



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

### 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, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982567793

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 281 912	1 313 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 281 912</b>	<b>1 313 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 421	144 264
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		638 297	749 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>799 468</b>	<b>905 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>482 444</b>	<b>407 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 654	30 360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 654</b>	<b>30 360</b>
Annen finanskostnad		168 935	153 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 935</b>	<b>153 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 281</b>	<b>-122 641</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 163	285 284
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	412 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 855	18 605
Sum varige driftsmidler		419 355	431 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		419 355	431 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 378	4 359
Andre fordringer		73 920	43 804
Sum fordringer		78 298	48 163
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 276 722	1 038 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 276 722	1 038 691
Sum omløpsmidler		1 355 020	1 086 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		408 943	755 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-408 943</b>	<b>-755 107</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-408 943</b>	<b>-755 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 114 791	2 175 204
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 114 791</b>	<b>2 175 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 114 791</b>	<b>2 175 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		907	19 300
Leverandørgjeld		24 482	46 158
Skyldige offentlige avgifter		18 500	6 813
Annen kortsiktig gjeld		24 639	25 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 527</b>	<b>97 862</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 183 318</b>	<b>2 273 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 338586

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2025

#### 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, 19.03.2025



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 281 912	1 313 056
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 281 912</b>	<b>1 313 056</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 421	144 264
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 750	11 750
Annen driftskostnad		638 297	749 117
<b>Sum kostnader</b>		<b>799 468</b>	<b>905 131</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>482 444</b>	<b>407 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 654	30 360
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 654</b>	<b>30 360</b>
Annen finanskostnad		168 935	153 001
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>168 935</b>	<b>153 001</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-136 281</b>	<b>-122 641</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 163	285 284
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	412 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 855	18 605
Sum varige driftsmidler		419 355	431 105
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		419 355	431 105
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 378	4 359
Andre fordringer		73 920	43 804
Sum fordringer		78 298	48 163
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 276 722	1 038 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 276 722	1 038 691
Sum omløpsmidler		1 355 020	1 086 854
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	408 943	755 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-408 943</b>	<b>-755 107</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-408 943</b>	<b>-755 107</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 114 791	2 175 204
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 114 791</b>	<b>2 175 204</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 114 791</b>	<b>2 175 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	907	19 300
Leverandørgjeld	24 482	46 158
Skyldige offentlige avgifter	18 500	6 813
Annen kortsiktig gjeld	24 639	25 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>68 527</b>	<b>97 862</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 183 318</b>	<b>2 273 066</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1356

SAMEIET NEDRE ILA 3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE ILA 3

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:

11. mars 2025 kl. 18:00, i kantina på Steinerskolen.

### 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.

### 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 honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NEDRE ILA 3



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

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

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

Stig Vigdal velges som protokollfører. 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. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



Det skal velges ny styreleder og 1 varamedlem. Valgkomiteen innstiller Jarle Berg som styreleder og Anca Deak som varamedlem.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Berg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anca Deak



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 bestått av styreleder Lise Kjelsli, styremedlem Janne Schjetne og Anne Karin Henning og varamedlem Jarle Berg. Det har ikke vært behov for vara i denne styreperioden.

Det er gjennomført 1 årsmøte og 5 styremøter og 1 budsjettmøte. Styret har kommunisert mye underveis uten at vi har hatt styremøte. Det er gått løpende informasjon om alle tiltak via Sameiets egne sider på Facebook.

Følgende er gjennomført i 2024

**Rørproblematikk:** Det var usikkerhet rundt om vi hadde tette rører og det ble besluttet å engasjere Olimb rørfornying for en TV rørinspeksjon. Konklusjonen var at alle grenene inn mot leilighetene så åpne og fine ut med normal aldersslitasje.

Røransvar i sameie innebærer bl.a. vedlikehold av rør i eget bo vil alltid falle på den enkelte sameier, helt frem til røret grener ut på en felles ledning. Ser vi for eksempel på et kjøkken i en blokkleilighet vil du ha ansvaret for rørene helt til de grener ut på fellesstammen. Denne går fra kjeller til loft, eller loft til kjeller. Pris kr. 4.375,-

Lekkasje fra hovedtak: utbedret av Trondheim Tak til en kostnad på kr. 36.200,-

Lekkasje teknisk rom: utbedret av Etto Bygg til en kostnad på kr. 25.000,-

Gjennomført DUGNAD i perioden 06. – 08. mai med godt oppmøte og storartet arbeidsinnsats.

Gjennomført utbedring etter heiskontroll i 2023 til en pris av kr. 40.700,-

**Forsikring:** Vi byttet fra Gjensidige til Profinans/protector med bakgrunn i at forsikringen ble for høy. Styret synes forsikringspremien på blokk begynner å bli svært dyr og nærmer seg kr. 90.000,- pr. år. Styret har derfor innhentet et nytt tilbud til ca. kr. 55.000,- som blir ca. kr. 34.000,- billigere pr. år.

**Avarn Security serviceavtale signert.** Som innebærer Serviceavtale ITV (årlig kontroll): En serviceavtale bidrar til å opprettholde driftssikkerhet på anlegget. Pris for avtale er kr. 315,- pr. mnd.

**Matteservice:** Trondheim Vask- og renseri AS som kom med tilbud på en matte i inngangspartiet 115 \* 200 cm som legges i inngangspartiet. Pris kr. 3675,- pr. år.

**Vedlikehold/beising av platt i 1. etg.** Ble gjennomført primært av Anne Karin og for denne store jobben får hun kr. 6.000,- i kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste og mange timers jobb.

**Snøfreser reparert:** Snøfreseren er reparert av Olav (til Anne Berit) og i orden for mange års bruk framover.

**Utfordringer med store mengder snø på taket:** Med bakgrunn i fare for takras som kunne sette liv og materiell i fare ble det tatt en hastebeslutning og å rydde taket da det var store snømengder og meldt varmegrader. Taket ble ryddet for snø inkludert leie av lift, snøfres. Dette ble gjennomført av LS Maskin og kostnaden på dette ble kr. 35.000,- inkl. Mva.

**Snørydding:** Det er gjort en muntlig avtale med LS Maskin at de kan komme på bestilling for ekstra snørydding (ved store snømengder) og strøing ved behov for kr. 750,- pr. oppmøte.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE ILA 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-23 20:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 547L-VG5VI-3HPUW-LLQJ-0X8L5-LQMM5

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 forseglest 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.



**SAMEIET NEDRE ILA 3**  
**ORG.NR. 982 567 793, KUNDENR. 1356**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 281 912	1 229 678	1 280 000	1 284 000
Ladeinntekter EL-bil		0	878	0	0
Andre inntekter		0	82 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 281 912</b>	<b>1 313 056</b>	<b>1 280 000</b>	<b>1 284 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-83 421	-84 264	-87 200	-88 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Avskrivninger	12	-11 750	-11 750	0	-8 000
Revisjonshonorar	5	-5 662	-9 035	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-6 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-64 253	-61 105	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-7 230	-16 576	-20 000	-7 500
Drift og vedlikehold	7	-199 190	-315 673	-232 500	-279 000
Forsikringer		-71 935	-73 817	-85 000	-85 000
Energi/fyring	8	-92 459	-85 414	-70 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 272	-168 136	-177 000	-184 000
Andre driftskostnader	9	-15 296	-19 361	-44 500	-43 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-799 468</b>	<b>-905 131</b>	<b>-851 200</b>	<b>-942 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>482 444</b>	<b>407 925</b>	<b>428 800</b>	<b>341 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	32 654	30 360	0	0
Finanskostnader	11	-168 935	-153 001	-171 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-136 281</b>	<b>-122 641</b>	<b>-171 000</b>	<b>-164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>346 163</b>	<b>285 284</b>	<b>257 800</b>	<b>177 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		346 163	285 284		



## SAMEIET NEDRE ILA 3, ORG.NR. 982 567 793

		BALANSE	
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		412 500	412 500
Andre varige driftsmidler	12	6 855	18 605
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>419 355</b>	<b>431 105</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	18 423
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 378	-14 064
Forskuddsbetalte kostnader		73 920	43 804
Driftskonto OBOS-banken		374 209	469 468
Skattetrekkkonto OBOS-banken		13 650	1 925
Sparekonto OBOS-banken		888 864	567 299
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 355 020</b>	<b>1 086 854</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-408 943	-755 107
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-408 943</b>	<b>-755 107</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 114 791	2 175 204
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 114 791</b>	<b>2 175 204</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 543	18 423
Leverandørgjeld		24 482	46 158
Skyldige offentlige avgifter	15	18 500	6 813
Påløpte renter		907	14 713
Påløpte avdrag		0	4 587
Annen kortsiktig gjeld	16	7 096	7 168
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 527</b>	<b>97 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 774 375</b>	<b>1 517 959</b>
Pantstillelse	17	2 700 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2025, Styret i Sameiet Nedre Ila 3  
Lise Kjelsli /s/      Anne Karin Henning /s/      Janne Schjetne /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	848 832
Finanskostnader	229 584
TV/Internett	176 976
Parkeringsplass	24 000
Strømuttak	2 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 281 912</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-51 365
Overtid	-5 400
Påløpte feriepenge	-7 096
Arbeidsgiveravgift	-18 310
Yrkesskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-83 421</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-7 230
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 230</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-64 973
Drift/vedlikehold VVS	-4 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 595
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 265
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 059
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-19 967
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 590
Kostnader dugnader	-3 047
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-199 190</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 459
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-92 459</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 085
Vakthold	-5 746
Andre fremmede tjenester	-396
Trykksaker	-2 125
Andre kontorkostnader	-218
Bank- og kortgebyr	-2 726
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 296</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	24 470
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 184
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 654</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-168 935
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-168 935</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2015	117 500
Avskrevet tidligere	-98 895
Avskrevet i år	-11 750
	6 855
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>6 855</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-11 750</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-2 700 000

Nedbetalt tidligere

524 796

Nedbetalt i år

60 413

---

-2 114 791**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 114 791****NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-13 650

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 850

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-18 500****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge

-7 096

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-7 096**



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	-2 114 791
<b>TOTALT</b>	<b>-2 114 791</b>
<hr/>	
Factoring	2 700 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 700 000</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.03.25

Selskapsnummer: 1356 Selskapsnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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