



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 259 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI
15-17-19
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 919259795

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 788 800	5 499 030
Sum inntekter		5 788 800	5 499 030
Kostnader			
Lønnskostnad		355 992	342 300
Annen driftskostnad		5 214 541	4 802 814
Sum kostnader		5 570 533	5 145 114
Driftsresultat		218 266	353 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 079	3 216
Sum finansinntekter		5 079	3 216
Annen finanskostnad		152	8 179
Sum finanskostnader		152	8 179
Netto finans		4 927	-4 962
Resultat før skattekostnad		223 193	348 953
Årsresultat		223 193	348 953
Totalresultat		223 193	348 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 193	348 953
Sum overføringer og disponeringer		223 193	348 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 624	50 796
Andre fordringer		3 830	14 458
Sum fordringer		38 454	65 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 811	844 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 057 811	844 378
Sum omløpsmidler		1 096 265	909 632
SUM EIENDELER		1 096 265	909 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		809 429	586 236
Sum opptjent egenkapital		809 429	586 236
Sum egenkapital		809 429	586 236
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		206 022	247 287
Annen kortsiktig gjeld		80 814	76 109
Sum kortsiktig gjeld		286 836	323 396
Sum gjeld		286 836	323 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 265	909 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 381305

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 259 795
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI
15-17-19
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 919 259 795
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI
15-17-19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 788 800	5 499 030
Sum inntekter		5 788 800	5 499 030
Kostnader			
Lønnskostnad		355 992	342 300
Annen driftskostnad		5 214 541	4 802 814
Sum kostnader		5 570 533	5 145 114
Driftsresultat		218 266	353 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 079	3 216
Sum finansinntekter		5 079	3 216
Annen finanskostnad		152	8 179
Sum finanskostnader		152	8 179
Netto finans		4 927	-4 962
Resultat før skattekostnad		223 193	348 953
Årsresultat		223 193	348 953
Totalresultat		223 193	348 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		223 193	348 953
Sum overføringer og disponeringer		223 193	348 953



Organisasjonsnr: 919 259 795
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI
15-17-19

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 34 624 50 796
Andre fordringer 3 830 14 458
Sum fordringer 38 454 65 254

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 057 811 844 378
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 057 811 844 378

Sum omløpsmidler 1 096 265 909 632

SUM EIENDELER 1 096 265 909 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 809 429 586 236



Sum opptjent egenkapital	809 429	586 236
Sum egenkapital	809 429	586 236
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	206 022	247 287
Annen kortsiktig gjeld	80 814	76 109
Sum kortsiktig gjeld	286 836	323 396
Sum gjeld	286 836	323 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 096 265	909 632



Organisasjonsnr: 919 259 795
SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI
15-17-19

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 1901

SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19



Velkommen til årsmøte i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1901>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Vi gjennomfører digitalt årsmøte for å få god deltakelse og engasjement som i 2024.

Vi har ingen komplekse saker som krever mye diskusjon, og kan derfor velge å holde et digital møte. Der er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere, men basert på innkomne saker til styret som styresaker har styret lagt inn 3 forslag til endringer i vedtekter.

Seksjonseiere er blitt meget flink til å benytte VIBBO til kommunikasjon med Styret - dette gjør kommunikasjon med seksjonseiere meget effektivt og vi får en rask behandling av saker som opptar sameiet.

Jeg, Per Rune, samt Martin og Marius gir oss etter dette årsmøte og trer ut av styret.

Vi har hatt en flott tid sammen og lært utrolig mye om sameiet, samt vi har bidratt med vår kompetanse til å holde sameiet i forsvarlig stand i en krevende økonomisk periode.

Vi er heldig i sameiet som nå kan sette sammen et meget kompetent nytt styre som kan ta stafettpinnen videre. Rammebetingelsene er bedre og vi har god oversikt på status i sameiet.

Lykke til med Årsmøte.

Tusen takk for oss.

Mvh Per Rune, Martin og Marius.



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring §7 Bygningmessige arbeider
7. Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt
8. Vedtektsendring - §8 Felleskostnader
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

OBOS Rådgiver velges som møteleder

Forslag til vedtak

OBOS Rådgiver Tonje Aksnes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Protokollen sendes for signering digitalt til eiere som har påtatt seg rolle til å signere protokoll.

Forslag til vedtak

Protokoll vitner; Martin Tazo (IBL17 -H0314) og Agnete Barstad (IBL 17 H0606) er valgt til signering av protokoll.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 1901 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. SE IBL 15-17-19 Årsrapport 2024 til årsmøte 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 328 000

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2025 vil gjøre det samme for 2026 dersom aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styreleder eller enkelt styremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i 2024.

Styrets innstilling

- se beskrivelse for Styrets innstilling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 328 000



Sak 6

Vedtektsendring §7 Bygningmessige arbeider

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene.

Styrets forslag til nytt avsnitt under første avsnitt:

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Se vedlegg for revidert forslag - §7 Bygningmessige arbeider

Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningmessige endringer bedre enn nåværende vedtekter. Vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningmessige arbeider.

Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert § 7 Bygningmessige endringer.

Vedlegg

3. Sak 6- Vedtektsendring - Bygningmessige arbeider.pdf

Sak 7

Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i 2024 mottatt henvendelse angående endringer som medfører tilbygg /endringer av fasade og ønsker av den grunn en bedre beskrivelse av roller og ansvaret i vedtektene som omhandler § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.



Styrets forslag til nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Sameieres vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endring utført på sameiers seksjon.

Se vedlegg for revidert forslag - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene som beskriver bygningsmessige endringer og den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt bedre enn nåværende vedtekter. Vi vil med revisjon av vedtekter gjøre Styrearbeidet lettere å administrere opp mot sameiere pga ansvaret er tydeligere.

Se også forslag til endring av vedtekt § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt som har referanse til gjennomførte (§7) bygningsmessige arbeider.

Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert §9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Vedlegg

4. Sak 7- Vedtektsendring - Sameiers Vedlikeholdsplikt.pdf

Sak 8

Vedtektsendring - §8 Felleskostnader

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret erfarer at §8 Felleskostnader i vedtekter kan spisses bedre enn i dag. Spesielt med tanke på formål og hensikt med oppbygging av vedlikeholdsfond.

Styret anbefaler nytt avsnitt under syvende avsnitt:

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foretas engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Se vedlegg for revidert §8 Felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at eiere tar stilling til endringene i vedtektene som gir styret bedre og tydeligere fullmakter til administrering av vedlikeholdsfondet enn nåværende vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for reviderte vedtektsendringer §8 Felleskostnader.



Vedlegg

5. Sak 8- Vedtektsendring - Felleskostnader.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer.

Styreleder Per Rune Rydland, nestleder Martin Tazo samt styremedlem Marius Boge ønsker ikke å stille til gjenvalg og fratrer. Styret har derfor behov for tre nye styremedlemmer samt vi ønsker Agnete Barstad med videre for å holde kontinuitet i Styret.

Aksel Stuve er i dag styremedlem, men må velges særskilt av årsmøtet som styreleder.

Agnete Barstad ønsker å bli med videre, men må velges av årsmøtet for en ny periode.

Martin Tazo og Aksel Stuve fra nåværende styre fungerte som valgkomite. Det ble sendt melding på Vibbo/facebook/e-post/SMS med informasjon samt frist for å melde interesse.

Innstilling

Sameiet skal velge ny Styreleder og fire Styremedlemmer (inkl Agnete)

Kandidater for Styret: Valg av 4 styremedlem og velges for to år.

Valgkomites innstilling:

Valgkomites innstilling er å utnevne Aksel Stuve som styreleder. Aksel har nå vært i styret siden april 2024, samt bodd i sameiet siden 2016. Aksel har god teknisk kunnskap og interesse, kjenner godt til byggene, leverandørene og vist stort engasjement. Valgkomite innstiller også Agnete Barstad som nestleder dersom hun blir valgt med videre. Agnete har bidratt i styret siden 2023 og er kjent med både bygget, datasystemene og håndtering av sakene knyttet til sameiet.

Valgkomite har følgende anbefaling;

Styreleder Aksel Stuve

Nestleder Agnete Barstad (på valg)

Styremedlem

- 4 av 5 kandidater velges inn - meget gode kandidater på valg.

Lykke til

Se under for nærmere informasjon og introduksjon av kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aksel Stuve



Aksel Stuve; IBL 19 H4005. Valgkomites innstilling er å utnevne Aksel Stuve som styreleder. Aksel har nå vært i styret siden april 2024, samt bodd i sameiet siden 2016. Aksel har god teknisk kunnskap og interesse, kjenner godt til byggene, leverandørene og vist stort engasjement.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **ÅGE RØSSING DISETH**

ÅGE RØSSING DISETH (56 år) - IBL 17 H0313 -

Åge jobber som professor ved UiB. Han eier leilighet i bygg 17 som er leid ut. Åge selv bor et annet sted i Bergen og delvis på Tysnes. Han har lang erfaring innen styreverv og arbeid i diverse sameier, erfaring som går tilbake til 1997. Det gjør at han har mye erfaring med både store og små saker og problemstillinger knyttet til sameie.

- **AGNETE BARSTAD**

AGNETE BARSTAD: IBL 17 H0606. Har sittet i Styret siden 2023 og har vært en god bidragsyter. Agnete ønsker å være med videre samt ta rollen som nestleder på oppmoding fra Aksel.

- **HELGE AASGARD TVEDT**

HELGE AASGARD TVEDT (45 år) IBL 19 H0213 - har bodd i sameiet siden 2021 og eier leilighet i bygg 19. Helge jobber som teknisk sjef hos Eviny Termo som også er leverandør av fjernvarme til sameiet. Han er utdannet sivilingeniør og har tidligere hatt forskjellige roller innenfor olje og gass over en periode på 10 år.

Han har 6 års erfaring fra styrearbeid i et sameie og er opptatt av et velfungerende sameie.

- **KNUT OLAV NÆSS OLSEN**

KNUT OLAV NÆSS OLSEN (27 år) - IBL 17 H0713 -

Knut har bodd i sameiet i cirka 1 år og er seksjonseier i nr 17. Han jobber innenfor økonomi og regnskap. Han har ingen tidligere erfaring fra styrearbeid. Han virker å være entusiastisk, villig til å lære og er motivert av å kunne bidra til fellesskapet.

- **OLAV FORTUN**

OLAV FORTUN (34 år) - IBL 19 H0201 -

Olav bor og har bodd i sameiet siden det var nytt i 2016. Olav er utdannet ingeniør innenfor energiteknologi og jobber i dag som programutvikler hos Ambita som leverer tekniske løsninger til blant annet utbyggere, meglere m.m. Han har ikke tidligere styreverv, men er veldig motivert til å bidra med sin tekniske forståelse til sameiet, for både store og små saker.



Styrets årsrapport

Se vedlegg til sak 4 for Årsrapport



SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19 ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 699 772	5 391 512	5 704 000	6 000 000
Ladeinntekter EL-bil		89 028	105 344	100 000	86 000
Andre inntekter		0	2 174	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 788 800	5 499 030	5 804 000	6 086 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-43 992	-42 300	-44 000	-46 200
Styrehonorar	4	-312 000	-300 000	-312 000	-328 000
Revisjonshonorar	5	-14 325	-13 560	-14 200	-15 000
Forretningsførerhonorar		-305 930	-290 530	-308 000	-323 000
Konsulenthonorar	6	-5 228	-1 069	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 269 498	-841 023	-1 100 000	-1 336 000
Forsikringer		-443 097	-408 158	-491 000	-589 000
Kommunale avgifter	8	-702 924	-634 258	-728 000	-753 000
Energi/fyring	9	-738 876	-929 744	-950 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 912	-527 923	-570 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-1 218 751	-1 156 550	-1 075 000	-1 296 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 570 533	-5 145 114	-5 594 200	-6 061 200
DRIFTSRESULTAT		218 266	353 916	209 800	24 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 079	3 216	0	0
Finanskostnader	12	-152	-8 179	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 927	-4 962	0	0
ÅRSRESULTAT		223 193	348 953	209 800	24 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		223 193	348 953		



SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19 ORG.NR. 919 259 795, KUNDENR. 1901

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		34 624	50 796
Forskuddsbetalte kostnader		3 830	3 353
Andre kortsiktige fordringer		0	11 105
Driftskonto OBOS-banken		1 037 086	844 167
Sparekonto OBOS-banken		218	211
Sparekonto OBOS-banken II		20 507	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 265	909 632
SUM EIENDELER		1 096 265	909 632
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		809 429	586 236
SUM EGENKAPITAL		809 429	586 236
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 464	76 109
Leverandørgjeld		206 022	247 287
Annen kortsiktig gjeld	13	350	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 836	323 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 265	909 632
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.02.2025

Styret i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

Per Rune Rydland /s/

Marius Boge /s/

Agnete Barstad /s/

Aksel Stuve /s/

Martin Tazo /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 597 132
Felleskostnader	1 193 280
Diverse	512 160
Garasjeleie	355 200
Kjellerlokale	42 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 699 772

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 992
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 992

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 312 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 380, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 325.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
SUM KONSULENTHONORAR	-5 228

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-332 957
Drift/vedlikehold VVS	-29 833
Drift/vedlikehold elektro	-75 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-202 045
Drift/vedlikehold heisanlegg	-124 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-164 943
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 047
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-48 125
Egenandel forsikring	-93 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 269 498

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-120 065
Vann- og avløpsavgift	-582 859
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-702 924

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-443 677
Fjernvarme	-295 200
SUM ENERGI / FYRING	-738 876

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

Container	-12 089
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 267
Annet driftsmateriale	-12 182
Lyspærer og sikringer	-1 596
Vaktmestertjenester	-414 909
Vakthold	-161 412
Renhold ved firmaer	-469 164
Snørydding	-85 000
Andre fremmede tjenester	-29 349
Kontor- og datarekvisita	-1 090
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 028
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 380
Andre kontorkostnader	-412
Telefon u/mva	-1 079
Bank- og kortgebyr	-5 942
Velferdskostnader	-953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 218 751

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	518
SUM FINANSINNTEKTER	5 079

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-152
SUM FINANSKOSTNADER	-152

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-350



Til årsmøtet i Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Inger Bang Lunds Vei 15-17-19** som viser et overskudd på kr 223 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets 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 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 sameiet 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Rune Rydland	Storingavika 65
Nestleder	Martin Tazo	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Agnete Barstad	Tveiteråsvegen 23 A
Styremedlem	Marius Boge	Inger Bang Lunds Vei 17
Styremedlem	Aksel Stuve	Inger Bang Lunds Vei 19

Kontaktinformasjon Styret kan nås på e-post Ingerbanglund@styrommet.no

Styrets arbeid:

Styremøte og andre møter i perioden som har vært:

Styremøter	9 møter avholdt
Regnskapsmøte	1 møte avholdt
Budsjettmøter	1 møte avholdt
Konstituerende møte	1 møte avholdt

Vibbo

VIBBO er Styrets foretrukne informasjons kanal mot sameiere. 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.

Generelle opplysninger om SE Inger Bang Lunds V.15-17-19

Sameiet består av 223 seksjoner. SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919259795, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 159 - 11

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

SE Inger Bang Lunds V.15-17-19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid:

Regnskap

Regnskapet for året som gikk endte i pluss og vi forbedret økonomien i sameiet. Dette er i henhold til forrige og nåværende styrets strategi, vi har fortsatt den gode utviklingen gjennom styreperioden. Der er avsatt midler til vedlikeholdsfond i sameiet og vi ønsker å bygge opp fondet i årene framover slik at vi får god buffer. Vil da unngå uforutsette økninger av fellesutgifter pga ikke planlagt vedlikehold.

Styret har lagt ned en stor innsats gjennom året for å ytterligere forbedre oversikt av pågående og kommende vedlikeholdsoppgaver. Dette arbeidet vil være kontinuerlig og planer vil forbedres framover. Vi føler vi har god oversikt på vedlikeholdet, men bygg tekniske utfordringer dukker opp til stadighet og gir Styret utfordringer. Bygget og leilighetene begynner å få økende utgifter til løpende vedlikehold, men vi har midler til prioriterte oppgaver – men noen oppgaver må alltid forsakes pga sameiet økonomi.

Nivået på felleskostnadene er forsvarlige og på et nivå hvor sameiet kan håndtere uforutsette hendelser av en gitt størrelse uten at det må gjennomføres ekstra innbetalinger fra sameierne.

VIBBO

Styret arbeider etter beste evne for å holde VIBBO oppdatert med relevante nyheter og etablere et innhold under relevante tema som sameiere kan forholde seg til.

Her ligger et potensiale til forbedring, arbeidet er tidskrevende, men vi forbedrer oss.

Ber sameiere benytte VIBBO ifm henvendelser til Styret da sakene da er lettere å spore enn via mail. Sakene blir da linket til tema og sameier.

Myndighetspålegg/Kommunale pålegg

Ingen.

Brann og alarmanlegg.

Gjør deg kjent med informasjon på VIBBO. Instruks og veiledning finnes på VIBBO.



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Ingen avvik feil/mangler på anlegget.

Sikkerhet/Vakthold

Vi vil endre samarbeidspartner innen sikkerhet og vakthold kommende år til Securitas. Vår samarbeidsavtale med Relisec vil opphøre i juni 2025. Sameiet opprettholder digitalt vakthold. Vi har tidligere vurdert å benytte vektere fra vakselskap for gjennomføring av vakthold i sameiet, men dette blir for kostbart sett opp mot nytteverdi. Korrektive tiltak som er gjennomført har gitt akseptable resultater. Vakthold med vektere er et meget kostbart tiltak.

Sikkerheten i sameiet er sammensatt og basert hendelser og henvendelser fra sameiets beboere. Vi har hatt innbrudd i boder og tyveri av sykler. Det har vært ansamling av personer/uvedkommende både på takterrassene og i bakgården. Styret vil i samarbeid med sameiere kontinuerlig følge med utvikling og gjøre nødvendige tiltak.

BIR

Papir, plast og glass eies og driftes av BIR. Disse brukes av både sameiet og N3 (sameiet over veien som ble ferdigstilt 2022).

Matavfall: sameie venter på en tilpasset løsning fra BIR. Se BIR for ytterligere info.

BIR avfall stasjon; Her er sameiet fortsatt utfordringer da brukere ikke forholder seg til BIR sin veiledning om bruk av anlegget. Sameiet har fått en del uforutsatte kostnader her.

Viktig at vi alle hjelper til og innhenter bevis og sender til Styret slik at Styret kan følge opp med tiltak mot de som ikke forholder seg til kjørereglene.

Postkasser.

Ta et løft her og påse at ditt postkasseskilt er iht. sameiets standard.

Sameiers ansvar. Tusen takk.

Dører/Låser

Dører og låser vil alltid være en utfordring med å holde kontinuerlig i god tilstand. Vi har et godt samarbeid på service og Styret klarer å mobilisere dem innen rimelig tid for utbedring av feil og mangler.

Vi har fått OBOS nøkkel installert og har fått gode tilbakemeldinger på løsningen.

Heis



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Her har vi også stor aktivitet med å følge opp vedlikehold pga stans av heis. Er en del uregelmessig bruk av heis. Dette fører til stopp av heis og frustrerte sameiere. Tilkall av service personell vil primært være i normal arbeidstid for å holde kostnader nede.

Så vær litt tålmodig når heisen står.

Garasje/Parkering

Sameiet har også oppdatert garasjeportåpneren til Cyberkey 4G.

Vi har gode rutiner på plass her og VIBBO informasjon er under kontinuerlig revisjon.

Se VIBBO for informasjon.

Skadedyr

Skadedyr: Rotter/Mus etc: Her har vi en avtale med Cytos AS og får god service og oppfølging. Får jevnlig fangst i feller og nye trappe feller er utplassert i garasje.

Skadedyr: Skjeggkre etc. Her hadde vi en forsikringssak som sameiet avsluttet i 2024.

Styret vil vurdere ytterligere aksjoner basert på tilbakemelding fra eiere men forholdet er nå under kontroll. Ikke rapportert om funn. Følg med!! og legg ut limfeller om nødvendig for å framskaffe bevis.

Meld eventuelle funn via VIBBO – gjerne med bilder og limfelle bevis.

Vaktmestertjenester/Newsec

Vi har et godt samarbeid med Newsec AS og vår vaktmester Martin gjør en utmerket jobb i sameiet. Vaktmester – Martin Mikkelsen (tømrer bakgrunn) – og er ansatt hos Newsec AS. Han har faste vedlikeholdsoppgaver i sameiet samt vi benytter ham til generell assistanse av andre oppgaver når dette er påkrevd.

Se VIBBO og søk opp Newsec AS; les assistanse i sameiets seksjoner for sameiers kost dersom dere trenger assistanse.

Rengjøring og vasking

Fasader; Begynte med rengjøring av fasader i 2024 og vil fortsette med fasade vask framover.

Garasje; Vil øke fra to til tre rengjøringer i løpet av året. Vi ikke har drenering i garasjen – må suges opp. Sliter med vannansamling og mye skitt.

NB! Oljesøl må eier vaske/tørke opp for egen kostnad. Må bli flinkere her.

Innvendig; Ser at vi kan bedre rengjøring i enkelte områder og vurderer å øke kvalitet på vask i enkelte områder.



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Vedlikehold

Styret i sameiet tilkaller servicepersonell primært i normal arbeidstid for å holde kostnader nede. Er oppgaven kritisk vil servicepersonell bli mobilisert så snart vi får opprettet kontakt med våre samarbeidspartnere.

Gi god beskrivelse når behov oppstår og ta bilder etc. Er da lettere å koordinere arbeidsoppgaver opp mot våre leverandører. Benytt VIBBO ved varsling.

Lekkasje Tak IBL 17; Konstruksjons svakhet som krever kontinuerlig oppfølging for å følge utvikling. Ikke reklamasjonssak. Korrektive tiltak gjennomføres iht behov.

Sluker/avløpsrør; krever kontinuerlig kontroll – husk å hold sluk åpen og ren på din seksjon. Spesielt om høsten. Vaktmester har rutiner i fellesområdene.

Lekkasje garasje nedløp (tak); Fikk en god løsning på plass her. Ikke registrert ytterligere lekkasje etter utbedring.

Lekkasje vannforsyning; Fikk tidligere en lekkasje i en leilighet i et vannskap som lærte oss en del. Filter ble ikke skiftet av rørlegger og dette medførte lekkasje og vanntilførsel ble stengt, som det skulle av en stengeventil. Unngikk følgeskader så det endte bra.

Vann; Tap av varmtvann; hatt flere saker her i sameiet og de er jevnt fordelt mellom sameiet og sameieres ansvar. Har bedret vaktmester rutiner på intervall og rengjøring av filter på felles vanninntaket. Bedret seg betydelig siste året.

Sammen med filter for ventilasjon ble det i 2023 også levert ut et vannfilter til rør-i-rør systemet. Tetting av dette filteret/defekt filter vil føre til problematikk med varmtvannstilførselen i den enkelte leilighet. Styret anbefaler derfor å skifte dette filteret dersom det ikke er gjort. Gi beskjed dersom dette ikke er utført, så skaffer Styret filter til veie. Neste vannfilter skifte vil være i 2028

Avløp; Husk å etablert periodisk vedlikehold av avløp for å unngå tett avløp i saksjon. Mye fett (matfett) og fremmed legemer (bind, papir etc.) – matfett skal i restavfall; benytte kartonger/plastflasker til dette – ikke bruk avløpet.

Ventilasjon; Ser økning i vedlikehold av ventilasjonsanlegg. Fellesanlegg samt flere ventilasjonsanlegg har krevd service. Er der ulyd – ring for service – se VIBBO.

Vintervedlikehold; Får alltid brynt oss godt gjennom en vinter med mye snø. Jobbet tett og godt med Newsec AS samt de ansvarlige for brøyting og strøing. Vært noen hendelser, men de har vi løst underveis.

Annet; Vært mye små saker. Bygget begynner å kreve mer. Vi gjør så godt vi kan.

Viser Styrets anbefaling til utførelse av vedlikehold innvendig og utvendig. Sameiets og sameiers ansvar er belyst.



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Næringsseksjon IBL 15

Seksjon eies av Brødrene Ulveseth AS og leies ut til Bunnpris.

Utleie nr. 17 - fellesrom

Utleie av næringslokalet i nr. 17 er satt i bero. En konsekvensanalyse er utarbeidet.

Har ikke vært prioritert oppgave pga store vedlikeholdsoppgaver har tatt mye tid. Styret har estimert at det vil koste sameiet ca 200.000.- og få arealet opp på et akseptabelt nivå (male/kjøkken/gardiner) for Styreleder. Seksjonen må omreguleres for bruk som annet enn fellesareal/oppholdsrom og erfaring innhentet er at kommunen er meget restriktiv: Styret er usikker om dette blir akseptert pga krav til fellesområder i kommunens reguleringsplan samt Lov om Eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Eventuell etablering av næringsseksjon vil også medføre etablering av egen inngang og fasadeendring.

Brukes i dag til oppbevaring. Dårlig med plass til oppbevaring av fellesskapets eiendeler. Har tatt i bruk alt areal. Så dette må også løses dersom vi får leie ut.

På sikt kan vi vurdere å etablere er fellesareal/oppholdsrom. Beslutning vil bli tatt så snart økonomien tillater dette.

Utleie nr. 19 - fellesrom

Etablert utleie og dette fungerer godt. Godt samarbeid og tar godt vare på lokalene.

Ikke leiet ut til næring.

Styret og honorar;

Styret honorar ligger på et nøkternt nivå og noe under hva som er normalt i sameier av vår størrelse. Vi ligger ca. 10% under normalen for et sameie av vår størrelse. Økning i Styrehonorar følger økning i fellesutgifter for 2025 og vi har hatt dette som strategi så lenge aktivitetsnivået i sameiet ligger på nåværende nivå.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Styrets leder eller enkeltstyremedlemmer har ikke blitt kompensert særskilt, for arbeidsoppgaver i året som gikk.

Styret har måtte ta prioritering ved utførelse av sine arbeidsoppgaver. Noe som har medført noen utakknemlige tilbakemeldinger. Styret ønsker en god dialog i sameiet og forståelse for sine prioriteringer. Økonomi, vedlikehold og tilstand på bygg og anlegg har alltid fortrinn i prioriteringene. Vær konstruktiv og kreativ når vi skal løse saker i



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

fellesskap. Vi må motivere alle til for deltakelse i Styret samt ha en positiv dialog om det er mot Styret eller mot hverandre på sosiale medier. Skap trivsel og vinnere i sameiet.

Vi bor i et attraktiv sameiet i eiendomsmarkedet – det må vi tilstrebe å opprettholde.

Trivsel

Benytt VIBBO til å arrangere sammenkomster i sameiet – Oppslag på VIBBO og Facebook.. En sommerfest i regi av sameiere skader ikke. Styret kan være med å tilrettelegge. Meldt godt vær i sommer - kos dere.

Ikke alt skjer i regi av Styret. Enkelte trivielle tiltak kreves privat initiativ.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 809 429.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2025”.



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Hvert år vedtar bystyret satsene for egenbetaling og gebyrer i Bergen kommune.

Sameiets fellesutgifter blir mest berørt av endringer i eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjon. Samt vi utgifter i forbindelse med et årlig beløp til brannalarm tilknytning.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, strømstøtten videreføres en vil endres i løpet av året. Sameiet har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Inger Bang Lunds V.15-17-19.

Generelt

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Tjenester og vedlikeholdsutgifter er estimert etter beste evne og vi tar høyde for å opprettholde våre bo kvaliteter i sameiet.

Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3180996. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Sak: Tak IBL 17; avdekket lekkasje. Tiltak og omfang er under vurdering.

Vi er i status quo angående utbedring takene da tilstand ikke har endret seg vesentlig – ingen nye lekkasjer. Vi vet at tilstand på denne type tak må holdes under kontinuerlig overvåkning og kontroll. Endring i tilstand vil medføre iverksetting av korrektive tiltak

Å etablere prognose på det nåværende tidspunkt er vanskelig, men sameiet vurderer utbedring som en betydelig kostnad og dette er en av hovedgrunnene til at vi bygger opp et vedlikeholdsfond.

Kostnaden for utbedring vil være betydelig og en eventuell ekstra finansiering vil måtte bli diskutert dersom saken blir relevant. Dette vil bli diskutert når utbedring blir relevant (les: tilstand forverret og må utbedres).

Sameiet har i dag midler til korrektive tiltak får å holde tilstanden på taket i forsvarlig stand.

Historikk:

Leilighetskomplekset er fra 2016 bygget i betong, med uteplass på tak hvor det var lekkasje inn fra sluk inn i fellesareal/gang. Uteplass er lagt opp med betongdekke, isopor og takbelegg. Det er lagt knotteplast, duk og jord masser med gress. Det er enkel tilgang



Sameiet IBL 15-17-19

Årsrapport for 2024 for Årsmøte 2025

til uteplass på tak, men vanskelig å finne lekkasjepunkt da det er godt dekket. Vi har åpnet opp og tatt stikkprøver samt overvåket tilstand men valgte å dekke til igjen og følge utvikling nøye framover.

Sameiet må kanskje på et senere tidspunkt vurderes å åpne opp store deler av tekking og isopor for å kartlegge dersom målinger gir dårligere resultater – men vi er ikke der i dag. Sameiet har etablert oppfølging en kontinuerlig oppfølging av tilstand.

Robert Slettmo AS har utført taksjekk og åpnet opp 7 punkter fra utside for å kartlegge skade. Det er ikke gjort funn av lekkasjepunkt, men det var vått i 6 av 7 åpnede punkter som følges opp videre.

Vi har benyttet rørlegger og har sjekket rør og rør er ok. Sluker og avløpsrør sjekkes regelmessig.

Det tyder på at vann kommer fra utettheter på tak og ned via utside av sluk.

Det er kommet vann inn i fellesareal og fuktet 6 himlingsplater, dette er utbedret.



Sak 6 – Vedtektsendring § 7 Bygningsmessige arbeider

Forslag til ny tekst: § 7 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Videre kreves styrets forutgående skriftlige godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider på boligseksjon som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge søknad på årsmøtet til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen/boligseksjon som etter vedtektenes punkt - §15 Sameiermøtets vedtak - og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle kostnader bæres av seksjonseier (søknad/endringer/vedlikehold).

Eier av næringsseksjonen som ligger mot torget har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonene defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Profilering skal likevel ikke forekomme på en slik måte at det er til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

Ved øvrig reklame, skilt eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal det innhentes forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep er i samsvar med nødvendige offentlige tillatelser og seksjonseier bærer det fulle ansvar for dette. For øvrig forutsettes det at slik profilering ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets forutgående skriftlige godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



Sak 7 - Vedtektsendring § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Forslag til ny tekst: § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for egen bruksenheten inkludert installasjoner. Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med eventuelt tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, vannskap, ventilasjonsaggregat, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater m.m..

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av innvendige installasjon slikt som rør samt vannskap (m/innhold) som er plassert inne i bruksenheten, ventilasjonsaggregat (inkludert interne komponenter), sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, komfyrvakt, kjøkkenvifte, ringeknapp utenfor leilighetsdør med alarm inne, videre ytterdør callingapparat i leiligheten, TV og bredbåndsutstyr (ruter/kabling etc.), tapet, gulvbelegg (parkett etc), vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Filter til ventilasjonsaggregat tas hånd om av sameiet og dekkes via felleskostnader – filter deles ut årlig. Skiftes ut av sameier iht til vedlikeholds instruks for anlegget.

Terrasser, balkonger, veranda (som er tilleggs areal til seksjonen); Seksjonseier har ansvar for egne terrasser/veranda/balkong, et ansvar som omfatter overflatevedlikehold. Hvilket kan omfatte både rengjøring, maling, rengjøring av sluk m.m., samt utskiftning av overflatebelegg som trevirke, fliser samt utskiftning av fuger.

Sameieres vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og utskifting samt utbedring av tilfeldige skader på tilbygg/endring utført på sameiers seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.



Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren uten opphold å melde fra skriftlig til sameiet.

Nye eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, ligger på de sameierne som har bruksretten. For fasadene omfatter vedlikeholdsplikten ytterveggene i sin helhet. Vedlikeholdsplikten for næringsseksjon mot torget omfatter også utskifting av dennes vinduer og dører.



Sak 8 - Vedtektsendring – §8 Felleskostnader

Forslag til ny tekst: §8 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som utelukkende gjelder boligseksjonene belastes boligseksjonene alene, mens kostnader som utelukkende gjelder næring belastes næringsseksjonene alene.

Kostnader knyttet til den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt, jfr. § 9, er ikke en felleskostnad. Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr. §§ 5.2.1 og 5.2.2, skal således dekkes av de sameierne som har bruksrett til de nevnte areal. Kostnader forbundet med parkeringsplasser i 1. underetasje skal dekkes av de sameiere som har bruksrett til disse.

Bolig- og næringsseksjonene skal selv besørge og bekoste håndtering og fjerning av søppel tilknyttet og fra egen virksomhet/drift, og for øvrig dekke sine egne kommunal avgifter, herunder vann og avløp og renovasjon. Listen er ikke uttømmende.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er tilknyttet.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet slik som f.eks. personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar m.m. fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiet forsikrer bygningsmassen på gnr. 159 bnr. 11, og anleggseiendommen i 1 underetasje. Anleggseiendommen i 2. underetasje forutsettes forsikret av dennes eier.

Vedlikeholdsfond; årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøte kan vedta at det skal foretas engangsinnbetalinger, og Årsmøte kan vedta at deler av overskudd fra driftskonto skal overføres til vedlikeholdsfond.

Den enkelte sameier betaler et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 1901 Selskapsnavn: SAMEIET INGER BANG LUNDS VEI 15-17-19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS Rådgiver Tonje Aksnes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner.</p> <p>Protokoll vitner; Martin Tazo (IBL17 -H0314) og Agnete Barstad (IBL 17 H0606) er valgt til signering av protokoll.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 328 000

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring §7 Bygningsmessige arbeider

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert § 7 Bygningsmessige endringer.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring - § 9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for revidert §9 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt.

For

Mot

Sak 8 Vedtektsendring - §8 Felleskostnader

Styret gis aksept til å gjennomføre vedtektsendringer som er beskrevet i forslaget for reviderte vedtektsendringer §8 Felleskostnader.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Aksel Stuve

Styremedlem (kun 4 skal velges)

ÅGE RØSSING DISETH

AGNETE BARSTAD

HELGE AASGARD TVEDT

KNUT OLAV NÆSS OLSEN

OLAV FORTUN



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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