



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984682549

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 440	2 420 146
Sum inntekter		2 625 440	2 420 146
Kostnader			
Lønnskostnad		168 633	189 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 319	24 319
Annen driftskostnad		2 340 557	2 086 789
Sum kostnader		2 533 509	2 300 136
Driftsresultat		91 931	120 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 597	41 090
Sum finansinntekter		50 597	41 090
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		50 597	41 090
Resultat før skattekostnad		142 528	161 100
Årsresultat		142 528	161 100
Totalresultat		142 528	161 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 528	161 100
Sum overføringer og disponeringer		142 528	161 100



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 321	48 640
Sum varige driftsmidler		24 321	48 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 321	48 640
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 998	2 901
Andre fordringer		139 900	135 086
Sum fordringer		145 898	137 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 908	1 064 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 908	1 064 386
Sum omløpsmidler		1 217 806	1 202 372
SUM EIENDELER		1 242 127	1 251 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 108 185	965 657
Sum opptjent egenkapital		1 108 185	965 657
Sum egenkapital		1 108 185	965 657
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		102 799	256 585
Skyldige offentlige avgifter		7 030	715
Annen kortsiktig gjeld		24 113	28 054
Sum kortsiktig gjeld		133 942	285 355
Sum gjeld		133 942	285 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 242 127	1 251 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344291

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 625 440	2 420 146
Sum inntekter		2 625 440	2 420 146
Kostnader			
Lønnskostnad		168 633	189 028
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 319	24 319
Annen driftskostnad		2 340 557	2 086 789
Sum kostnader		2 533 509	2 300 136
Driftsresultat		91 931	120 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 597	41 090
Sum finansinntekter		50 597	41 090
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		50 597	41 090
Resultat før skattekostnad		142 528	161 100
Årsresultat		142 528	161 100
Totalresultat		142 528	161 100
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 528	161 100
Sum overføringer og disponeringer		142 528	161 100



Organisasjonsnr: 984 682 549
ILSVIKA B2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		24 321	48 640
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 321	48 640
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 998	2 901
Andre fordringer		139 900	135 086
Sum fordringer		145 898	137 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 071 908	1 064 386
Sum omløpsmidler		1 217 806	1 202 372
SUM EIENDELER		1 242 127	1 251 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 108 185	965 657
Sum opptjent egenkapital	1 108 185	965 657
Sum egenkapital	1 108 185	965 657
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	102 799	256 585
Skyldige offentlige avgifter	7 030	715
Annen kortsiktig gjeld	24 113	28 054
Sum kortsiktig gjeld	133 942	285 355
Sum gjeld	133 942	285 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 242 127	1 251 012



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7031
ILSVIKA B2

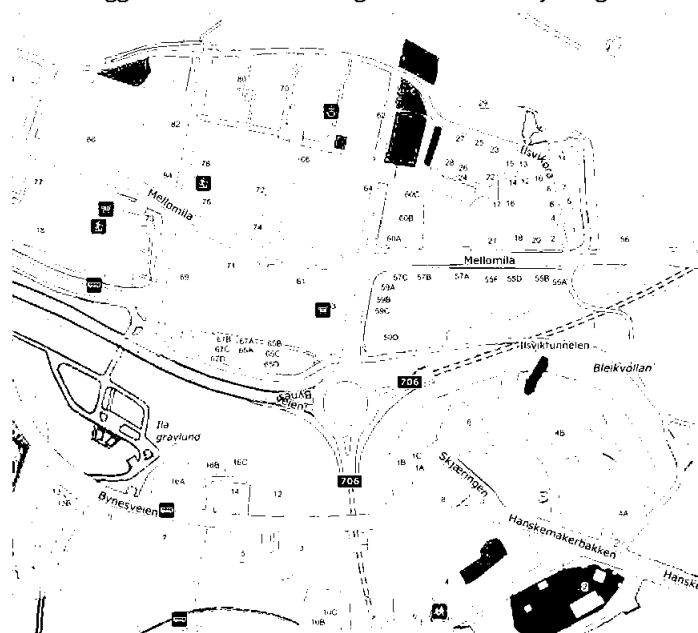


Til seksjonseierne i Sameiet IIsvika B2

Velkommen til årsmøte mandag 17. mars 2025 kl. 19 i Velferdshuset ved Bynesveien 4B*.

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

** Ligger mellom de to vestligste blokkene i Skjæringen:*





Velkommen til årsmøte i ILSVIKA B2

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2025 kl. 19:00, Velferdshuset i Skjæringen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Innkallingen vil også sendes som papirversjon per post.

Sameiet har egen hjemmeside:

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av felleskostnadene
7. Godtgjørelse til styret for 2024
8. Budsjett for 2025
9. Informasjon om utredningen knyttet til elektroniske låsesystemer, samt forslag til løsning
10. Forslag til vedtektsendring i §5.2
11. Søknad om godkjenning av endring fra næringsformål til boligformål for seksjon 79
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ILSVIKA B2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter er bevis for at vedkommende eier er representert i møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av felleskostnadene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets har tidligere besluttet å øke,

- felleskostnadene til 32,0 x arealet av seksjonen pr. måned fra 1. januar 2025
- satsen for parkeringsplass i garasjen kr. 170 pr. måned fra 1. januar 2025.
- satsen for TV/Bredbånd til kr. 562 fra 1. januar 2025, og videre til kr. 625 fra 1. mars 2025.

Forslag til vedtak
Tas til etterretning.



Sak 7

Godtgjørelse til styret for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag fremgår av budsjettet for 2025 på side 17, og er kr. 136 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 136 500

Sak 8

Budsjett for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til budsjett for 2025 finnes på side 17.

Forslag til vedtak

Styrets forslag tas til etterretning.

Sak 9

Informasjon om utredningen knyttet til elektroniske låsesystemer, samt forslag til løsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble besluttet på årsmøtet i fjor at styret fikk mandat til å utrede alternativer for elektroniske låsesystemer, og at dette skulle legges fram på årsmøtet i år.

Utredningen er godt i gang, men det viser seg at det finnes så mange ulike løsninger og leverandører, at styret trenger mere tid for å slutføre utredningen. Vi vil da samtidig kartlegge behov og ønsker fra seksjonseierne.

Styret har beskrevet og kommunisert til leverandørene et foreløpig krav til funksjonalitet for løsning på fellesdører (inkludert heis og garasjeport). Kravet er at det skal være mulig å åpne dørene med app på smarttelefon og chip eller kode., men det skal fortsatt være mulig å åpne alle dører (både fellesdører og leilighetsdører) med dagens nøkler. Disse kravene tilfredsstillt stort sett alle løsninger fra leverandørene.

I nr. 64 og 66 har vi dag et portåpnersystem som er moden for å byttes ut, men her er det færre antall løsninger og leverandører.

Siden det er krav om at det fortsatt skal være mulig å benytte dagens nøkkel, er det ikke nødvendig å endre underpunkt i) i §5-1 i vedtektene.



Forslag til vedtak

Styret legger fram utredningen med forslag til løsning på et ekstraordinært årsmøte.

Sak 10

Forslag til vedtektsendring i §5.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende endringer i §5.2 i vedtektene:

- Nytt underpunkt (11): Seksjonseier plikter å ha operativ komfyrvakt som bryter strømmen til komfyren/platetoppen ved unormal varmeutvikling på denne.
- Nytt underpunkt (12): Seksjonseier plikter å ha operativ vannstopper (Aquastop) i kjøkkenbenk, som bryter vanntilførselen ved lekkasjedeteksjon.
- Eksisterende underpunkt (11) blir underpunkt (13)

Begrunnelsen for forslaget er skadeforebygging og økonomisk. Alle forsikringselskaper fastsetter forsikringspremien basert på skadestatistikken de siste 5 år, samt operative skadeforebyggende tiltak.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at forslaget beslutes som fremlagt

Sak 11

Søknad om godkjenning av endring fra næringsformål til boligformål for seksjon 79

Forslag fremmet av:

Enoksen Regnskap AS (seksjon 79)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Enoksen Regnskap AS ble fra 1. januar 2024 en del av Alpha Økonomi AS og har fra samme dato kontorlokaler på Heimdal. Siden høsten 2023 har vi forsøkt å selge våre næringslokaler i Mellomila 66 uten å lykkes.

Vi har inngått en opsjonsavtale med en profesjonell utbygger som ønsker å kjøpe lokalet, forutsatt at formålet for seksjonen kan endres fra næring til bolig. Etter lov om eierseksjoner § 49 bokstav d krever en slik endring tilslutning fra minst to tredjedeler (2/3) av stemmene på årsmøtet.

Før vi går videre med nødvendige prosesser og pådrar oss ytterligere kostnader, ønsker vi å få avklart hvorvidt sameiet støtter denne endringen.

Argumenter for godkjenning

- Endringen vil ikke påføre øvrige seksjonseiere skade eller ulemper.



- Det er stor etterspørsel etter sentrumsnære boliger, særlig leiligheter på gateplan, som kan være spesielt egnet for eldre og personer med funksjonsnedsettelse.
- Næringslokalet har vist seg svært vanskelig å selge, da etterspørselen etter næringslokaler i området er lav. Dette understrekes av at tilsvarende lokaler i nærområdet har stått tomme over lengre tid.
- Det er av nabosameiet og kommunen gitt tillatelse til omregulering fra næring til bolig
- Konkrete vurderinger av lokalet viser at det er uegnet for flere potensielle næringsaktører:

Apotek krever større areal til lager, salgslokale og sikkerhetstiltak.

Eiendomsmeglere og IT-selskaper har vist interesse, men har ikke funnet lokalet egnet for sin drift.

Ilsvika Restaurant AS vurderte lokalet, men konkluderte med at det var for lite og kostnadskrevende å tilpasse til deres behov.

Det finnes allerede et godt utvalg av næringslokaler i nærområdet, inkludert dagligvarebutikker (Coop Extra og Rema 1000), serveringssteder (restaurant og to bakerier med kafédrift) samt flere treningssentre.

Forslag til vedtak

Sameiet Ilsvika B2 godkjenner at seksjonen kan omreguleres fra næringsformål til boligformål.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

På valg i år er to styremedlemmer, et varamedlem og et medlem av valgkomiteen. Vedlagt følger valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Olsen
- Sonja Stokke

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Wenche Eidem

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Solveig Rise Haukø

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :



- Marianne Granum

Valg av 1 revisor Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som revisor:

- BDO AS

Vedlegg

1. Forslag til valg til årsmøtet 17.03.2025.pdf



Sameiet Ilsvika B2

Årsrapport for 2024

Generelle opplysninger om Sameiet Ilsvika B2

Boligsameiet Ilsvika B2 ble etablert 30. januar 2002 og har som formål å ivareta seksjonseierens felles interesser ved drift og vedlikehold av eiendommen og 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 18. mars 2024:

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 ivaretatt i beretningsperioden.

Sameiet har 3 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.



Sameiet Ilsvika B2

Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 4 styremøter, men mye av styrearbeidet har vært utført ved hjelp av egen Messenger-gruppe og på e-post.

Nye ting

7 seksjoner har byttet eier i løpet av året – seksjon nr. 29 og 32 i Mellomila 62, seksjon 66 i Mellomila 64, seksjon nr. 50, 52 og 60 i Mellomila 66 og seksjon 5 i Mellomila 68. Seksjon 32 i Mellomila 62 har byttet eier 2 ganger.

Det er installert 3 nye ladere for elbil i parkeringsgarasjen, og det er nå totalt 21 seksjoner som har egen lader, hvorav 18 er i regelmessig bruk.

Trondheim kommune har montert elektroniske enheter (elås) på låser på inngangsdører hos brukere av hjemmehjelpstjenester i kommunen. Dette er også montert på felles inngangsdører som er berørt.

For å redusere sannsynligheten for forsikrings-skader pga vannlekkasje i kjøkkenbenk innhentet styret i vår tilbud på vannstopper-løsning fra flere rørleggere. Trondheim VVS ble valgt, og det er montert vann-stopper i de aller fleste seksjoner som ikke hadde dette fra før.

Drift og vedlikehold

Forsikringssaker

Som dere sikkert er kjent med har vi hatt mange store forsikrings-skader de siste 5 årene, noe som har ført til en svært høy forsikringspremie. I 2025 er forsikringspremien på hele 470 kNOK. Vi forsøkte derfor i vår å innhente tilbud på forsikring fra andre forsikringsselskaper. Alle trengte innsikt i skadehistorikken vår for de 5 siste årene, som grunnlag for sitt tilbud. Dette fikk de, men kun to av fem selskaper ga et tilbud. De andre tre takket nei. De to vi mottok tilbud fra var dyrere enn det vi har i dag.

For å få ned forsikringspremien, er vi nødt til å unngå forsikrings-skader framover, slik at den 5-årslige skadestatistikken reduseres betraktelig, og beste i fall nullstilles. Det er veldig positivt at det er snart 2 år siden siste forsikrings-skade, og her må alle eiere, leietakere og styret bidra til at dette fortsetter.

Drift

Vi inngikk i mai 2023 vaktmesteravtale med TOMA, og vi har det siste året hatt en fast vaktmester som har utført de aller fleste av de faste oppgavene, så som vaktmesterrunde, renhold, grøntanlegg, brøyting og strøing. Vi har stort sett vært godt fornøyd med utførelsen, og eventuelle klager eller mangler har kjapt blitt tatt tak i.

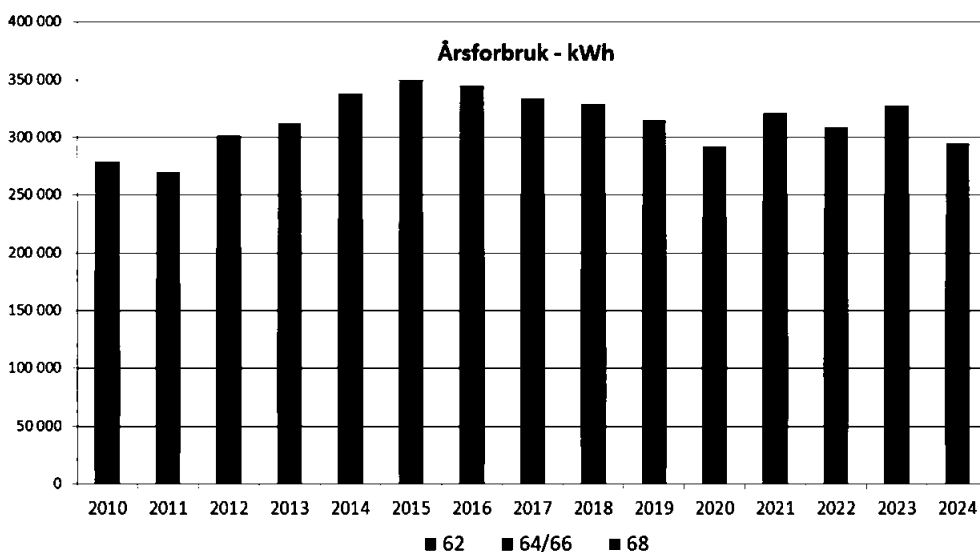
Trondheim renholdsverk (TRV) innførte i slutten av mai noen endringer knyttet til søppelhåndteringen. Matavfall og glass/metall var nye fraksjoner som krevde nye dunker. Håndtering av plastavfall ble samtidig endret til en mere tungvint løsning, siden alle må oppbevare platen i sekker på eget område til dagen før henting/tømming da de kan henges på kroker på andre dunker i søppelrommene. Antall dunker for de nye fraksjonene måtte reduseres etter en innkjøringsperiode. Men vi har fortsatt utfordringer med overfylling av glass/metall-dunker, og når det ikke er mulig å lukke dunkene med lokket blir de ikke hentet. Dette pga faren for at glass ramler av og knuses ved flytting fra boden til bilen. Og det er fortsatt et potensiale for bedre komprimering av pappesker.

Sameiet Ilsvika B2

Det har vært et par klager til styret på nabostøy, men dette har ordnet seg etter at klager har fått beskjed om å snakke med naboen.

Det har vært tilfeller av tilstoppede avløp i flere seksjoner, men dette har blitt ordnet med spylebil etc. I en seksjon hadde plastbeholderen for WC rens forsvunnet ned i doen, og satt seg fast i et bend i gulvet like under doen. Her måtte doen demonteres for å fjerne plastbeholderen. Vær obs på denne faren. Husk også å fjerne fett fra kopper og kar før det skylles av og ned i kjøkkenvasken. Da vil dere unngå praktk og unødvendige kostnader til rørlegger.

Strømforbruket i 2024 var på nivå med 2020, men lavere enn de fleste andre år etter 2011:



Vi mottok totalt 10,3 kNOK i strømstøtte i 2024.

Årets dugnad ble gjennomført mandag 13. mai med svært god oppslutning, i flott vær og med god mat, blant annet med kortreist pizza fra Ilsvika restaurant! Styret takker alle for innsatsen!





Sameiet Ilsvika B2

Apcoa Parkering besluttet å reforhandle avtalen for parkeringskontroll med Realsameiet Ilsvika F1, og i den nye avtalen skal F1 betale en månedlig avgift på kr. 1500 for kontroll-oppdraget. Dette gjelder fra 1. februar i 2025, og vårt sameie må bidra med halvparten av dette.

Etter bytte av forvaltningskonsulent har samarbeidet med vår forretningsfører OBOS forbedret seg vesentlig, og styret er i dag godt fornøyd.

11 seksjonseiere leier i dag ut sin seksjon.

Vedlikehold

Av helsemessige årsaker har antallet hoder i senior vedlikeholdsgruppe blitt halvert det siste året. Dette har naturligvis halvert kapasiteten til utføre vedlikeholdsoppgaver, men gruppen har likevel fått utført en del i løpet av året:

- Det gjenstående arbeidet med utskifting av råtne grå lister og maling av disse ble utført ved hjelp av leid liftbil.
- MC parkeringsplassene i gata har blitt merket opp igjen.
- Tak og vegger i oppganger har blitt rengjort.
- Murermestrene Kammen og Sneve reparerte skader på mur flere steder, og disse ble malt i etterkant av seniorgruppen.
- Rydding og sikring etter knust fasadeglass i nr. 66.
- Sjekking og evt. feilretting og restarting knyttet til elektronisk og elektrisk utstyr, som heiser, portåpnersystemer etc.

Under garasjevask ble det avdekket at dykkpumpa i avløpssumpen ikke fungerte som den skulle, og måtte derfor byttes.

Det naturstein-dekkede området mellom nr. 66 og 68 hadde blitt degradert over tid, og styret besluttet at dette skulle oppgraderes. Jobben ble lagt ut på Mitt Anbud, og vi fikk inn 4 tilbud hvorav HUSA Maskin ble valgt. Det gjenværende morelltreet på plassen var så skadet at vi valgte å fjerne dette samtidig. Et ca. 20 cm lag av massen i området ble fjernet, og det ble lagt duk før ny natursingel ble etterfylt. Det er anskaffet 6 plante-kasser i Cortenstål av ulike størrelser, som skal plasseres ut og beplantes til våren.

Da vi var svært fornøyd med pris og kvalitet på arbeidet HUSA utførte, valgte vi å engasjere dem videre for å utbedre området mellom nr. 62 og 64. Her var grunnen inn mot muren i nr. 64 sunket mye, og overvann rant inn mot muren i stedet for fra muren. De lite brukte sykkelstativene ble fjernet, sammen med buskene som sto ved det nord-vestlige hjørnet av nr. 64 samt det siste morell-treet. Etter planering av området for å oppnå avrenning fra vegg, ble hele området asfaltert. Styret har ingen klar plan for hvordan dette området skal utnyttes og utrustes, men ønsker innspill fra seksjonseierne.

For å spare strøm har alle utelamper foran heisen i nr. 68 blitt byttet ut med LED lamper med bevegelsessensor, slik vi tidligere gjorde i nr. 62. To defekte fotoceller på utelys har blitt byttet.

Avtaleforhold:

Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning
Vaktmestertjenester	TOMA
Parkeringskontroll	Apcoa Parking (tidligere Security Park AS)
Serviceavtale heis	KONE
Serviceavtale garasjeport	Hørmann
Serviceavtale ventilasjonsanlegg	Bravida
Serviceavtale brannvarslingsanlegg/nødlis	Elteknikk



Sameiet Ilsvika B2

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/ilsvika-b2>



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ILSVIKA B2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILSVIKA B2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budjettallene 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.

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 sameiet 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>



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OSX51-PHWTB-C1F5F-45E7K-KVO4Q-XKNZE



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-10 07:57:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSX51-PHW7B-C1F5F-45E7K-KVO4Q-XKNZE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 622 840	2 371 987	2 619 996	2 785 000
Andre inntekter	3	2 600	48 159	2 500	2 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 625 440	2 420 146	2 622 496	2 787 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 633	-69 028	-80 250	-49 698
Styrehonorar	5	-128 000	-120 000	-128 000	-136 500
Avskrivninger	12	-24 319	-24 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 477	-10 652	-13 800	-14 600
Forretningsførerhonorar		-124 423	-118 325	-129 900	-136 000
Konsulenthonorar	7	-2 364	-4 398	-11 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-687 300	-479 499	-525 300	-613 900
Forsikringer		-405 779	-332 706	-406 000	-487 000
Kommunale avgifter		0	0	-1 200	-1 000
Energi/fyring	9	-348 858	-415 767	-471 250	-439 000
TV- anlegg/bredbånd		-502 413	-467 313	-505 000	-525 600
Andre driftskostnader	10	-257 944	-258 129	-318 300	-307 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 533 509	-2 300 136	-2 590 500	-2 715 798
DRIFTSRESULTAT		91 931	120 010	31 996	71 702
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 597	41 090	25 000	44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		50 597	41 090	25 000	44 000
ÅRSRESULTAT		142 528	161 100	56 996	115 702
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		142 528	161 100		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	24 321	48 640
SUM ANLEGGSMIDLER		24 321	48 640
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 998	2 901
Forskuddsbetalte kostnader		129 764	123 560
Andre kortsiktige fordringer	13	10 136	11 525
Driftskonto OBOS-banken		786 004	792 492
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 183	0
Sparekonto OBOS-banken		281 721	271 894
SUM OMLØPSMIDLER		1 217 806	1 202 372
SUM EIENDELER		1 242 127	1 251 012
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 108 185	965 657
SUM EGENKAPITAL		1 108 185	965 657
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 914	22 980
Leverandørgjeld		102 799	256 585
Skyldige offentlige avgifter	14	7 030	715
Annen kortsiktig gjeld	15	2 199	5 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 942	285 355
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 242 127	1 251 012
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.02.2025
Styret i Ilsvika B2

Kurt Strand /s/

Geir Olsen /s/

Marit Holien /s/

Wenche S. Drusilla Eidem /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 012 540
Kabel-TV	505 980
Parkering	101 920
Strøm bod	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 622 840

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkeringsoblater	2 000
Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	2 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 595
Påløpte feriepenger	-2 199
Arbeidsgiveravgift	-20 839
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 633

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 2023/2024, og er på kr 128 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 113, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 477.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokat Roald M Engeness	-2 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-2 364

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-214 176
Drift/vedlikehold VVS	-23 157
Drift/vedlikehold elektro	-2 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 321
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 204
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 425
Kostnader dugnader	-6 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-687 300

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-348 858
SUM ENERGI / FYRING	-348 858

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-6 935
Annet	
driftsmateriale	-1 149
Lyspærer og sikringer	-6 456
Vaktmestertjenester	-98 447
Vakthold	-1 356
Renhold ved firmaer	-75 453
Snørydding	-14 281
Gressklipping	-24 358
Andre fremmede tjenester	-2 200
Trykksaker	-5 047
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 113
Andre kontorkostnader	-5 240



Telefon, annet	-2 235
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 576
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	126
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 885
SUM FINANSINNTEKTER	50 597

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklippere		
Tilgang 2023	72 958	
Avskrevet tidligere	-24 319	
Avskrevet i år	-24 319	24 320
Dørtelefonlegg		
Kostpris	189 822	
Avskrevet tidligere	-189 821	
Avskrevet i år	0	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 321

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-24 319****NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, 4. kvartal 2024	10 136
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 136

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 183
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 847
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 030

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-2 199
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 199



7031 Sameiet Iisvika B2

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sonja Stokke, Mellomila 62

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Geir Olsen, Mellomila 68

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:

Wenche Eidem, Mellomila 62

D. Som valgkomitémedlem for 2 år foreslås:

Solveig Rise Haukø, Mellomila 64

Som valgkomitémedlem for 1 år foreslås:

Marianne Granum, Mellomila 68

E. Som revisor for 1 år foreslås:

BDO

Valgkomiteen og styret



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.03.25

Selskapsnummer: 7031 Selskapsnavn: ILSVIKA B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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