



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 567 793
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 030 843	1 032 541
Sum inntekter		1 030 843	1 032 541
Kostnader			
Lønnskostnad		123 797	108 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		378 940	586 881
Sum kostnader		514 487	707 354
Driftsresultat		516 356	325 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 074	5 143
Sum finansinntekter		6 074	5 143
Annen finanskostnad		85 184	94 879
Sum finanskostnader		85 184	94 879
Netto finans		-79 110	-89 736
Ordinært resultat før skattekostnad		437 246	235 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 246	235 452
Årsresultat		437 246	235 452
Totalresultat		437 246	235 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 246	235 452
Sum overføringer og disponeringer		437 246	235 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 105	53 855
Sum varige driftsmidler		42 105	53 855
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 105	53 855
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 843	22 683
Sum fordringer		24 843	22 683
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 816	708 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 816	708 192
Sum omløpsmidler		1 129 659	730 875
SUM EIENDELER		1 171 764	784 730

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 211 339	1 648 585
Sum opptjent egenkapital		-1 211 339	-1 648 585
Sum egenkapital		-1 211 339	-1 648 585
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 312 493	2 392 520
Sum annen langsiktig gjeld		2 312 493	2 392 520
Sum langsiktig gjeld		2 312 493	2 392 520
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		481	464
Leverandørgjeld		18 727	14 881
Skyldige offentlige avgifter		5 731	5 403
Annen kortsiktig gjeld		45 672	20 048
Sum kortsiktig gjeld		70 611	40 795
Sum gjeld		2 383 104	2 433 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 764	784 730



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224568

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 567 793
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 030 843	1 032 541
Sum inntekter		1 030 843	1 032 541
Kostnader			
Lønnskostnad		123 797	108 723
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		378 940	586 881
Sum kostnader		514 487	707 354
Driftsresultat		516 356	325 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 074	5 143
Sum finansinntekter		6 074	5 143
Annen finanskostnad		85 184	94 879
Sum finanskostnader		85 184	94 879
Netto finans		-79 110	-89 736
Ordinært resultat før skattekostnad		437 246	235 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		437 246	235 452
Årsresultat		437 246	235 452
Totalresultat		437 246	235 452
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		437 246	235 452
Sum overføringer og disponeringer		437 246	235 452



Organisasjonsnr: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		42 105	53 855
Sum varige driftsmidler		42 105	53 855

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		42 105	53 855
-------------------	--	--------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		24 843	22 683
Sum fordringer		24 843	22 683

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 816	708 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 104 816	708 192

Sum omløpsmidler		1 129 659	730 875
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 171 764	784 730
----------------------	--	------------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 211 339	1 648 585
Sum opptjent egenkapital	-1 211 339	-1 648 585
Sum egenkapital	-1 211 339	-1 648 585
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 312 493	2 392 520
Sum annen langsiktig gjeld	2 312 493	2 392 520
Sum langsiktig gjeld	2 312 493	2 392 520
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	481	464
Leverandørgjeld	18 727	14 881
Skyldige offentlige avgifter	5 731	5 403
Annen kortsiktig gjeld	45 672	20 048
Sum kortsiktig gjeld	70 611	40 795
Sum gjeld	2 383 104	2 433 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 171 764	784 730



Organisasjonsnr: 982 567 793
SAMEIET NEDRE ILA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til seksjonseierne i Sameiet Nedre Ila 3

Velkommen til årsmøte

onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Nedre Ila 3 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 leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Ila 3
avholdes onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Ila Frivillighetssentral, Ilevollen 15.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kjøp av parkeringsplass
- B) Ny fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
- C) Leie av vakthold
- D) Bytte av revisor

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Trondheim, 11.02.2022

Styret i Sameiet Nedre Ila 3

Anne Karin Henning Ingri Storstad Gunn Strand

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Karin Henning	Ramsharts Vei 8 D
Styremedlem	Ingri Storstad	Nedre Ila 3
Styremedlem	Gunn Strand	Nedre Ila 3
Varamedlem	Heidi Tronslien	Nedre Ila 3

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nedre Ila 3

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Nedre Ila 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982567793, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Nedre Ila 3

Gårds- og bruksnummer:

416 88

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

Sameiet Nedre Ila 3 har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er RSM Norge AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Styret har jobbet med;
Har hatt sjekk av brannutstyr
Sjekk av heis
Skiftet ytterdør
Innbrudd - Erstattet av Gjensidige - reparasjon av boder og satt inn ny kjellerdør
Vannlekkasje i 1.etg -
Hentet inn tilbud på vakthold - stemmes over på årsmøte
Oppfølging av Rønning, Rona Holding, rettsforlik - meldt opp nytt rettsmøte for tvangsinn drivelse av manglende utført arbeid
Lekkasje i maskinrom fra platting - følges opp og rettes trolig etter platting er reparert
Ny reparasjon av platting - finner sted mot våren - Etto Bygg har vært på befaring
Følge opp takoverbygg i 4.etg - finner sted i løpet av 2022
Bytte ut lys - totalt 39 lysarmaturer - bytte til LED
Porttelefon tablået (ringklokker med oversikt over beboere) fikses slik at det er lys i alle ringeklokker
Hentet inn pris på revisor - ny revisor som sparer sameiet for ca 10 000,- Anbefalt av OBOS
Bedt om refusjon på kostnad av TV-pakken fra Telenor da sameiet ikke hadde TV2 i en periode - mottatt kreditnota
Bedt om tilbud på totalpakke fra Telenor - mottatt tilbud på *komplett 100* for totalt kr 549,- pr beboer - stemmes over på årsmøte

Mvh
Anne Karin

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 029 368.

Dette er i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av innkreving for ladepunkt elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 514 487.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inngått rettsforlik på kr 155 000.

Resultat

Årets resultat på kr 437 246 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 101 153.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det beregnet kr 204 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 839.

BESKYTTET



Lån

Sameiet Nedre Ila 3 har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Ila 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nedre Ila 3s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: M5/C7-0ETM4-IPKQ-41QM3-7IXH1-WKTXI



Revisors beretning 2021 for Sameiet Nedre Ila 3

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at sameiets egenkapital er negativ som følge av tidligere års underskudd. Vi viser til note 12. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Trondheim, 21. februar 2022
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M5/C7-0ETM4-IPK/Q-41QM3-7IXH1-WKTXI



PENNEO

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

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

Mette Grinde

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5995-4-704844

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-21 13:16:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M5/C7-0ETM4-IPK/Q-41QM3-7IXH1-WKTXI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET NEDRE ILA 3 ORG.NR. 982 567 793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 029 368	1 032 408	1 032 000	1 029 000
Ladepunkt		1 475	133	0	1 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 030 843	1 032 541	1 032 000	1 030 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-73 797	-58 723	-61 000	-60 400
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	11	-11 750	-11 750	-11 750	-11 750
Revisjonshonorar	5	-19 375	-8 125	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-57 090	-55 508	-56 700	-58 800
Konsulenthonorar	6	111 507	-146 335	-70 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-149 444	-198 479	-194 000	-204 000
Forsikringer		-45 367	-35 949	-37 200	-51 000
Energi/fyring		-108 258	-43 786	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 053	-86 892	-87 000	-102 300
Andre driftskostnader	8	-15 859	-11 807	-21 100	-417 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-514 487	-707 354	-700 750	-1 090 450
DRIFTSRESULTAT		516 356	325 188	331 250	-59 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 074	5 143	0	0
Finanskostnader	10	-85 184	-94 879	-84 000	-87 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 110	-89 736	-84 000	-87 000
ÅRSRESULTAT		437 246	235 452	247 250	-146 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		437 246	235 452		

BESKYTTET



SAMEIET NEDRE ILA 3 ORG.NR. 982 567 793

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	42 105	53 855
SUM ANLEGGSMIDLER		42 105	53 855
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 843	22 683
Driftskonto OBOS-banken		265 982	170 928
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 000	1 834
Sparekonto OBOS-banken		836 834	535 430
SUM OMLØPSMIDLER		1 129 659	730 875
SUM EIENDELER		1 171 764	784 730
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 211 339	-1 648 585
SUM EGENKAPITAL		-1 211 339	-1 648 585
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 312 493	2 392 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 312 493	2 392 520
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 714	14 442
Leverandørgjeld		18 727	14 881
Skyldige offentlige avgifter	14	5 731	5 403
Påløpte renter		481	464
Annen kortsiktig gjeld	15	23 958	5 606
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 611	40 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 171 764	784 730
Pantstillelse	16	2 700 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 11.02.2022
Styret i Sameiet Nedre Ila 3

Anne Karin Henning /s/

Ingri Storstad /s/

Gunn Strand /s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	771 744
Finanskostnad	169 728
Kabel-tv	84 512
StrømBod	3 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 029 368

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 198
Overtid	-466
Påløpte feriepenger	-6 458
Arbeidsgiveravgift	-15 246
Yrkesskadeforsikring	-429
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 797

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 624, jf. noten om andre driftskostnader.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	119 124
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 617
SUM KONSULENTHONORAR	111 507

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 706
Drift/vedlikehold elektro	-11 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 804
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 571
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 589
Kostnader dugnader	-79
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-149 444

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 300
Container	-3 426
Driftsmateriell	-3 372
Andre fremmede tjenester	-2 400
Kopieringsmaterieill	-836
Andre kostnader tillitsvalgte	-624
Andre kontorkostnader	-340
Porto	-812
Bank- og kortgebyr	-2 749
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 859

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 404
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 670
SUM FINANSINNTEKTER	6 074

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 184
SUM FINANSKOSTNADER	-85 184

BESKYTTET

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2015	117 500
Avskrevet tidligere	-63 645
Avskrevet i år	-11 750
	42 105
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	42 105
<hr/>	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 750

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	307 480
Nedbetalt i år	80 027
	-2 312 493
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 312 493

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 731
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5 731

BESKYTTET



NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 458
Påløpte kostnader	-17 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 958

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	-2 312 493
TOTALT	-2 312 493

Factoring	2 700 000
TOTALT	2 700 000

BESKYTTET



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Kjøp av parkeringsplass.

Sameiet har mottatt tilbud fra Trondheim kommune om å kjøpe de 3 plassene som p.t. eies av Trondheim kommune for utleie til sameiets seksjonseiere. Kjøpesum er kr. 395 000 og finansieres av oppsparte midler, se tilbud fra Trondheim kommune for ytterligere opplysninger (vedlegg 1).

Styrets innstilling: styret foreslår å kjøpe parkeringsplassene i henhold til vedlagte tilbud fra Trondheim kommune.

Vedtaket krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.

B) Ny fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Sameiet har kun TV subsidiert fra Telenor i dag, og hver enhet betaler kr 304 for TV-pakken. Styret har bedt om tilbud på totalpakke, TV og Bredbånd. Vi stemmer på årsmøtet om vi ønsker å benytte oss av tilbudet Komplett 100 som inkluderer t-we og leveres med ny tv boks og WIFI ruter for totalt kr 549,- pr mnd.

Styrets innstilling: styret foreslår å inngå avtale med Telenor i henhold til vedlagte tilbud (vedlegg 2).

Vedtaket krever alminnelig flertall (50%). Det stemmes for eller mot forslaget.

C) Leie av vakthold

Styret har bedt om tilbud på vakthold fra 2 leverandører. Vi har mottatt tilbud fra ett, Avarn Security. Styret ønsker å øke sikkerheten i sameiet med kameraovervåkning og mobilt vakthold (vedlegg 3).

Styrets innstilling: styret foreslår å inngå avtale med AVARN Security i henhold til vedlagte tilbud.

Vedtaket krever alminnelig flertall (50%). Det stemmes for eller mot forslaget.

D) Valg av ny revisor

Styret har hatt RSM Norge som revisor. Fra 2020 til 2021 økte revisjonshonoraret med kr.11 000. På bakgrunn av dette har styret bedt om pristilbud fra BDO, Orkla revisjon og nytt tilbud fra RSM. BDO og Orkla revisjon har gitt oss tilbud, mens vi ikke har fått noe nytt tilbud fra RSM.

Styret foreslår å bytte revisor til BDO Prisen gjelder for 2021 og vil bli justert årlig i henhold til indeks (vedlegg 4).

Styrets innstilling: styret foreslår å bytte revisor til BDO.

Vedtaket krever alminnelig flertall (50%). Det stemmes for eller mot forslaget.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen innkomne forslag

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ingri Storstad Nedre Ila 3

Gunn Strand Nedre Ila 3

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har epost: nedreila3@styreverrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Nedre Ila 3 har avtale om vaktmestertjeneste med Bjørn Henry Schjetne.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller. De som ikke har parkeringsplass i parkeringskjelleren har plass utvendig for én bil. Det er etablert mulighet for tilknytning til EI-bil.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sendt e-post til eystein.voll@obos.no og oppgi følgende informasjon:

- Fult navn
- Postadresse
- fødselsdato
- Tlf nummer
- Antall nøkler som ønskes bestilt
- K-nummer på nøkkelen (står på nøkkelen)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563639. 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.

BESKYTTET



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Nedre Ila 3 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Vedlegg 1

Sameiet Nedre Ila 3
Nedre Ila 3
N-7018 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Marianne Pedersen

Vår ref.
21 /31515
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
29.10.2021

Nedre Ila, gategrunn 1, gnr 416 bnr 103, tilbud om kjøp av del av areal

Vi viser til din forespørsel datert 30.09.2021, hvor dere ber om å få kjøpe areal tilsvarende 3 parkeringsplasser utenfor blokka deres. Se areal markert i gult i kartbilag.

Trondheim kommune er grunneier på gnr 416 bnr 103, og arealet er regulert til boligformål.

Eierskapsenheten finner at vi kan tilby dere å kjøpe dette arealet, ca 79m², for kr 5000,- pr m², dvs ca kr 395 000,-. Prisen er satt ut i fra reguleringsformål og beliggenhet.

Nøyaktig areal og pris, vil framkomme etter oppmålingsforretning er gjennomført.

Vi ber om skriftlig tilbakemelding innen 29.04.2022 om tilbudet aksepteres.

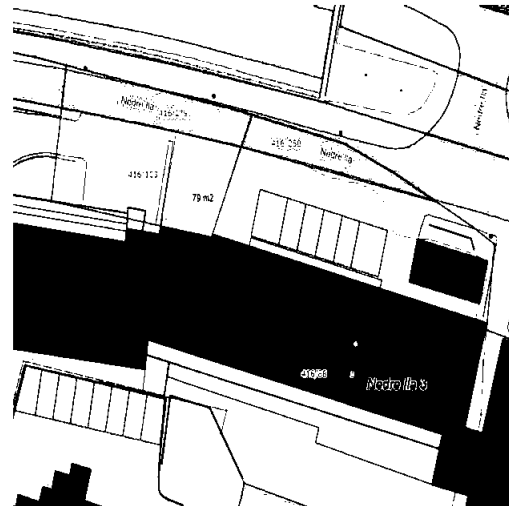
Dersom tilbud aksepteres vil kjøpekontrakt utarbeides av oss.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Frank Grønås
avdelingsleder

Marianne Pedersen
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 97743400

Telefaks:
+47

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse:

242167/21



Vedlegg 2

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Sameiet Nedre Ila 3



telenor



Nedre Ila 3
v/ ANNE KARIN HENNING

Fornebu, 17.02.2022

Tilbud på Komplet 100

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Komplett er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 100
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Kortavgift til første boks er inkludert
- Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Totalpris per husstand: 549 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen:

Produkt	Pris	Antall	Sum
Abonnementsvederlag	107,97 kr per mnd	24	2 591,28 kr
Komplett 100, T-We Boks II m/HDD, WiFi Ruter	289,00 kr per mnd	24	6 936,00 kr
Rabatt	-96,04 kr per mnd	24	-2 304,96 kr
T-We	248,07 kr per mnd	24	5 953,68 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplet 100 med 36 måneders avtaletid for 24 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 11.02.2022.

telenor

Tilbud fra Telenor
Side 2 av 3



Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Per Ivar Lundereng
Key Account Manager

telenor

Tilbud fra Telenor
Side 3 av 3



Komplett 100

Med pakken Komplett får alle beboere TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømmetjenesten T-We

- ✓ T-We Basis
- ✓ 100 poeng til valgfritt innhold
- ✓ Bytt kanaler og strømme-tjenester så ofte du vil
- ✓ Brukerprofiler som anbefaler innhold
- ✓ T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- ✓ Bredbånd 100 Mbps
- ✓ Alltid På Nett-garanti
- ✓ Sikkerhetsfilteret Nettvern
- ✓ Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet
- ✓ Familiebonus: Jo flere produkter du har samlet hos Telenor, jo mer ekstra data får du.

ESPEN KJOSVOLL/2021/ST/AL/03/16/00001514

Oppgradering

Beboer står fritt til å oppgradere sitt abonnement individuelt. Se priser her:

	Bredbånd 200	Bredbånd 350	Bredbånd 600	Bredbånd 1000
Pris	199,-	289,-	599,-	749,-

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng koster 29 kroner per måned

telenor



telenor t-we

Med T-We får du en basispakke og 100 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes så ofte du vil eller velges bort hvis du ønsker på telenor.no

T-We Basis

TV-pakken består av en basispakke som alle får. Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.



Valgfritt innhold

Strømmetjenester



Kanalpakker og strømmeinnhold

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker

Bytt så ofte du vil



Valgfrie kanaler

1-3 poeng per kanal

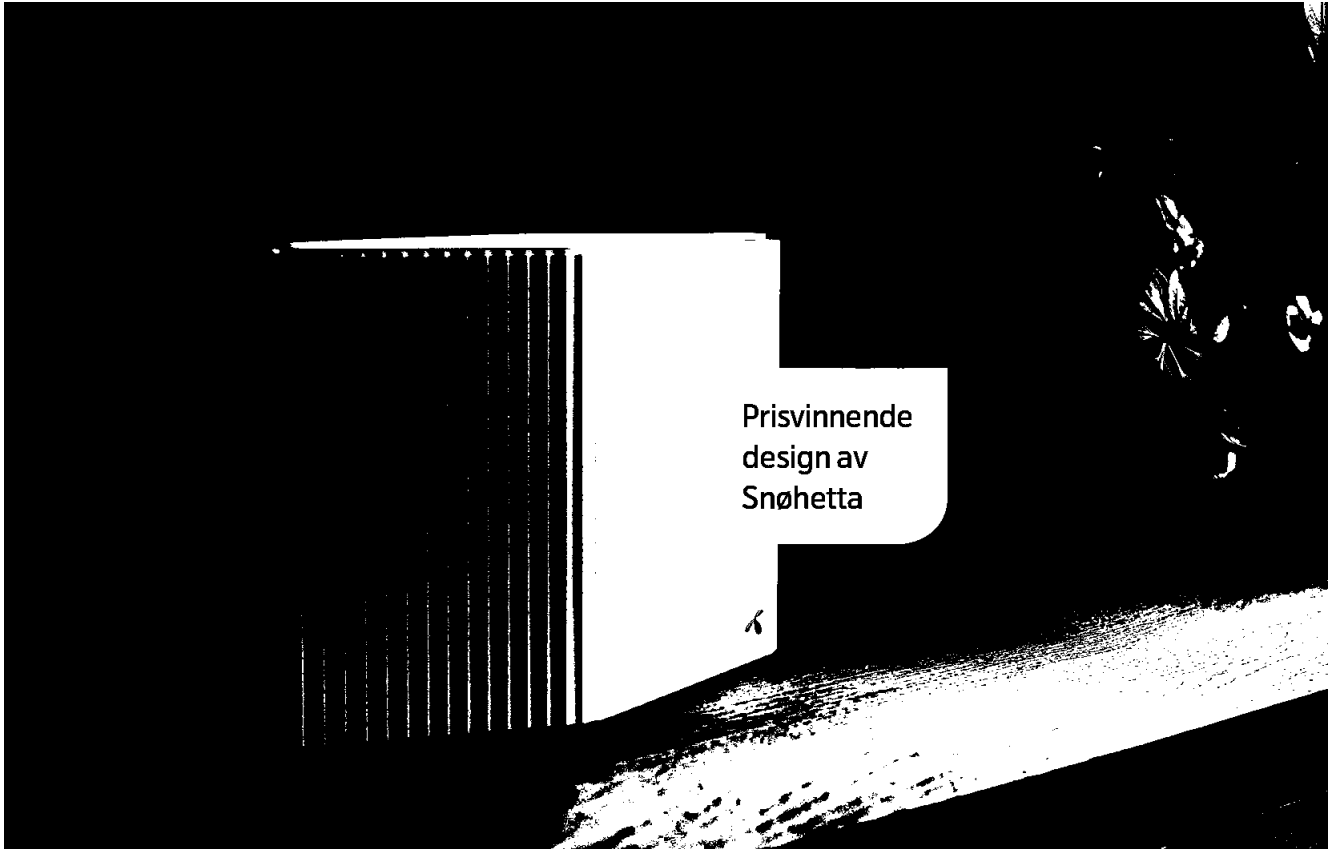


Inkluderte apper på TV-boksen

Apper som er installert på TV-boksen. Merk at disse kan ha egne abonnement



Merk at innholdet i T-We kan endres.



Nyhet! Alltid WiFi

Nå garanterer vi at du blir fornøyd med dekningen hjemme

Hvorfor velge Alltid WiFi?

- ✓ Stilfull og kraftig WiFi Ruter designet av Snøhetta
- ✓ Ruter velger automatisk frekvens (2,4 eller 5 Ghz) basert på hva som fungerer best der du er
- ✓ Enkel oppkobling, enkelt å bruke
- ✓ Filteret Nettvern som beskytter deg mot skadelig programvare
- ✓ Mulighet for å leie WiFi Forsterker ved behov

Ekspert hjelp

- ✓ Gode tips og veiledningsfilmer på web
- ✓ Ring våre WiFi-eksperter uten ekstra kostnad

Vi garanterer at du blir fornøyd!

Vi vil gjøre alt vi kan for å gi deg den beste WiFi-opplevelsen. Hvis du likevel ikke blir fornøyd, står du fritt til å returnere utstyret og du får pengene tilbake for inntil 60 dager.*

Tekniske spesifikasjoner

- ✓ 4 antenner for økt dekning
- ✓ Trådløse standarder: IEEE 802.11 b/g/n/ac
- ✓ WiFi Ruter har fire ethernet-utganger
- ✓ WPA2-PSK er standardkryptering
- ✓ Dimensjoner (BxHxD): 208x175x77 mm

* Gjelder kun utstyr som leies individuelt

ESBWK/OPS/OM/NA/2018/ST/AL/ONS/16/000/18986

telenor



T-We Boks II

Med T-We Boks II får du TV-kanaler, tilgang til populære strømmetjenester, TV-arkiv og filmleie – alt samlet på ett sted. Boksen leveres med og uten opptaker og gir tilgang til en helt ny TV- og strømeopplevelse.

ESP/RIK/DS/OW/RE/BU/MA/2020

Med boksen får du

- ✓ Inntil 3 samtidige opptak*
- ✓ Inntil 200 timer lagringskapasitet i HD-kvalitet*
- ✓ Tilgang til strømmetjenester og innholdsrike TV-arkiv – alt samlet på ett sted**
- ✓ Støtter 4K og HDR bildekvalitet
- ✓ Pause og spole i programmer
- ✓ Starte programmer fra begynnelsen**
- ✓ Oppladbar fjernkontroll
- ✓ NRK-TV, Netflix og YouTube rett i TV-menyen.**
Merk! Netflix krever eget abonnement
- ✓ Talesøk – snakk direkte til fjernkontrollen
- ✓ Filmleie – Lei de nyeste storfilmene fra inn- og utland rett på TV**
- ✓ Med Min sky fra Telenor har du tilgang til bildene dine rett på TV-en**

* Gjelder T-We Boks II med opptaker

** Krever internettkobling av boksen

telenor



KONFIDENSIELT

Vedlegg 3



Avarn Security AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim

SAMEIET NEDRE ILA 3
Nedre Ila 3
7018 TRONDHEIM

Att: Ingri Thingstad Storstad

Dato: 12.10.21

Tilbudsbrev

Vi viser til forespørsel og befaring om sikkerhetsleveranse hos Dere. I den anledning har Avarn Security utarbeidet et tilbud.

Tilbudet er satt opp med både priser for utkjøp ITV, leie av ITV og kombinerte løsninger der man både benytter seg av teknisk og manuell leveranse. Det er også medtatt pris for nøkkeloppbevaring.

Tilbudet leveres av Avarn Security AS – org.nr. 943 184 097

Avarn Security tilbyr profesjonelle service- og sikkerhetsløsninger i det nordiske markedet. Vi ønsker å tilby skreddersydde optimale løsninger både med hensyn til nyttenkning, fleksibilitet og kvalitet på tjenesteleveransen.

Tilbudet består av følgende:

- Del 1 Dette tilbudsbrev
- Del 2 Løsningsforslag ITV overvåkning og vakthold
- Del 3 Prisskjema og betaling

Kontaktperson i Avarn Security:

Navn: Håvard Oterhals
Tlf.: 954 76 065
E-post: havard.oterhals@avamsecurity.com

Forretnings-/driftshemmelighet:

De opplysninger vi har oppgitt i dette tilbud, kan ved innsyn fra offentligheten/3. dje part, påvirke vår konkurransesituasjon i fremtidige konkurranser i Norge. Offentliggjøring av tilbudets innhold muliggjør en kartlegging av vår profil og pris- og kostnadsnivåer til konkurrerende foretak. I tillegg kan det være skadelig i forhold til de sikkerhetsrutiner Avarn Security AS opererer med i Norge. Vi ber derfor om at opplysningene Dere får kjennskap til gjennom dette tilbudet, behandles konfidensielt.

Avarn Security AS håper at vårt tilbud er iht. Deres forventninger, og at dette vil føre frem til et samarbeid i fremtiden.

Med vennlig hilsen

Håvard Oterhals
Sikkerhetsrådgiver

Nokas har endret navn til Avarn Security

01



KONFIDENSIELT



Forslag til leveranse - VAKTHOLD

Vakthold:

Avarn Security foretar syv inspeksjoner av parkeringskjeller i uken innenfor avtalt tidsrom. Inspeksjonene tas til tilfeldige tider innenfor en tidsramme som gir et inntrykk av hyppigere vakthold enn dette. På inspeksjonen kontrolleres, dører/grunder til boder, dør og gang til inngang med postkasser og porter til p-kjeller samt biloppstillinger.

Avarn Security vil ved ny tildeling av oppdraget utarbeide en egen objektinstruks for stedet som godkjennes av Dere som kunde før oppdraget starter.

Avarn Security benytter alltid digitalt strekkodesystem for rapportering av utført vakthold og rapporterer i ønsket frekvens og type til Dere som kunde. Dette avtales etter ønske og behov.

Mobilt vakthold inneholder normalt:

- Kontroll av dører er lukket låst.
- Kontroll av port er lukket låst
- Kontroll av utvendige fasade.
- ID-kontroll av personer som befinner seg i p-kjeller.
- Kontroll av rømningsveier.

Hvis mobil vakter oppdager skadeverk så håndteres dette iht instruks.

Ved skade på bygg utføres det normalt på denne måten:

- Vekter vil foreta varslinger i henhold til aksjonsplan i sin instruks.
- Det vil foretas midlertidig sikring av stedt med vaktpersonell fra lokal avdeling innenfor den kapasiteten og kompetansen vakter innehar.
- Det vil foretas varsling av evt. politi og håndverkere ved behov. Evt. liste for valgte håndverkere gås gjennom sammen med kunde ved utarbeidelse av instruks.

Bygget skiltes SIKRET OMRÅDE

Forslag til leveranse- ITV OVERVAKNING

Vi viser til befaring og kan tilby kameraovervåking i henhold til utpekte punkter på befaring. Disse punktene er et kamera i hver parkeringsseksjon mot porter og et kamera i gang ved inngangsparti ved postkasser

Tilbudet baserer seg på en lokal NVR, Network Video Recorder som plasseres i et dataskap, og som har mulighet for tilkobling av totalt 8 kamera. Det legges opp kabler også til 4 ekstra posisjoner i p-kjeller slik at det kan ettermonteres flere kamera ved senere anledning.

Tilbudet inneholder:

Produktbenevnelse	Antall	Type utstyr
Hanwha QRN-820S-4TB 8ch, 8MP, max 1 HDD	1 – stk.	NVR sentralutstyr
Hanwha QND-7080R 4MP Indoor dome camera, IR, 2,8-12mm	2 – stk.	IP kamera P- kjeller
Hanwha QND-6082R 2MP Indoor dome camera, IR, 3,2-10mm	1 – stk.	IP kamera inngang ved postkasser
Trådløst mus og tastatur	1 – sett	Trådløst mus og tastatur
Veggbrakett skjerm og kabel	1 – sett	Dataskap for montasje av sentralutstyr
24" LED SKJERM VGA/HDMI/DP	1 – stk.	24" LED SKJERM VGA/HDMI/DP
Kabelrør plast og div festematriell	40 meter	Kabelrør plast og div festematriell
KABEL LANmark5 U/UTP PVC 305 kat 5e	200- meter	Cat5 kabel for kameraer. Inkl. klargjort 4 ekstra kabel posisjoner i p-kjeller.

NVR monteres i teknisk rom i parkeringskjeller. Skjerm monteres på vegg. Det må være klargjort 2x uttak 230 volt strøm. Det ene uttaket for NVR og det andre uttaket for skjerm. Dette må besørges av Dere.

Det trekkes cat5 nettkabler ut til alle kameraposisjoner, det brukes PVC trekkør som kabler trekkes i på steder der vanlig kabelgate ikke kan nyttes.

Kameratypen som nyttes har meget god oppløsning, og er lyssterke. Dette gir meget gode bilder i svakt lys. Alle kamera har også IR lys som gir gode bilder selv i mørket. Videre gir bilde kvaliteten muligheten for å kunne jobbe frem godt resultat fra både bilder og optak.

Det brukes et 8 kanalers anlegg, som gir dere mulighet til utvidelse med ytterlig 5 kameraer ved senere anledning.

Bygget skiltes KAMERAOVERVÅKET OMRÅDE alt SIKRET OMRÅDE MED KAMERAOVERVÅKNING hvis begge tjenester.

Nokas har endret navn til Avarn Security

02



KONFIDENSIELT



Prisskjema:

KJØP AV TEKNISK UTSTYR / VAKTHOLD		
ITV – Kjøp	26 675 kr	Kameraanlegg iht tilbud. Transport, montasje og alle nødvendige deler inkl.
MOBILT VAKTHOLD – 12 mnd.	1 949 kr	Pris pr mnd. iht løsningsforslag. Løsning gjelder mobilt vakthold ved kjøp av ITV utstyr eller ved frittstående mobilvaktavtale. Nøkkeloppbevaring er inkludert i tjenesten.
LEIE AV TEKNISK UTSTYR		
Leie av ITV - 36 mnd.	868 kr	Pris pr mnd. Kameraanlegg iht tilbud. Forsikring, transport, montasje og alle nødvendige deler inkl.
Leie av ITV - 60 mnd.	585 kr	Pris pr mnd. Kameraanlegg iht tilbud. Forsikring, transport, montasje og alle nødvendige deler inkl.
KOMBINERT LØSNING TEKNISK UTSTYR OG VAKTHOLD		
KOMBINERT løsning Leie av ITV – VAKTHOLD - 36 mnd.	2 622 kr	Pris pr mnd. Kombinert vakthold og ITV iht tilbud. Forsikring, transport, montasje og alle nødvendige deler inkl. Nøkkeloppbevaring er inkludert i tjenesten.
KOMBINERT løsning Leie av ITV – VAKTHOLD – 60 mnd.	2 144 kr	Pris pr mnd. Kombinert vakthold og ITV iht tilbud. Forsikring, transport, montasje og alle nødvendige deler inkl. Nøkkeloppbevaring er inkludert i tjenesten.
ANNET		
Nøkkeloppbevaring	295 kr	Pris pr mnd. Avarn Security AS oppbevarer systemnøkler for BRL/Sameie for bistand ved innlåsnings av beboere hvis man har glemt nøkkel etc.
Serviceavtale ITV	279 kr	Pris pr mnd. Det leveres en årlig inspeksjon av ITV anlegg med servicehefte. Transport og evt. deler utenfor garanti er ikke inkl.

Leveringsbetingelser:

Priser: Alle priser er ekskl. mva.

Betalingsbetingelser fast leveranse: Samlet pris pr mnd. eller kvartal. iht valg 36/60 mnd.

Garanti: 3 år på tilbudt utstyr

Oppstart: Etter avtale



TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2021

Oslo, 18.11.2021



BDO



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

18. november 2021

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR SAMEIET NEDRE ILA 3 TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2022

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmf. vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til

kr 5.855,00 inkl. mva.

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, signere i Altinn, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, TOBB og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
registrert revisor



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
oslo@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøtereferater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemminger av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO
Tlf. 23 11 91 00

www.bdo.no





Sameiet Nedre Ila 3

VEDTEKTER

for

Sameiet Nedre Ila 3, org. nr. 982 567 793

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.05.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 01.04.2008.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nedre Ila 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.09.2000.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.416, bnr.88 i Trondheim kommune.

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

- Bod
- Seksjon 2,4,9,15,17 og 24 har parkeringsplass utenfor blokka mens resterende av leilighetene har parkeringsplass i garasje som tilleggsdel.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken 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) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til



Sameiet Nedre Ila 3

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3) 3. setning. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) 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. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 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/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.



Sameiet Nedre Ila 3

(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/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer.

4. Sameiets parkeringsplasser

Seksjon 2,4,9,15,17 og 24 har parkeringsplass utenfor blokka mens resterende av leilighetene har parkeringsplass i garasje som tilleggsdel.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider 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 ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt 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 også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet



Sameiet Nedre Ila 3

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (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. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (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, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe



Sameiet Nedre Ila 3

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 boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(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 fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

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. Pantekravet 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 en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



Sameiet Nedre Ila 3

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold 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 mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(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.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.



Sameiet Nedre Ila 3

(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 forretningsføreren 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 møteleder.

(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 møtelederens 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 sameiets 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 kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres 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 særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(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 forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



Sameiet Nedre Ila 3

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres 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 punkt 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/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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 forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet



Sameiet Nedre Ila 3

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

(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) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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 fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) 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



Sameiet Nedre Ila 3

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) 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 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) 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

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



Sameiet Nedre Ila 3

Dette gjelder også for den som opptre 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 regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd 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 tilleggsdeler. 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



Sameiet Nedre Ila 3

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 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.

Vedtektene er sist endret ved:

Årsmøte 25.05.2020



Husordensregler

Sameiet Nedre Ila 3

Formål

Formålet med husordensreglene er å forhindre skade på eiendommen og å sikre et trivelig bomiljø for beboerne

Generelt

1. Sameieren er ansvarlig for at husstanden overholder husordensreglene. Det samme gjelder andre personer sameieren har gitt adgang til eiendommen, inkludert leietakere. Samtlige er heretter benevnt beboerne.
2. Brudd på husordensreglene kan medføre salgspålegg eller krav om fravikelse. (Jfr. eierseksjonsloven 726 og 27).
3. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven samt vedtektene for sameiet som inneholder bestemmelser om sameierens plikter og ansvar.

Indre orden

1. Beboerne har plikt til å holde vanlig ro og orden i leiligheten. Mellom klokken 23.00 og klokken 07.00 skal det være nattero i leiligheten. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.
2. Beboerne plikter å fjerne snø og is på svalgangen utenfor egen inngang. Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover verandakanten eller kanten av svalgangen. Utegrilling på veranda og svalgang, bortsett fra med elektrisk grill eller gassgrill, er forbudt.
3. Vaktmester kan kontaktes for enklere oppdrag. Honorering etter avtale.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende som tilhører beboerne. Det samme gjelder søppel. Det er særlig viktig at ingenting forhindrer passasjen for rømmingsveiene i tilfelle brann. Beboerne disponerer egen kjellerbod.
2. Beboere som har garasje plass, kan ikke bruke mer plass enn det som er tildelt.
3. Sameiet har ikke gjesteparkering. Parkeringsplassene ute tilhører leiligheter som ikke har garasje plass.
4. Sykkelparkering skal skje enten i søppelboden eller på privat plass i garasjelegget.
5. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.m. må kun



- foregå på anvist sted. Klær bør ikke henges ute på søndager.
6. Det må ikke legges ut mat inkl. kornband til fuglene. Dette kan tiltrekke seg rotter og mus.
 7. Sigarettneiper og annet rask skal ikke kastes på gårdsplassen/eiendommen.
 8. Røyking er forbudt i inngangspartiet ved postkassene (pga. sikkerhetsmessig i forhold til luftinntak samt forhindre at røyklukt kommer inn i leilighetene).
 9. Blomsterpotter skal henges på innsiden av verandaen/svalgangen.
 10. Postkasseskilt skal være i hvitt med svart skrift. Dette kan bestilles hos Jernia Eggen, Prinsens gate 51.
 11. Lånt utstyr som kost, spade og lignende skal umiddelbart settes tilbake etter bruk.

Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer.

Trondheim, den
Styret i Sameiet Nedre Ila 3



1356 Sameiet Nedre Ila 3

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET