	-29 070
Gressklipping	-22 500
Andre fremmede tjenester	-1 978
Trykksaker	-1 920
Andre kostnader tiltilsvålgte	-8 740
Andre kontorkostnader	-8 552
Telefon, annet	-2 235
Porto	-1 720
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 646
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 129

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 340
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	771
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 437
SUM FINANSINNTEKTER	41 090

NOTE: 11	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Gressklippere	72 958
Tilgang 2023	-24 319
Avskrevet i år	48 639
Dørtelfonanlegg	
Kostpris	189 822
Avskrevet tidligere	-189 821
Avskrevet i år	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 640
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-24 319

Sameiet IIsvika B2

NOTE: 12	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Ebil. 4. kvartal 2023	11 525
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 525
NOTE: 13	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-715
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-715
NOTE: 14	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Feriepenger	-5 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 074



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511003465

Dokument

Sameiet Iisvika BZ Årsrapport

Hoveddokument

14 sider

Innlevert på 2024-02-19 12:59:05 CLT (+0100) av Per Broch Blomsø (PBB)

Ferdigstilt den 2024-02-19 15:55:13 CET (+0100)

Initiativtaker

Per Broch Blomsø (PBB)

CBOS Eierkomisjonsvalting AS

Orga nr/saksjonsnr. 934 261 585

per.broch.blomsø@cbos.no

Underskriverte

Kurt Strand (KS)

kurstrand@gmail.com

+4793 766199



Navnet norsk BankID oppga var "Kurt Strand"

BankID utsedt av "Nordea Bank Aba-ltd-noeg"

2024-02-03 11:05:05 CLT (+0100)

Signet 2024-02-19 13:05:53 CET (+0100)

Marit Holten (MH)

marit.holten32@gmail.com

+4790710701



Navnet norsk BankID oppga var "Marit Holten"

BankID utsedt av "SparesBank i Danmark DA"

2022-05-19 14:49:32 CLT (+0200)

Signet 2024-02-19 14:47:28 CLT (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557511003465

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en uskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Geir Olsen (GO)

geko.sen@orline.no

+47931672272



Navnet norsk BankID oppga var "Geir Olsen"

BankID utsedt av "Tontate Bank AS"

2022-06-26 08:09:49 CLT (+0200)

Signet 2024-02-19 15:55:13 CET (+0100)

Wenche S. Drusilla Eidem (WSE)

wenche.eidem@cloud.com

+4746838595



Navnet norsk BankID oppga var "Wenche Selvor Drusilla Eidem"

BankID utsedt av "RegulID - Bankenes ID tjeneste AS"

2023-04-23 10:35:35 CLT (+0200)

Signet 2024-02-19 13:28:34 CET (+0100)

1/7

18 av 30

7031 Sameiet Iisvika BZ



2/2

19 av 30

7031 Sameiet Iisvika BZ





HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILSVIKA B2

- Vil gjerne ha et trivelig bosted.**
 - Alle beboere må bidra til at det blir godt å bo her.
 - Du må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke samholdighet og trivsel.
- For å øke sikkerheten, skal dørene og porten til garasjen være låst.**
 - Alle har plikt til å passe at heisene ikke blir misbrukt.
- Alle beboere skal ha friluftsliv i sin bolig.** Men en må vise hensyn, så en ikke sjenerer andre.
 - Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero.
 - Boring i tak og vegger, samt annen bygningsstøy, skal unngås i dette tidsrommet.
 - Ungå høy musikk og støy fra leilighetene i dette tidsrommet.
 - Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Grilling med kull er ikke tillatt.
 - Vis hensyn til dem som bor under både ved rengjøring, snømåking eller vanning av blomster på altanen.
 - Teppesbanking fra svalgang og altan er ikke tillatt.
 - Vi ønsker røykfrie fellesarealer innendørs, og er derfor ikke er tillatt å røyke i heiser og trappeoppganger.
- Utvendige forhold samt HMS**
 - Markiser, eller vindskydd på altan, skal være likt for alle.
 - Blomsterkasser som henges utvendig på altan skal være forsvarlig festet. Dette er huseiers ansvar.
 - Gjenstander skal ikke plasseres slik at de kan være til hinder for adkomst eller rømning i nødsituasjon.
 - Det er ikke tillatt å spyle balkonger fra 2. etg og oppover.
- Alle plikter å holde orden i felles ytre rom.**
 - I parkeringskjeller skal eiere parkere bil på anvisst plass. Hvis man ikke har parkeringsplass i kjeller eller har flere biler, må man selv sørge for parkeringsplass for disse.
 - Alle eiere har fått utdelt parkeringsbillet til gjesteparkeringen, som gjelder de 12 plassene B1, B2 og Borettslaget disponerer. Se for øvrig «Parkeringsvedtekter for sameiene ILSVIKA B1 og B2».
 - Sykler skal parkeres i sykkelstativ, bod eller på eiers parkeringsplass i garasjekjelleren. Det er ikke tillatt å parkere sykler på svalgang foran leiligheten. Det er ikke tillatt å frakte sykler i heisen.
 - Vasking (spyling med slange) av bil er ikke tillatt i garasjen.
 - Avfall skal kildesorteres og tømmes i anvisste beholdere i avfallsbod eller fjernes. Ingenting skal ligge på gulvet.
- Beboerne bør sette sin ære i å ha et ryddig, rent og pent inngangsparti.** Det er absolutt tillatt å fjerne ugress fra blomsterbed og -krukker/kasser.
 - I fellesskap kan en sette ned blomsterløk/planter, men er samtidig ansvarlig for å fjerne visne blomster og blad.
- Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre.**
 - Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren.
 - Det er ikke tillatt å sette ut mat/drikke til fugler og dyr.
 - Katter i sameiet bør holdes i bånd når de er ute.
- Alle eier plikter å følge husordensreglene** og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten.
- Klager på overtredelse av husordensregler** eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Sist revidert: 28.03.2022

7031 Sameiet ILSVIKA B2. Årsrapport 2024.pdf

20 av 30

VEDTEKTER

for

Sameiet ILSVIKA B2, org. nr. 984 682 549
Gnr. 417, bnr. 78 i Trondheim kommune

Vedtektene er fastsatt på årsmøtet 28. mars 2022, og er basert på Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Disse avløser eksisterende vedtekter, sist revidert på årsmøtet 22. mars 2023.

1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet ILSVIKA B2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.02.2002

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 78 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Boligseksjonene er nummerert fra nr. 1 til og med nr. 78, næringsseksjonene har nr. 79 og 80.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
 - parkeringsplass i parkeringskjeller for enkelte av seksjonene
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Sameiet er også medeier (Eierbøk: 80/158) i Realsameiet ILSVIKA F1 som forfaller eiendommen gnr. 417, bnr. 101 i Trondheim kommune som bl.a. består av et parkeringsareal.

§ 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsknnaden, bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2 Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

(3) Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

(4) Ingen seksjonseier eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

- 1 -

21 av 30

7031 Sameiet ILSVIKA B2. Årsrapport 2024.pdf



(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det vises for øvrig til sameiets Husordensregler, pkt 7.

4 Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1 Hovedregel

(1) Samtlige parkeringsplasser i sameiet er knyttet til bestemte seksjoner angitt i seksjonsbegjæringen.

(2) Det finnes egne parkeringsvedtekter for de 12 gjesteparkeringsplassene som forvaltes av Realsameiet Iisvika F1.

§ 4-2 Ledepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ledepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ledepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter mått forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter bod men ikke parkeringsplass i parkeringskjeller.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikk som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparat, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innstiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- dørvriddere og nøkkelsylindere, og disse skal tilhøre sameiets nøkkelsystem
- fastmonterte markiser eller tilsvarende som er anskaffet av eier eller tidligere eiere
- overflatebehandling av terrassedekke

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk og avløpsrør på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold av tredekke på veranda.

- Sameiets forretningsstør og styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, også framtale av parkeringsplass i sameiets parkeringsgarasje, samt navn og kontaktinformasjon på ny seksjonseier/leietaker. Ved eierskifte betaler kjøper et eierskiftegebyr.
- Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Oppdeling av en seksjon i flere utleieenheter er ikke tillatt. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eielseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, espalier/skillevegger/gjerdet, plattinger, fliser eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanning, nyplanning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplanning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.



§ 6-2 Fastsattelse og betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene fastsettes av årsmøtet eller av styret, og den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale inn dette hver måned for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellesstiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøken.

§ 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panterkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6-4 Seksjonseierens hæftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 7-1 Mistlighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mistlighold. Som mistlighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mistlighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8 Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Som styremedlem kan bare velges seksjonseier eller annet medlem i seksjonseiers husstand.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

- 5 -

25. av. 30

7031 Sameiet Ilevika B2 Årsrapport 2024.pdf

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkeleg, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og felles de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkeleg, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6 Felleskostnader, pantelikhet og hæftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse, er ugyldig.

- 4 -

24. av. 30

7031 Sameiet Ilevika B2 Årsrapport 2024.pdf



- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i selskapet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 9-2 (1).

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle og fastsette vederlag til styret
 - behandle og eventuelt godkjenne budsjett for inneværende år og eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
 - valg av styremedlemmer
 - valg av 2 medlemmer til valgkomite
 - valg av revisor

- (3) Styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle selskapsmedlemmer med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslaget som er fremsatt i møtet.

§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ekkefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før fjernetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtetelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver

- Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret har fullmakt til å installere kameraovervåking i fellesområder hvis det skulle vise seg nødvendig for å forebygge hærverk og tyveri.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet

- Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinterese i.

§ 8-6 Styrets representasjonsansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 Årsmøtet

- § 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- 6 -

26 av 30

7031_Sameiet_Isvika_B2_Ar rapport_2024.pdf

- 7 -

27 av 30

7031_Sameiet_Isvika_B2_Ar rapport_2024.pdf



fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- opplysning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor fjernes etter inntil annen revisor blir valgt.

§ 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarforsikring, styreansvarforsikring og retts hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsett i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsett i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

- 8 -

28. av. 30

7031 Sameiet Ilevika B2 Årsrapport 2024.pdf

- 9 -

29. av. 30

7031 Sameiet Ilevika B2 Årsrapport 2024.pdf



Dei tagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24
Selskapsnummer: 7031 Selskapsnavn: Sameiet IIsvika B2
BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____
Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

11 Diverse opplysninger

§ 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

- a) **eierseksjon:** eierandel i en bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) **bruksenhet:** et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) **bruksenhetens hoveddel:** en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) **bruksenhetens tilleggsdel:** de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) **fellesareal:** de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) **boligseksjon:** en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) **næringsseksjon:** en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) **samliseksjon:** en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) **samliseksjon:** seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) **seksjonering:** å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) **reseksjonering:** en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) **sameiet** (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§ 11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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