



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 088 564	2 023 916
Sum inntekter		2 088 564	2 023 916
Kostnader			
Lønnskostnad		184 652	131 244
Annen driftskostnad		2 174 378	1 856 988
Sum kostnader		2 359 030	1 988 232
Driftsresultat		-270 466	35 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 476	26 656
Sum finansinntekter		32 476	26 656
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		32 476	26 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-237 990	62 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		-237 990	62 263
Årsresultat		-237 990	62 263
Totalresultat		-237 990	62 263
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-237 990	62 263
Sum overføringer og disponeringer		-237 990	62 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			690
Andre fordringer		285 466	135 653
Sum fordringer		285 466	136 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 520	999 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 520	999 537
Sum omløpsmidler		945 986	1 135 880
SUM EIENDELER		945 987	1 135 881

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		804 557	1 042 548
Sum opptjent egenkapital		804 557	1 042 548
Sum egenkapital		804 557	1 042 548
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		108 005	79 390
Skyldige offentlige avgifter		13 961	5 087
Annen kortsiktig gjeld		19 464	8 856
Sum kortsiktig gjeld		141 430	93 333
Sum gjeld		141 430	93 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 987	1 135 881



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358543

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 088 564	2 023 916
Sum inntekter		2 088 564	2 023 916
Kostnader			
Lønnskostnad		184 652	131 244
Annen driftskostnad		2 174 378	1 856 988
Sum kostnader		2 359 030	1 988 232
Driftsresultat		-270 466	35 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 476	26 656
Sum finansinntekter		32 476	26 656
Annen finanskostnad			78
Sum finanskostnader		0	78
Netto finans		32 476	26 578
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-237 990	62 263
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-237 990	62 263
Årsresultat		-237 990	62 263
Totalresultat		-237 990	62 263
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-237 990	62 263
Sum overføringer og disponeringer		-237 990	62 263



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			690
Andre fordringer	285 466		135 653
Sum fordringer	285 466		136 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	660 520		999 537
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	660 520		999 537
Sum omløpsmidler	945 986		1 135 880
SUM EIENDELER		945 987	1 135 881
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	804 557	1 042 548
Sum opptjent egenkapital	804 557	1 042 548
Sum egenkapital	804 557	1 042 548
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	108 005	79 390
Skyldige offentlige avgifter	13 961	5 087
Annen kortsiktig gjeld	19 464	8 856
Sum kortsiktig gjeld	141 430	93 333
Sum gjeld	141 430	93 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	945 987	1 135 881



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet IISVika B2

22. mars 2023

Selskapsnummer: 7031





Til seksjonseierne i Sameiet Ilsvika B2

Velkommen til årsmøte, mandag 22. mars 2023 kl. 19 i forsamlingslokale i Ilsvika Extra.

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Ilsvika B2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sameiet har egen hjemmeside:

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet IISVika B2
avholdes mandag 22. mars 2023 kl. kl. 19 i forsamlingslokale i IISVika Extra.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. FASTSETTELSE AV FELLESKOSTNADER

Styrets har tidligere besluttet å øke felleskostnadene til 27,0 x arealet av seksjonen pr. måned.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2022

Styrets forslag framgår av budsjettet for 2023

6. SAKER FRAMLagt AV STYRET

Tillegg til 2. ledd i §5.1 i vedtektene:

Styrets forslag er tatt inn på side 3

Styret foreslår at forslaget besluttes som framlagt

7. INNKOMNE FORSLAG

Det var har ikke innkommet noen forslag innen fristen

8. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Valgomiteens innstilling ligger vedlagt på side 3



Styrets forslag til tillegg til 2. ledd i §5.1 i vedtektene:

For klargjøring foreslår styret 3 nye punkter under seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

- j) dørvidere og nøkkelsylindre, og disse skal tilhøre sameiets nøkkelsystem
- k) fastmonterte markiser eller tilsvarende som er anskaffet av eier eller tidligere eiere
- l) overflatebehandling av terassedekke

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Geir Olsen Mellomila 68

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Weche S Drusilla Eidem Mellomila 62

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kurt Strand, Styreleder, Mellomila 68 – 1 år

Marit Holien, Mellomila 64 – 1 år

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Randi Strøm Jenssen Mellomila 62

D. Som valgkomitémedlem for 2 år foreslås:

Solveig Rise Hakø Mellomila 64

Valgkomitémedlem som ikke er på valg:

Torill Smedhaug, Mellomila 64 – 1 år

For valgkomiteen

Torill Smedhaug og Solveig Rise Haukø



Årsrapport for 2022

Generelle opplysninger

Boligsameiet Ilsvika B2 ble etablert 30. januar 2002 og har som formål å ivareta seksjonseierens felles interesser ved drift og vedlikehold av eiendommen og bygningsmassen til sameiet.

Sameiet består av eiendommen med Gnr. 417 Bnr. 78 i Trondheim kommune med 4 boligblokker med adresse Mellomila 62, 64, 66 og 68. Sameiet er delt inn i 78 eierseksjoner, to næringsseksjoner og fellesareal.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984682549.

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

Tillitsvalgte

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

Styreleder: Kurt Strand

Styremedlem: Wenche D. Eidem

Styremedlem: Geir K. Olsen

Styremedlem: Marit Holien

Varamedlem: Randi Strøm Jenssen

Valgkomite: Torild Smedhaug og Solveig Rise Haukø

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

Sameiet har fem midlertidig ansatte i senior vedlikeholdsgruppe.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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



Forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82376476. 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.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 3 styremøter, men mye av styrearbeidet har vært utført ved hjelp av egen Messenger-gruppe og på e-post.

Forsikringssaker:

Vi har igjen hatt et år med mange forsikringssaker.

- a) 19. mars fikk seksjon nr. 5 i nr. 68 tilbakeslag i avløpet på kjøkkenet med påfølgende vannskade. Dette medførte spyling og inspeksjon av bunnledningen langs hele blokka, og denne avdekket en alvorlig setningsskade som sammen med mye av setninger var den utløsende årsak til tilbakeslaget. Følgeskadene i seksjon nr. 5 ble utbedret av Skade 1 og setningsskadene ble utbedret av Slettås VA.
- b) 4. april ble taket over inngangspartiet til nr. 64 påkjørt ifm. innflytting. Skadene ble utbedret av Recover, og egenandel er belastet skade-forvolder.
- c) 3. august var det et lynnedslag i IISVika som medførte store skader på strømforsyningen til gatelysene i gatene mellom Sameiene B1 og B2 og B2 og B3. Etter mye feilsøking for å lokalisere skadene, valgte man å legge opp ny strømforsyning i stedet for å prøve å reparere skader med uvisst utfall. Egenandelen fordeles og belastes sameiene etter samme nøkkel som strøm-kostnadene for gatelysene.

De siste 2,5 årene har vi totalt meldt 11 forsikringssaker til Gjensidige, og utbedringskostnadene for de 9 som er avsluttet er ca. 4 million kroner! Dette har medført at forsikringspremien har økt fra 185 kNOK i 2019 til 330 kNOK for 2023. Flere av disse skyldes uhell som ingen kan klandres for, men for flere er det også en klar sammenheng med mellom manglende oppmerksomhet og forebyggende vedlikehold, noe det er mulig å gjøre noe med framover. Dette gjelder for den enkelte seksjonseier og for styret i sameiet.

Nye ting:

Årsmøtet i 2020 ga sin tilslutning til at det opprettes en senior vedlikeholdsgruppe, og i løpet av året har 5 seniorer blitt med i denne gruppen.

Seniorgruppen har i tillegg til en rekke vedlikeholdsoppgaver etablert ny uteplass på plena sør for nr. 68, samt etablert ny sittegruppe øst for nr. 62.

Blomsterkassene i impregnert tre fra TOMA ble veldig fine og godt mottatt, og det ble derfor anskaffet 6 nye kasser som ble satt ut av seniorgruppen. Disse ble beplantet i forbindelse med dugnaden.

Det er installert 3 nye ladere for elbil i parkeringsgarasjen i løpet av året, og det er nå totalt 16 seksjoner som har egen lader, hvorav 14 er i regelmessig bruk.

For å bedre belysning og redusere strømforbruk, er alle lysarmaturer i parkeringsgarasjen som alltid er tent byttet ut med nye LED armaturer. Disse bidrar til en besparelse på nærmer 6000 kWh pr. år. Det ble også montert en ekstra armatur i et mørkt område av garasjen.

4 seksjoner har byttet eier i løpet av året – seksjon nr. 30 og 39 i Mellomila 62, seksjon nr. 63 i Mellomila 64 og seksjon nr. 47 og 49 i Mellomila 66.

Drift og vedlikehold:

Murmestrene Kammen & Sneve utførte de gjenværende reparasjonene utvendig på heissjakt i nr. 68, samt at de utbedret noen mindre utvendige skader i nr. 64. De overflatebehandlet også slitte murflater mot øst ved alle vinduer mot sjøen i nr. 62 og 68.

Styret oppfordret på Vibbo alle seksjonseiere om å rengjøre bak avsugsventiler på bad og evt. innvendig bod. De aller fleste var flinke til å gjøre dette.

Skade på ytterdør i nr. 62 er reparert, og døra malt opp igjen av Utgaard. De malte også over tagging på dørene til søppelrommet i nr. 64.

Heiskontrollen avdekket mangler på alle våre 4 heiser, og styret er i gang med å hente inn tilbud på utbedring av disse. Heisene har vært i kontinuerlig drift i over 30 år, og vi må derfor forvente at kostnadene til vedlikehold og fornying av heisene vil øke framover.

Telenor er i gang med å stenge det analoge telenettet, og vi ble derfor tvunget til å gå over til GSM løsning, både på portåpnersystemene i nr. 64 og 66, og for alarmfunksjonen våre 4 heiser. ABRA byttet ut til GSM-løsning i portåpnersystemene for 5 kNOK, mens KONE byttet ut alarmløsning i heisene for 80 kNOK! Driftskostnadene med de nye løsningene blir vesentlig lavere enn tidligere, siden Telenor hadde relativt høye faste kostnader på sine fasttelefon-abonnement.

Inspeksjonen i forbindelse med forsikringssaken i seksjon nr. 5 (avløp tilbakeslag) avdekte også en setningsskade lenger nord på bunnledningen i nr. 68 som ble anbefalt utbedret samtidig med forsikringsskaden. Styret besluttet derfor å gjøre dette, og arbeidet ble utført effektivt av Slettås VA, og kostnaden med dette kom seg på ca. 100 kNOK. Basert på erfaringene fra disse jobbene planlegger vi å gjennomføre inspeksjon og spyling av tilsvarende bunnledning i nr. 62, samt sjekke avløpsledningene i nr. 64 og 66. Sistnevnte går i taket garasjen, der vil det ikke være mulig å få setningsskader.

Under uværet Gyda ble stormglasset mot sjøen på terrassen i leiligheten nærmest sjøen i 5. etg i nr. 62 knust. Stuevinduet på terrassen ble også oppskrapet opp av stormglasset som falt, og dette måtte også byttes. Det tilsvarende stormglasset på terrassen i 5. etg. i nr. 68 ble også knust uten at det er klart hva som forårsaket dette. Glassmester Daaland sto for arbeidet med bytte av disse vinduene.

En liten lekkasje i tekkingen på tak-utstikket over Enoksen regnskap er utbedret av Trondheim Tak.

Senior vedlikeholdsgruppe har gjennomført følgende vedlikeholdsoppgaver i løpet av året:

- Malt ferdig hvite trelister på østvegg av nr. 66
- Spylt bort mose og ugress på belegningsstein i hele sameiet, og delvis fuget opp igjen
- Maling av hvite trelister på jordnivå på østsiden av nr. 64
- Maling av grå lister og grå eller hvite vinduskarmer og terrassedører på vestvegg i toppetasjen i nr. 64, 66 og delvis i nr. 62
- Topping og beskjæring av trær mellom 62 og 68 og i gata mellom B1 og B2

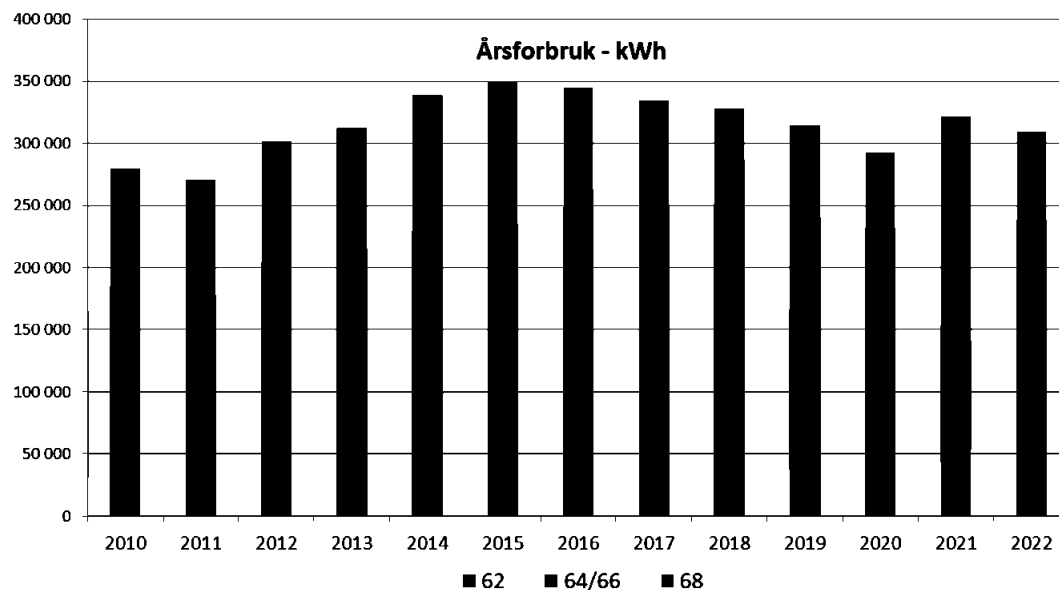
Styret var ute i markedet og forespurte på ny TV og Internettavtale for sameiet i første kvartal. Vi mottok tilbud fra RealNett, Telia og Telenor, men Altibox kom ikke med tilbud

innen fristen. Som informert om på årsmøtet i fjor så valgte styret å fortsette med en forbedret avtale med Telenor. Alle fikk utlevert ny generasjon TWe-box, Modem og WiFi-router, og den nye avtalen har en internetthastighet på 100 Mbps, noe som gjorde det unødvendig for de fleste å ha en egenbetalt hastighetsoppgradering fra den tidligere hastigheten på 20 Mbps.

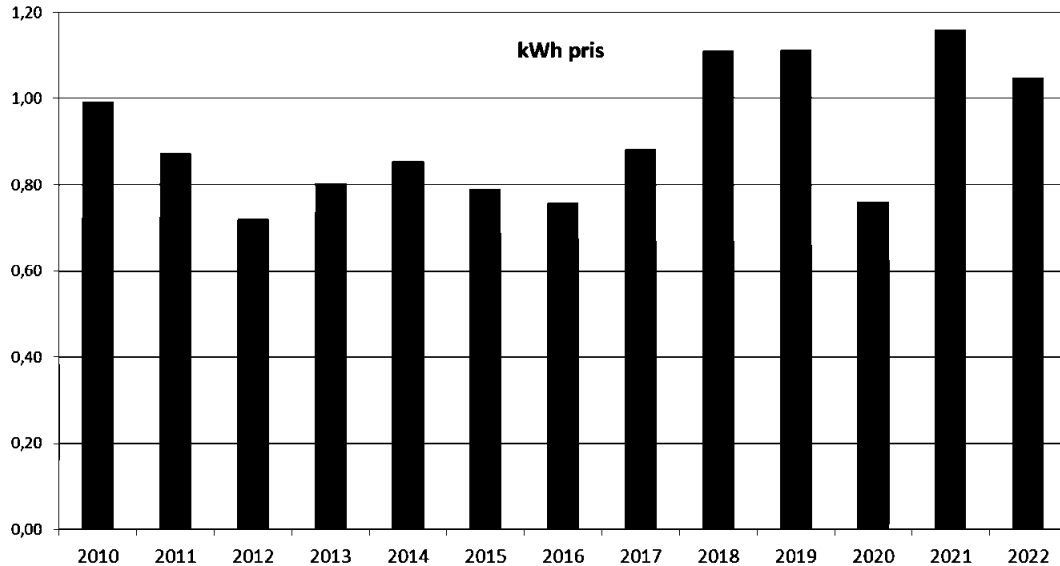
Din Vaktmester foreslo på vårparten at det skulle installeres robot-gressklippere hos oss, noe vi naturligvis støttet, da vi ofte har vært misfornøyd med den manuelle gressklippingen. Resultatet med robotklippere ble meget bra, og også positivt for å holde mosen tilbake.

Apcoa har overtatt fra Security Park sitt ansvar for å følge opp parkeringen i området. Sameiet har hatt serviceavtale for våre ventilasjonssystemer med Hamstad helt siden sameiet ble etablert. Vedkommende som har vært vår faste kontakt, og som har utført de fleste av servicene har sagt opp i Hamstad, og blitt ansatt i Bravida. Bravida kom med et gunstig tilbud som var en god del billigere enn det vi hadde hos Hamstad, og vi besluttet derfor å bytte over til Bravida.

Strømforbruket i 2022 var noe lavere enn i 2021, og det nest laveste siden 2012 som vist nedenfor.



kWh prisen (inkludert nettleie og mva.) er noe lavere enn i fjor, 2018 og 2019, på tross av høye strømpriser i september og spesielt i desember. For desember mottok vi imidlertid nærmere 54,5 kNOK i strømstøtte – dvs. for alt forbruk over 0,9 kr/kWh ex. mva., og det er denne strømprisen som inngår i beregningen av årlig gjennomsnitt.



Årets dugnad ble avholdt mandag 9. mai med svært god oppslutning, og styret takker alle for innsatsen!

Styret er godt fornøyd med den service og det arbeidet som vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning gjør for sameiet. Det har vært to bytter av forvaltningskonsulent i løpet av året, og Per Broch Blomsø er nå vår faste forvaltningskonsulent. Kvaliteten på arbeidet som Din Vaktmester har gjort for oss har hatt en fallende tendens de siste årene, og pr. årsskiftet 22/23 vurderer styret å se oss om etter ny leverandør.

Avtaleforhold:

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 804 556.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene som er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet er ikke gjeldende. Det oppdaterte budsjettet ligger vedlagt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet IISVika B2.

Lån

Sameiet IISVika B2 har ingen lån

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 2023.

Budsjettet er basert på 11,05 % økning av felleskostnadene fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ilsvika B2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ilsvika B2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DQ1QH-N81Y0-IH3K0-SKUEN-LSL3-MY770



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 14:33:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DQ1QH-N81Y0-IH3K0-SKUEN-5JL3-MYT70

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/validator>



ILSVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 087 064	2 023 916	2 087 000	2 191 000
Andre inntekter	3	1 500	0	2 500	2 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 088 564	2 023 916	2 089 500	2 193 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-85 152	-31 744	-59 450	-62 560
Styrehonorar	5	-99 500	-99 500	-113 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 333	-8 865	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-113 758	-110 550	-113 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-5 098	-13 063	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-692 624	-444 767	-424 000	-446 500
Forsikringer		-269 168	-219 912	-270 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 686	-1 095	0	0
Energi/fyring		-328 427	-373 810	-350 000	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 497	-454 305	-463 320	-460 000
Andre driftskostnader	10	-294 788	-230 621	-275 400	-291 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 359 030	-1 988 232	-2 090 170	-2 191 060
DRIFTSRESULTAT		-270 466	35 684	-670	2 440
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 476	26 656	17 000	25 000
Finanskostnader		0	-78	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		32 476	26 578	17 000	25 000
ÅRSRESULTAT		-237 990	62 263	16 330	27 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	62 263		
Fra opptjent egenkapital		-237 990	0		



ILSVIKA B2
ORG.NR. 984 682 549, KUNDENR. 7031

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 929	35
Kundefordringer		0	690
Forskuddsbetalte kostnader		110 917	115 768
Andre kortsiktige fordringer	13	167 620	19 851
Driftskonto OBOS-banken		16 088	218 331
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 878	2 898
Sparekonto OBOS-banken		634 554	778 308
SUM OMLØPSMIDLER		945 986	1 135 880
SUM EIENDELER		945 987	1 135 881
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		804 557	1 042 548
SUM EGENKAPITAL		804 557	1 042 548
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 583	7 131
Leverandørgjeld		108 005	79 390
Skyldige offentlige avgifter	14	13 961	5 087
Annen kortsiktig gjeld	15	6 881	1 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 430	93 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		945 987	1 135 881
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __. __. 2023
Styret i Ilsvika B2

Kurt Strand/S/

Wenche S. D. Eidem/S/

Marit Holien/S/

Geir Olsen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 525 944
Kabel-tv	463 320
Parkering	95 400
Strøm bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 087 064

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkeringsoblater	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	1 500

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-55 453
Påløpte feriepenger	-6 881
Arbeidsgiveravgift	-22 818
SUM PERSONALKOSTNADER	-85 152

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 99 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 979, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 333.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 098
SUM KONSULENTHONORAR	-5 098

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 811
Drift/vedlikehold VVS	-39 865
Drift/vedlikehold elektro	-17 606
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 854
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 727
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 701
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 698
Kostnader dugnader	-118
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-692 624

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 686

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

Lokalleie	-800
Container	-15 738
Verktøy og redskaper	-3 267
Driftsmateriell	-7 188
Lyspærer og sikringer	-5 422
Vaktmestertjenester	-60 761
Vakthold	-4 056
Renhold ved firmaer	-77 888
Snørydding	-46 312
Gressklipping	-49 780
Andre fremmede tjenester	-2 138
Trykksaker	-3 180
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 979
Andre kontorkostnader	-2 285
Telefon, annet	-1 033
Porto	-1 720
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 591
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-294 788

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	267
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 246
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 963
SUM FINANSINNTEKTER	32 476

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Dørtelefonanlegg	
Kostpris	189 822
Avskrevet tidligere	-189 821
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	160 816
Elbil, 4. kvartal 2021	6 805
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	167 620



NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-9 878
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 083
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 961

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 881
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 881



Område	Rev 2 Kostnad	Kommentar
Strømpris (inkl. nettleie og mva)	1,45 kr/kWh	
Strømforbruk	325 000 kWh/år	Snittforbruk de siste 5 år
Generell prisstigning	8 %	Ift. 2022-budsjett
Forsikringspremie	330 000 kr/år	Allerede fakturert
Husleiefaktor pr. 1. jan	23,5	x areal / måned
Husleiefaktor pr. 1. april	27,0	x areal / måned
Økning i husleia fra 1. jan - 1. mai	14,9 %	



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ILSVIKA B2

1. Vi vil gjerne ha et trivelig bomiljø.

Alle beboerne må bidra til at det blir godt å bo her.

Du må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke samhörighet og trivsel.

2. For å øke sikkerheten, skal dørene og porten til garasjen være låst.

Alle har plikt til å påse at heisene ikke blir misbrukt.

3. Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig. Men en må vise hensyn, så en ikke sjenerer andre.

- Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero.
- Boring i tak og vegger, samt annen bygningsstøy, skal unngås i dette tidsrommet.
- Unngå høy musikk og støy fra leilighetene i dette tidsrommet.
- Grilling med elektrisk grill eller gassgrill er tillatt. Grilling med kull er ikke tillatt.
- Vis hensyn til dem som bor under både ved rengjøring, snømåking eller vanning av blomster på altanen.
- Teppebanking fra svalgang og altan er ikke tillatt.
- Vi ønsker røykfrie fellesareal innendørs, og er derfor ikke er tillatt å røyke i heiser og trappeoppganger.

4. Utvendige forhold samt HMS

- Markiser, eller vindskydd på altan, skal være likt for alle.
- Blomsterkasser som henges utvendig på altan skal være forsvarlig festet. Dette er huseiers ansvar.
- Gjenstander skal ikke plasseres slik at de kan være til hinder for adkomst eller rømning i nødsituasjon.
- Det er ikke tillatt å spyle balkonger fra 2. etg og oppover.

5. Alle plikter å holde orden i felles ytre rom.

- I parkeringskjeller skal eiere parkere bil på anvist plass. Hvis man ikke har parkeringsplass i kjeller eller har flere biler, må man selv sørge for parkeringsplass for disse.
- Alle eiere har fått utdelt parkeringsoblat til gjesteparkeringen, som gjelder de 12 plassene B1, B2 og Borettslaget disponerer. Se for øvrig «Parkeringsvedtekter for sameiene Ilsvika B1 og B2».
- Sykler skal parkeres i sykkelstativ, bod eller på eiers parkeringsplass i garasjekjelleren. Det er ikke tillatt å parkere sykler på svalgang foran leiligheten. Det er ikke tillatt å frakte sykler i heisen.
- Vasking (spyling med slange) av bil er ikke tillatt i garasjen.
- Avfall skal kildesorteres og tømmes i anviste beholdere i avfallsbod eller fjernes. Ingenting skal ligge på gulvet.

6. Beboerne bør sette sin ære i å ha et ryddig, rent og pent inngangsparti. Det er absolutt tillatt å fjerne ugress fra blomster-bed og -krukker/kasser.

- I fellesskap kan en sette ned blomsterløk/planter, men er samtidig ansvarlig for å fjerne visne blomster og blad.

7. Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre.

- Fra fellesarealene skal ekskrementer fra husdyr umiddelbart fjernes av eieren.
- Det er ikke tillatt å sette ut mat/drikke til fugler og dyr.
- Katter i sameiet bør holdes i bånd når de er ute.

8. Alle eier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til leiligheten.

9. Klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Sist revidert: 28.03.2022



VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt på årsmøtet 28. mars 2022, og er basert på Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Disse avløser eksisterende vedtekter, sist revidert på årsmøtet 21. mars 2018.

1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn og opprettelse

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

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod
- parkeringsplass i parkeringskjeller for enkelte av seksjonene

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

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

§ 1-3 Sameiebrøk

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

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

2 Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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



(5) Sameiets forretningsfører og styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, også framleie av parkeringsplass i sameiets parkeringsgarasje, samt navn og kontakinformasjon på ny seksjonseier/leietaker. Ved eierskifte betaler kjøper et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler 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. Det vises for øvrig til sameiets Husordensregler, pkt 7.

4 Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1 Hovedregel

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

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

§ 4-2 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 bod men ikke parkeringsplass i parkeringskjeller.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

(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. § 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 for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, 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, pantesikkerhet 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.
- (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 Fastsettelse og betaling av felleskostnader

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

(2) Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre 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 begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 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.

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

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

8 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode.



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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en 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 har fullmakt til å installere kameraovervåkning i fellesområder hvis det skulle vise seg nødvendig for å forebygge hærverk og tyveri.

(3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre 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.



(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 tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 9-2 (1).

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle og fastsette vederlag til styret
- behandle og eventuelt godkjenne budsjett for inneværende år og eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
- valg av styremedlemmer
- valg av 2 medlemmer til valgkomite
- valg av revisor

(3) Styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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 stedet 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

(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) 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
- 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



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

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

§ 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller 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.

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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 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) **næringsseksjon**: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) **samleseksjon**: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) **sameiebrøk**: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) **seksjonering**: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) **reseksjonering**: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) **sameiet** (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

§ 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

§ 11-3 Generelle plikter

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



Sameiet Ilsvika B2

	Budsjett 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2023 - rev 2
DRIFTSINNTEKTER:	2 088 748	2 192 734	2 374 710
3600 Innkrevde felleskostnader	2 086 248	2 190 234	2 372 210
399 Andre inntekter	2 500	2 500	2 500
ADM KOSTNADER	269 658	325 860	331 260
5400 Arbeidsgiveravgift	19 458	22 560	22 560
501 Ordinær lønn, midlertidig ansatte		40 000	40 000
530 Styrehonorar	113 000	120 000	120 000
600 Avskrivninger	0	0	0
671 Revisorhonorar	12 000	12 500	12 960
670 Forretningsførerhonorar	113 000	118 000	122 040
673 Konsulenthonorar	10 000	10 000	10 800
741 Kontingenter ikke fradrag	2 200	2 800	2 900
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	464 000	446 000	503 720
6601 Drift/vedl.hold bygninger	192 000	190 000	207 360
6602 Drift/vedl.hold VVS	8 000	10 000	8 640
6603 Drift/vedl.hold elektro	15 000	15 000	16 200
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	18 000	20 000	19 440
6605 Drift/vedl.hold fellesanl.	0	0	0
6606 Drift/vedl.hold heiser	155 000	150 000	170 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	8 000	8 000	8 640
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	60 000	45 000	64 800
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	8 000	8 000	8 640
7501 Forsikring bygninger	230 000	300 000	330 000
620 Elektrisk energi	350 000	370 000	471 250
6607 Kabel/TV-anlegg	463 320	460 000	475 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	273 200	286 700	311 160
630 Lokalleie	0	1 200	1 200
632 Container	8 000	15 000	16 000
651 Verktøy og redskap	500	3 000	3 000
655 Driftsmaterialer	1 500	6 000	1 620
656 Lyspærer og sikringer	5 000	2 000	5 400
674 Vaktmestertjenester	65 000	65 000	82 800
6741 Vakthold	3 200	4 000	4 300
677 Renhold ved firmaer	82 000	82 000	82 000
678 Snørydding	50 000	50 000	54 000
6781 Grøntanlegg	37 500	40 000	40 500
680 Kontor og datarekvisita	1 500	1 500	1 620
682 Trykksaker	3 000	3 000	3 240
687 Andre kostnader tillitsvalgte	5 500	6 000	6 000
689 Andre kontorkostnader	0	0	0
694 Porto	4 500	2 000	3 000
777 Bank og kortgebyr	3 500	3 500	3 780
778 Velferdskostnader	2 500	2 500	2 700
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 050 178	2 188 560	2 422 390
DRIFTSRESULTAT:	38 570	4 174	-47 681
8026 Bankrenter	17 000	0	0
8034 Renter av driftskonto i OBOS	0	0	0
8039 Andre renteinntekter	0	25 000	25 000
8160 Renter leverandørgjeld	0	0	0
RESULTAT	55 570	29 174	-22 681



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

Selskapsnummer: 7031 **Selskapsnavn:** Sameiet Ilsvika B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.