



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 004 207
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILDJERNÅSEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 346 386	1 446 668
Sum inntekter		1 346 386	1 446 668
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		2 005 233	1 194 797
Sum kostnader		2 046 309	1 234 433
Driftsresultat		-699 923	212 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		973	641
Sum finansinntekter		973	641
Annen finanskostnad		13 232	36
Sum finanskostnader		13 232	36
Netto finans		-12 259	604
Ordinært resultat før skattekostnad		-712 182	212 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		-712 182	212 840
Årsresultat		-712 182	212 840
Totalresultat		-712 182	212 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-712 182	212 840
Sum overføringer og disponeringer		-712 182	212 840



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		196 733	241 701
Sum fordringer		196 733	241 736
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		149 709	234 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		149 709	234 518
Sum omløpsmidler		346 442	476 254
SUM EIENDELER		346 442	476 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			293 419
Udekket tap		418 763	
Sum opptjent egenkapital		-418 763	293 419
Sum egenkapital		-418 763	293 419
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		632 055	
Sum annen langsiktig gjeld		632 055	0
Sum langsiktig gjeld		632 055	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		139	
Leverandørgjeld		17 389	15 952
Annen kortsiktig gjeld		115 622	166 882
Sum kortsiktig gjeld		133 150	182 835
Sum gjeld		765 205	182 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 442	476 254



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244025

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 004 207
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ILDJERNÅSEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 346 386	1 446 668
Sum inntekter		1 346 386	1 446 668
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	39 636
Annen driftskostnad		2 005 233	1 194 797
Sum kostnader		2 046 309	1 234 433
Driftsresultat		-699 923	212 235
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		973	641
Sum finansinntekter		973	641
Annen finanskostnad		13 232	36
Sum finanskostnader		13 232	36
Netto finans		-12 259	604
Ordinært resultat før skattekostnad		-712 182	212 840
Ordinært resultat etter skattekostnad		-712 182	212 840
Årsresultat		-712 182	212 840
Totalresultat		-712 182	212 840
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-712 182	212 840
Sum overføringer og disponeringer		-712 182	212 840



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		35
Andre fordringer	196 733	241 701
Sum fordringer	196 733	241 736
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	149 709	234 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	149 709	234 518
Sum omløpsmidler	346 442	476 254
SUM EIENDELER	346 442	476 254

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		293 419
Udekket tap	418 763	



Sum opptjent egenkapital	-418 763	293 419
Sum egenkapital	-418 763	293 419
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	632 055	
Sum annen langsiktig gjeld	632 055	0
Sum langsiktig gjeld	632 055	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	139	
Leverandørgjeld	17 389	15 952
Annen kortsiktig gjeld	115 622	166 882
Sum kortsiktig gjeld	133 150	182 835
Sum gjeld	765 205	182 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	346 442	476 254



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

8173 Ildjernåsen Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Ildjernåsen Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18:00 på Flasken Kjøkken & Bar, Kapellveien 84, 1450 Nesoddtangen.

Det vil bli lett servering og kaffe.

Etter det formelle årsmøtet blir det et lite beboermøte med mulighet for å ta opp saker som gjelder den vanlige driften i sameiet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ildjernåsen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ildjernåsen Sameie avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18:00 på Flasken Kjøkken & Bar, Kapellveien 84, 1450 Nesoddtangen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. STYRETS FORSLAG

- A) Oppfølging av ettårs-kontrollen – sak mot utbygger
- B) Valg av terrasse profil
- C) Utbygging av terrasser - søknadsprosess

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1-2 år

Det vil bli et beboermøte rett etter årsmøtet hvor det er mulig å ta opp saker om den ordinære driften av sameiet. Her vil bl.a. vaktmestertjenester, snøryddetjenester, snøsmelteanlegget, dugnad osv. bli diskutert.

Digital signering 01.03.2022

Styret i Ildjernåsen Sameie

Sondre Iverslien Rødsten/s/

Grete Komissar/s/

Finn Magne Spjelkavik/s/

Britt-Marie Venstad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sondre Iverslien Rødsten	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Grete Komissar	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Finn Magne Spjelkavik	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Britt-Marie Venstad	Richard Baches Vei 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ildjernåsen Sameie

Sameiet består av 37 seksjoner.

Ildjernåsen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924004207, og ligger i NESODDEN kommune med følgende adresse:

Richard Baches Vei 8
Richard Baches Vei 10

Gårds- og bruksnummer:

2 1737

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

Ildjernåsen Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets årsberetning 2021

Styret har gjennomført 14 styremøter hvor 25 ulike saker har vært til behandling, fra 1 til 13 ganger. De sakene styret har brukt mest tid på er økonomi, investeringspakke, oppfølging av ettårsbefaring samt utbygging av terrasser. I tillegg har vi gjennomført to dugnader, samt tenning av julegran.

1. Økonomi:

Restgjeld til utbygger (Varden eiendomsutvikling) er betalt ned i sin helhet, kr. 127.853,- Dette er kostnader som utbygger har forskuttert på våre vegne i forbindelse med ulike oppstartsutgifter.

Felleskostnadene ble øket 20% fra 1.mai, for å kunne styrke likviditet og avsetning til oppspart kapital for framtidig vedlikehold. Inntektene økte med kr.134.640, men dessverre steg energikostnadene kraftig på slutten av året, og resulterte i kr.226.000 merkostnad i forhold til 2020. Det ble følgelig ikke mulig å levere et positivt resultat. Statens kompensasjon for ekstraordinært høye energikostnader for sameier og borettslag kom først på plass i februar 22, med ulik refusjon for desember og januar. Det er varslet at energikostnadene kan komme til å bli svært høye i hele 2022.

Det har blitt utarbeidet en økonomisk analyse for Ildjernåsens drift og likviditet 2019-2021.

2. Ettårsbefaring:

Onsdag 19. mai 2021 ble det gjennomført en veldig forsinket ettårsbefaring for fellesområdet til Ildjernåsen Sameie. Sondre Rødsten, Grete Komissar, Joakim Slaatsveen og Finn Magne Spjelkavik deltok på vegne av styret. Fra HAB deltok Øyvind Trydal og Daniel Gulstad. Terje Bråthen, (Takstmannen AS) deltok som taktsmann. Viser til tidligere utsendt rapport lagt på Vibbo 4. juni 2021. Denne er også oversendt HAB.

Styret opplever kommunikasjonen med HAB svært utfordrende, den er så og si fraværende og vi sliter med å komme igjennom. Det blir utført sporadiske utbedringer uten at styret blir informert, ei heller om fremdriftsplan. Vi har enda ikke mottatt ferdigattest. Vi har sendt seks skriftlige henvendelser (e-post), forsøkt å ringe, samt å sende SMS, uten hell. Det er tydelig at HAB forsøker å trenere. HAB har blant annet forsøkt å reparere skjøtene i garasjegulvet med et type lim, som ikke har gjort det noe bedre. I tillegg har det vært stedvis forsøkt sparklet og malt i trappeoppgangene uten at det har blitt noe bedre. Alt har blitt satt i gang uten at styret har blitt informert.

3. Investeringspakken:

Etter avstemning på årsmøte 2021 ble det flertall for «investeringspakken». «Pakken» inneholdt flere punkter for utvendig oppgradering, flere tiltak for både bedre



standard i fronten av byggene, og trivsel for beboerne på baksiden, der det er en hyggelig hage mot syd. Det er satt opp redskapsbod, utemøbler med grill, lagt et snøsmelteanlegg for adkomst til begge blokkene før belegningsstein, samt bedre belysning på stien til nr.8. Oppgraderingen er gjennomført med opptak av lån, som skal nedbetales over 4 år.

4. Terrassesaken:

På beboermøtet 9. desember 2020, ble det bestemt at styret skulle utrede muligheten for å få utarbeidet forslag til bedre løsninger for alle våre terrasser, herunder utbygging av de tomme flatene i 2 og 3 etasje som i en tidligere fase av prosjektet, var planlagt til terrasser og vist på Ildjernåsens salgs-prospekt

Saken er ferdig utarbeidet, fremlagt for beboerne og fremlegges på årsmøtet 15. mars til avstemning.

5. Planer for 2022:

Ny befaring med det nye styret og takstmann, for oppdatert status som grunnlag for klage mot HAB.

Styret ønsker å utrede ulike energireducerende tiltak, blant annet belysning i garasjen og kjellerboder, samt nedsette en gruppe for å innhente informasjon om mulige støtteordninger til solcellepanel på takene.

På grunn av et særdeles stramt driftsbudsjett, vil det kanskje være nødvendig å etablere en fornuftig deling av ordinære vaktmesteroppgaver på beboerne dette året. I forbindelse med budsjettarbeidet for 2023, vil det være nødvendig å testkjøre snøsmelte-anlegget en måned, for å se hvordan systemet virker mot økonomisk belastning, samt vurdere alternative løsninger.

Følge opp terrassesaken med byggesaksbehandling, hvis den får 2/3 flertall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 346 386.

Dette er totalt ca. 2 % høyere enn budsjettert. Skyldes økning av felleskostnadene i løpet av 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 046 309.

Dette er 75 % høyere enn budsjettert. Det er brukt kr 741 064 mer på utvendig oppgradering og vedlikehold enn budsjettert, på grunn av en vedtatt investeringspakke.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -712 182 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital og lån til investeringer i OBOS-banken.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 213 292.

Per 1.1.21 hadde sameiet en gjeld til utbygger på kr 127 853. Denne gjelden ble ført mot oppstartskapital inntekter fra utbygger på kr 48 000. Resterende kr 79 853 ble utbetalt til utbygger i november.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 600 000 i energi/ fyring. Det er brukt kr 559 260 i 2021.

Lån

Ildjernåsen Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ildjernåsen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ildjernåsen Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

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 i annen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GEJGO-5TKET-GAYEM-E1XSL-OMZEH-W673K



ILDJERNÅSEN SAMEIE ORG.NR. 924 004 207, KUNDENR. 8173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 386	1 158 668	1 317 000	1 720 000
Andre inntekter		0	288 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 346 386	1 446 668	1 317 000	1 720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 076	-3 636	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-6 408	-14 274	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-62 213	-75 396	-63 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-23 669	-39 790	-10 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-959 064	-370 130	-218 000	-155 000
Forsikringer		-73 783	-18 024	-90 000	-75 000
Energi/fyring		-559 260	-333 313	-370 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 473	-125 364	-173 000	-175 000
Andre driftskostnader	8	-189 364	-218 506	-200 000	-183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 046 309	-1 234 433	-1 171 000	-1 369 500
DRIFTSRESULTAT		-699 923	212 235	146 000	350 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	973	641	2 000	2 000
Finanskostnader	10	-13 232	-37	0	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 259	605	2 000	-21 000
ÅRSRESULTAT		-712 182	212 840	148 000	329 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	212 840		
Fra opptjent egenkapital		-293 419	0		
Udekket tap		-418 763	0		



ILDJERNÅSEN SAMEIE
ORG.NR. 924 004 207, KUNDENR. 8173

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		182	256
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		196 551	193 445
Andre kortsiktige fordringer		0	48 000
Driftskonto OBOS-banken		149 162	34 508
Sparekonto OBOS-banken		547	200 010
SUM OMLØPSMIDLER		346 442	476 254
SUM EIENDELER		346 442	476 254
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	293 419
Udekket tap	11	-418 763	0
SUM EGENKAPITAL		-418 763	293 419
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	632 055	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		632 055	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 198	11 135
Leverandørgjeld		17 389	15 952
Påløpte renter		139	0
Annen kortsiktig gjeld	13	92 424	155 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 150	182 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 442	476 254
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 01.03.2022
Styret i Ildjernåsen Sameie

Sondre Iverslien Rødsten Grete Komissar Finn Magne Spjelkavik Britt-marie Venstad

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 107 738
TV/bredbånd	172 368
Parkering	61 200
Parkering	4 080
Fjernkontroll garasjeør 2 stk	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 346 386

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 076

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 408.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 669
Takstmannen AS	-5 000
SUM KONSULENTHONORAR	-23 669

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggteknisk	-22 257
Utemiljø	-427 163
Elektroinstallatør	-258 520
Boder	-23 900
Masse, jord, gjerder osv.	-9 456
SUM OPPGRADERING UTEOMRÅDE	-741 296
Drift/vedlikehold bygninger	-19 302
Drift/vedlikehold VVS	-8 000
Drift/vedlikehold elektro	-49 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 080
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 815
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 437
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 884
Kostnader dugnader	-3 057
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-959 064

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 234
Verktøy og redskaper	-18 898
Driftsmateriell	-13 607
Renhold ved firmaer	-142 447
Andre fremmede tjenester	-492
Kontor- og datarekvisita	-1 449
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-199
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 952
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 364

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	537
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
SUM FINANSINNTEKTER	973

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 232
SUM FINANSKOSTNADER	-13 232

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021

-700 000

Nedbetalt i år

67 945

-632 055

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-632 055

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-92 424

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-92 424



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppfølging av ett års-kontrollen – sak mot utbygger Fra styret

Denne saken krever alminnelig flertall (50% stemmer)

Oppfølging av ettårs-kontrollen – sak mot utbygger.

Onsdag 19. mai 2021 ble det gjennomført 1-årsbefaring på fellesområdet til Ildjernåsen Sameie. Sondre Rødsten, Grete Komissar, Joakim Slaatsveen og Finn Magne Spjelkavik deltok på vegne av styret, fra HAB deltok Øyvind Trydal og Daniel Gulstad. Terje Bråthen, Takstmannen deltok som faglig sakkyndig. Viser til tidligere utsendt rapport lagt på Vibbo 4. juni 2021.

Et av de store utfordringer for styret har vært den manglende kommunikasjonen med HAB. Styret har sendt seks skriftlige henvendelser (e-post), forsøkt å ringe, samt å sende SMS uten å få svar fra dem.

Noen feil er blitt utbedret, men flere alvorlige forhold mangler. I tillegg blir arbeidet utført uten at styret har fått beskjed på forhånd eller blitt orientert om videre framdrift.

På grunn av manglende kommunikasjon med HAB og mange saker som ikke er utbedret ønsker styret å ta saken videre.

1. Ny befaring med takstmann for gjennomgang av status i oppfølgingen av ett-årskontrollen
2. Kontakte og gjennomføre møte med OBOS for å få bistand av dem til å komme i kontakt med entreprenør.
3. Hvis dette ikke fører fram engasjere advokat i arbeidet videre med mangelskravene som ennå ikke er gjennomført eller besvart.

Styrets forslag til vedtak:

Styret får i oppgave å følge opp saken ved å gjennomføre ny runde med takstmann, møte med OBOS og om nødvendig engasjere advokat for videre oppfølging av ett-årskontrollen.

BESKYTTET



B) Valg av terrasse profil

Se vedlegg i saken lengre bak i innkallingen.

AVSTEMNING FOR VALG AV TERRASSE-PROFIL:

Viktig informasjon:

Alle endringer av Ildjernåsens arkitektoniske profil, er avhengig av simpelt flertall av avgitte stemmer på Sameiets årsmøte, for å kunne realiseres.

Når profilen er valgt, er i vårt tilfelle noen seksjoner avhengig av Sameiets tillatelse, for å kunne foreta vedtatte endringer uten kommunal søknadsplikt. Dette gjelder rekkverk rundt terrassen for 1.etg. FRONT.

Andre seksjoner er tilsvarende avhengig av Sameiets tillatelse for å kunne søke om byggetillatelse for sine forslag. Dette gjelder 1.etg.SIDE, samt 2 og 3 etg. FRONT.

Vi er således avhengig av hverandres godkjenning for ALLE terrasseløsninger, og Styret ser det derfor som svært viktig at alle seksjoner møter på årsmøtet- eller gir sin fullmakt til en annen, slik at flertallets stemme for Ildjernåsens arkitektoniske profil, blir sluttresultatet vi alle må respektere!

Styret vil levere ut et skjema hvor seksjonseierne skal krysse av for om de ønsker terrasse-profil i tre eller glass.

Denne saken krever alminnelig flertall (50% stemmer)

BESKYTTET



C) Utbygging av terrasser - søknadsprosess

Se vedlegg i saken lengre bak i innkallingen.

AVSTEMNING FOR ALLE TYPER TERRASSER:

Alle seksjoner i 1.etasje FRONT er unntatt søknadsplikt til Nesodden kommune, men er avhengig av Sameiets TILLATELSE til å kunne sette opp vedtatte rekkverk rundt sin terrasse, dersom de ønsker.

Viktig informasjon:

Dersom vedtatt rekkverk er TRE, kan de umiddelbart foreta utbygging, fordi det forslaget ligger veldig nært opptil eksisterende profil, salgsprospekt og bygge-godkjente tegninger.

Hvis vedtatt rekkverk er GLASS, må alle vente til vår byggesaksbehandling er avsluttet.

Hvis søknad om utbygde terrasser og mer synlig fasadeendring ikke innvilges, kan det under prosessen fortsatt være en mulighet for å endre forslaget til TRE, dersom det skulle bli avgjørende for godkjenning! Sameiet må sørge for at den muligheten fortsatt foreligger, og da kan vi ikke risikere at noen seksjoner allerede har satt opp et rekkverk med glass.

Byggesøknad vil bli iverksatt av arkitekten med start for nabovarsel, dersom 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet foreligger.

Alle forslag til endring og utbygging av terrasser i 1.etasje SIDE, 2 og 3 etasje FRONT, er søknadspliktig til Nesodden kommune. For å kunne igangsette en søknadsprosess, må det foreligge 2/3-flertall på Sameiet sitt årsmøte.

Styret vil levere ut et skjema hvor seksjonseierne skal krysse av JA eller NEI på følgende:

Jeg gir herved min TILLATELSE til endring av alle typer terrasser i henhold til arkitektens forslag og Sameiet Ildjernåsens vedtatte profil på årsmøtet 15.mars 2022.

Denne saken krever 2/3 flertall

BESKYTTET



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 4 styremedlemmer for 1-2 år

Følgende har ønsket å stille til valg:

Dagens styre:

Finn Magne Spjelkavik C301	styreleder	2022-24
Britt Marie Venstad D202	styremedlem	2022-24
Grete Komissar C201	styremedlem	2022-23

Nye beboere som har meldt seg til styrearbeid kommende periode:

Knut Fredriksen B302	styremedlem	2022-24
Magnbjørg Roland A201	styremedlem	2022-24
Victoria Bakmand C103	styremedlem	2022-24
Mona Samuelsen A302	styremedlem	2022-24

Nye beboere som har meldt seg bes presentere seg på årsmøtet.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post: ildjernasen@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. <https://vibbo.no/ildjernasen>

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i underetasjen. Disse er seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene. Dvs. de kan kun selges sammen med seksjonene og trenger ingen ekstra tinglysning.

Det er til sammen 45 garasjeplasser.

9 seksjoner eier 2 plasser (seksjon 5, 8, 9, 16, 17, 23, 27, 33, 34 og 35)

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 79596116. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Energimerking

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

BESKYTTET



Vedlegg til sak 5B og sak 5C

TERRASSER – Informasjon for avstemning på ÅRSMØTE for Ildjernåsen 15.mars 2022.

På beboermøtet 9.desember 2020, ble det bestemt at styret skulle utrede muligheten for å få utarbeidet forslag til **bedre løsninger for ALLE våre terrasser**, herunder utbygging av de tomme flatene i 2 og 3 etasje som i en tidligere fase av prosjektet, var planlagt til terrasser og vist på Ildjernåsens salgs-prospekt! Det ble lagt særlig vekt på at styret under arbeidet måtte ivareta privatlivets fred, best mulig. For oss som bor vesentlig terrassert over hverandre, og dertil kort avstand ved begge inngangspartiene, er styret enig i at det var en viktig premis for arbeidet.

For **1.etg. FRONT** gir rekkverket i glass uten en stor blomsterkasse lite skjerming mot gaten utenfor, fra alle leilighetene over dem, samt på motsatt side. Det gjelder spesielt dem som bor ved inngangspartiet, der biler stadig kjører og parkerer utenfor- og der vi også er merkbart tettere på hverandre enn de som bor mot fellesarealet.

For **1.etasje SIDE**-leiligheter, er det et ønske om en form for **pergola**, en transparent tak-konstruksjon over terrassedøra, for å hindre vanninnslag og snø på stuegulvet.

For **2 og 3 etasje** er det et sterkt ønske om å kunne **nyttiggjøre seg tilgjengelig uteareal**, for å utnytte både **sol og utsikt i begge retninger**. Flaten bygger ca.2,8 meter lenger ut, og for våre til dels nordvendte bygninger, vil det være merkbart mer **morgensol** mot syd-øst for den ene- og **ettermiddag/kveldssol** med solnedgang mot vest for den andre siden.

Med utgangspunkt i eksisterende prospekt og profil for Ildjernåsen, tok Grete Komissar kontakt med vår arkitekt Hanne Sørli, hos Fristed Arkitekter, for å diskutere videre framdrift. Bente Lihaug Fredriksen 3.etg. og Joakim Slaatsveen 1.etg. ble som referansegruppe holdt løpende orientert om styrearbeidets premisser (med et omfattende notat til arkitekten 26.4.21) og videre framdrift.

Hanne sa seg villig til å diskutere hvordan vi kan tenke oss mulige endringer. Hun mente det er klokt å legge seg så tett opp til vår eksisterende profil som mulig, av hensyn til nødvendig nabovarsel og kommunal saksbehandling

Med bakgrunn i innspill fra beboere, arkitekt og styre ble disse **kriteriene lagt til grunn for en videreutvikling av terrassene:**

- **Skjerming mot naboer langs hele Richard Baches vei - nabovarsel**
- **Skjerming fra forbi passerende, biltrafikk, naboer nedenfra - ovenfra – sidelengs**
- **Unngå sjenerende reflekser fra glass, fra både morgen og kveldssol pga byggets vinkel, hvor sola speiler seg i svært store glassflater.**
- **Ønske om mer sol og utsikt for begge sider av terrassene øst-vest, gjør det nødvendig med begrenset høyde på skillevegg-løsning mellom leilighetene.**
- **Ønske om pergolatak for sideterrassene, for å forhindre vanninnslag fra dør.**
- **I den grad det er mulig innenfor regelverk og kommunens godkjenning, er det et ønske om frivillig eller fleksibel gjennomføring av utvidelsen. Godkjente søknader har normalt en gjennomføringsfrist på 3 år, og kommunens spesifikke krav varierer.**
- **Byggekostnadene vil variere for de ulike løsningene og vil bli fakturert den enkelt seksjon.**

Under arbeidets gang, meddelte Bente Fredriksen at de var redd for å miste utsikt hvis rekkverket i TRE ble flyttet helt ut – og mente at GLASS var bedre. Grete tok bilder av bygningene fra ulike vinkler og lysforhold, og oversendte dem sammen med ny problemstilling til arkitekten.

BESKYTTET



Arkitektens **PRIMÆRE forslag i TRE**, har i tillegg til gitte kriterier ønsket å gi hele profilen et **mykere og grønnere uttrykk**, ved å tilføre **store plantekasser på 30 cm på utsiden av terrassene i 1.etg – samt som naboskille på 2 x 30 cm mellom terrassene i 2 og 3 etg som en tverrgående forbindelse av rekkverket rundt**. Terrassene i 3 etasje går ca.1 meter lenger ut enn de i 2, og den høye skilleveggen innerst ved veggen er derfor beholdt, slik det er i dag.

Styret var enstemmig fornøyd med arkitektens forslag, som harmonerte godt med alle nedfelte behov og ønsker for en videreutvikling av Ildjernåsen, slik det opprinnelig var tenkt.

Men for å kunne illustrere et alternativ bedre, valgte styret allikevel å be Hanne utforme en mulig **løsning med rekkverk i GLASS**. Den midtre trestammen i hele bygningskroppen er da nødvendigvis beholdt, og de samme **plantekassene på 2 x 30 cm**, mens resten av rekkverket blir det samme som vi allerede har i dag på eksisterende terrasser i 2 og 3 etasje.

Arkitekten er klar på at løsningen i **GLASS** avviker såpass mye fra våre bygge-godkjente tegninger, at det er klassifisert som **FASADEENDRING**. Forslaget i **TRE** er i langt større grad utformet som en naturlig utvidelse av eksisterende profil, og hun mener det har større muligheter for tillatelse. Dette er nyanser som Nesodden kommunes byggesaksbehandling, nabovarsel og Bygningsrådet vil vurdere! **Begge forslagene ble lagt fram for Sameiet til orientering før sommeren – og er videre diskutert på et beboermøte utendørs.**

VALG AV PROFIL OG AVSTEMNING FOR VIDERE UTVIKLING I SAKEN.

Søknaden om byggetillatelse må forholde seg til Eierseksjonslovens **par 49 A – for ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen**, som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold av sameiet. **Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.**

Styret legger fram to forslag – tre og glass – men anbefaler tre som løsning for nye terrasser.

Ettersom det på nåværende tidspunkt ikke er mulig å innhente et anbud fra flere entreprenører kun basert på illustrasjonstegninger uten innvilget byggesøknad, er avstemningen i denne omgang valg av Ildjernåsens **PROFIL**.

Det er samtidig nødvendig med **2/3 flertall for GJENSIDIG TILLATELSE for 1.etg.FRONT til å kunne sette opp rekkverk rundt sine terrasser, samt for resten av Sameiet nødvendig med 2/3-flertall for å søke om byggetillatelse, for arkitektens forslag til endringer i 1 – 2 – 3 etasje.**

Ut fra sakens betydning, oppfordrer styret ALLE seksjonseiere til å benytte sin stemme! Blanke stemmer teller IKKE, så det er nødvendig å foreta et valg mellom TRE og GLASS.

Prosessen videre:

Referat styremøte 29.9.2021: Ekstraordinært årsmøte vedrørende terrasser.

Det har vært noen spørsmål om hvilket prisnivå utbygging av de forskjellige terrassene vil ligge på. Fordi det i kjølvannet av et ekstraordinært korona-år er en sterk ubalanse i markedet for materialer, etterspørsel etter alle typer håndverkere, samt kraftig etterslep i kapasitet pga sykdom, karantene og reiserestriksjoner, har det vært vanskelig å få noen entreprenører til å bistå oss med prisanslag. Byggmester Grønvold har nå sagt seg villig til å lage et estimat, og det ble gjennomført befaring 14.desember 2021 med Finn Magne, Britt Marie og Grete, for tilgang til alle terrassetyper. Dette vil forhåpentlig kunne gi oss **bedre informasjon om eventuell prisforskjell for tre og glass**, samt mulig indikasjon på kostnader for den enkelte.

Grønvold har dessverre ikke klart å levere et estimat til styremøtet 17.2, på grunn av stort tidspress/etterslep av oppdrag og sykdom, men styret antar det vil bli levert før 15.mars. Imidlertid har vi under befaringen fått inntrykk av at det ikke foreligger store forskjeller i pris.

BESKYTTET



FASE 1:

Årsmøtets avstemning for valg av PROFIL, samt valg for tillatelse til å sette opp rekkverk for 1.etg. FRONT, eller å søke om byggetillatelse for øvrige terrasse-løsninger, FORPLIKTER IKKE noen seksjoner til pålagt gjennomføring. Styret presiserer at INGEN kan gi sin tilslutning til utbygging, uten å vite hva dette koster for hver enkelt seksjon!

Hvis vedtatt forslag blir TRE, står alle i 1.etasje FRONT fritt til å foreta bygging rundt sin terrasse OM og NÅR de selv ønsker, allerede til våren! Det skyldes at forslaget ligger nærmest eksisterende prospekt og byggetillatelse for Ildjernåsen. Se også informasjon på avstemningskjema 2.

Hvis vedtatt forslag blir GLASS, må alle vente til vår byggesaksbehandling er avsluttet. Hvis søknad om utbygde terrasser og mer synlig fasadeendring ikke innvilges, kan det under prosessen fortsatt være en mulighet for å endre forslaget til TRE, dersom det skulle bli avgjørende for godkjenning.

Ovennevnte scenario er hypotetisk, og vil i så fall kreve en ny avstemning om valg av profil. Sameiet må under denne prosessen sørge for at den muligheten fortsatt foreligger, og kan derfor ikke risikere at noen seksjoner i 1.etasje allerede har satt opp et rekkverk med glass.

1.etg. SIDE og utbygging i 2 og 3 etasje er alle søknadspliktig i henhold til gjeldende regelverk. Nabovarsel gjennomføres av arkitekten, og byggesøknad sendes deretter til Nesodden kommune. Da er det bare å krysse fingrene for en positiv innstilling, fra så vel våre naboer som bygningsrådet.

FASE 2 - ny avstemning FØR byggeprosjektet kan gjennomføres:

Dersom søknaden innvilges, fremkommer også eventuelle premisser for gjennomføring innenfor en gitt tidsramme, som er normalt 3 år. Da er det tid for å innhente tilbud fra aktuelle entreprenører (minimum 2, helst 3) og foreta en NY AVSTEMNING FØR utbygging kan foregå.

Det er vel grunn til å anta at realisering for de som er søknadspliktig, tidligst kan skje i 2023.

STYRET 21.februar 2022.

BESKYTTET



Kun en stemme per seksjon!

Sameiet Ildjernåsen – seksjonsnummer eller navn:

Avstemning nr.1:

AVSTEMNING FOR VALG AV TERRASSE-PROFIL:

Viktig informasjon:

Alle endringer av Ildjernåsens arkitektoniske profil, er avhengig av simpelt flertall av avgitte stemmer på Sameiets årsmøte, for å kunne realiseres.

Når profilen er valgt, er i vårt tilfelle noen seksjoner **avhengig** av Sameiets **tillatelse**, for å kunne foreta vedtatte endringer uten kommunal søknadsplikt.

Dette gjelder rekkverk rundt terrassen for 1.etg. FRONT.

Andre seksjoner er tilsvarende **avhengig** av Sameiets tillatelse for å kunne søke om byggetillatelse for sine forslag. **Dette gjelder 1.etg.SIDE, samt 2 og 3 etg. FRONT.**

Vi er således avhengig av **hverandres godkjenning for ALLE terrasseløsninger**, og Styret ser det derfor som svært viktig at alle seksjoner møter på årsmøtet- eller gir sin fullmakt til en annen, slik at flertallets stemme for Ildjernåsens arkitektoniske profil, blir sluttresultatet vi **alle må respektere!**

Sett en ring rundt TRE eller GLASS!

TRE

GLASS

BESKYTTET



**Kun en stemme per seksjon! Sett en ring rundt JA eller NEI nederst.
Sameiet Ildjernåsen – seksjonsnummer eller navn:**

Avstemning nr.2:

AVSTEMNING FOR ALLE TYPER TERRASSER:

Alle seksjoner i 1.etasje FRONT er unntatt søknadsplikt til Nesodden kommune, men er avhengig av Sameiets TILLATELSE til å kunne sette opp vedtatte rekkverk rundt sin terrasse, dersom de ønsker.

Viktig informasjon:

Dersom vedtatt rekkverk er **TRE**, kan de umiddelbart foreta utbygging, fordi det forslaget ligger veldig nært opptil eksisterende profil, salgsprospekt og bygge-godkjente tegninger.

Hvis vedtatt rekkverk er **GLASS**, må alle vente til vår byggesaksbehandling er **avsluttet**.

Hvis søknad om utbygde terrasser og mer synlig **fasadeendring ikke innvilges**, kan det under prosessen fortsatt være en **mulighet for å endre** forslaget til TRE, dersom det skulle bli avgjørende for godkjenning! Sameiet må sørge for at den muligheten fortsatt foreligger, og da kan vi ikke risikere at noen seksjoner allerede har satt opp et rekkverk med glass.

Byggesøknad vil bli iverksatt av arkitekten med start for nabovarsel, dersom 2/3 flertall av avgitte stemmer på årsmøtet foreligger.

Alle forslag til endring og utbygging av terrasser i 1.etasje SIDE, 2 og 3 etasje FRONT, er søknadspliktig til Nesodden kommune. For å kunne igangsette en søknadsprosess, må det foreligge 2/3-flertall på Sameiet sitt årsmøte.

Jeg gir herved min TILLATELSE til endring av alle typer terrasser i henhold til arkitektens forslag og Sameiet Ildjernåsens vedtatte profil på årsmøtet 15.mars 2022.

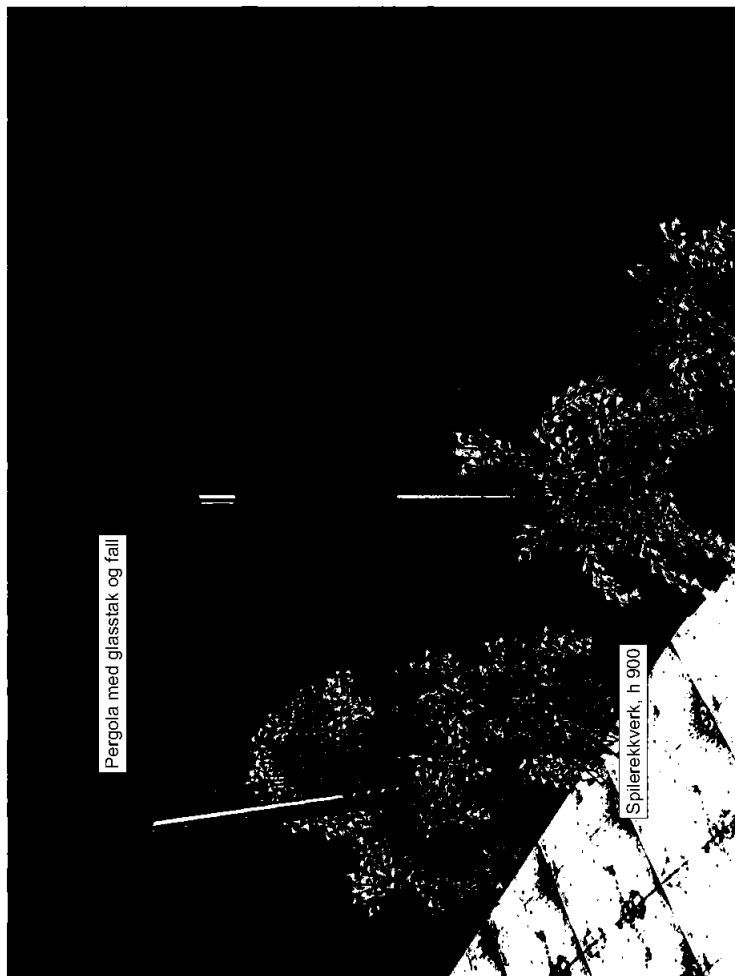
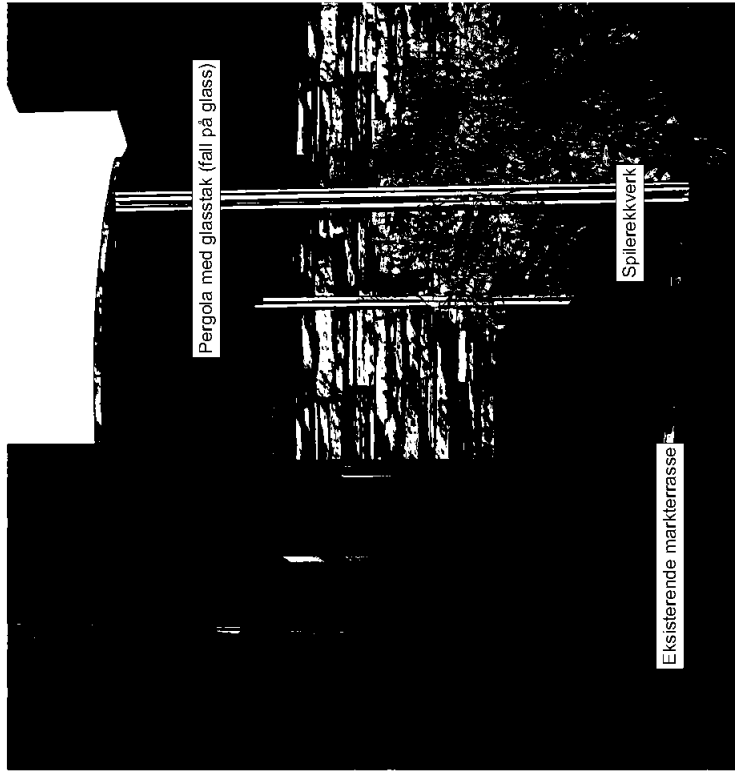
JA

NEI

BESKYTTET



Revidert: 27.09.2021

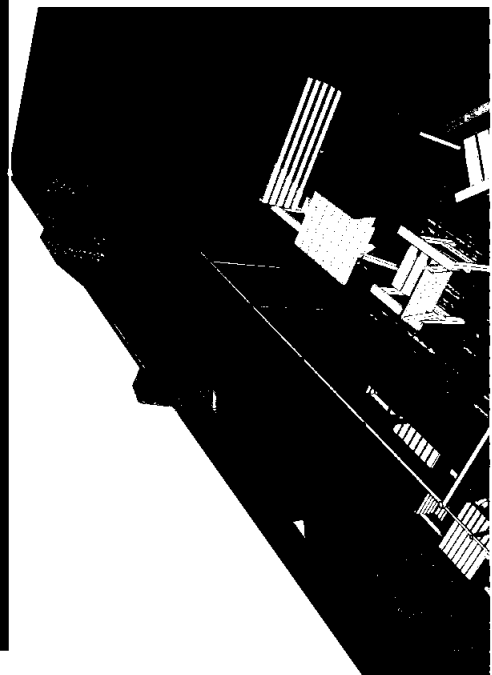
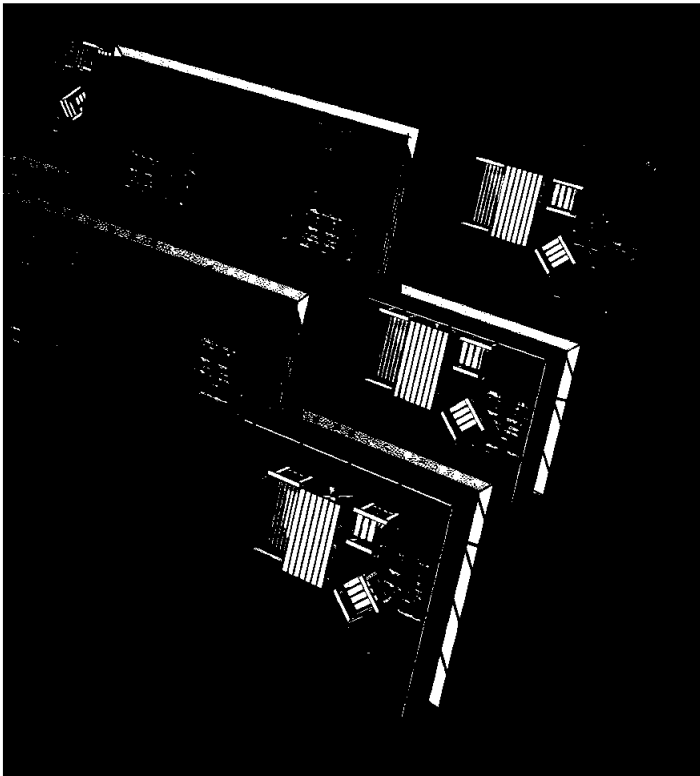




Revidert: 27.09.2021

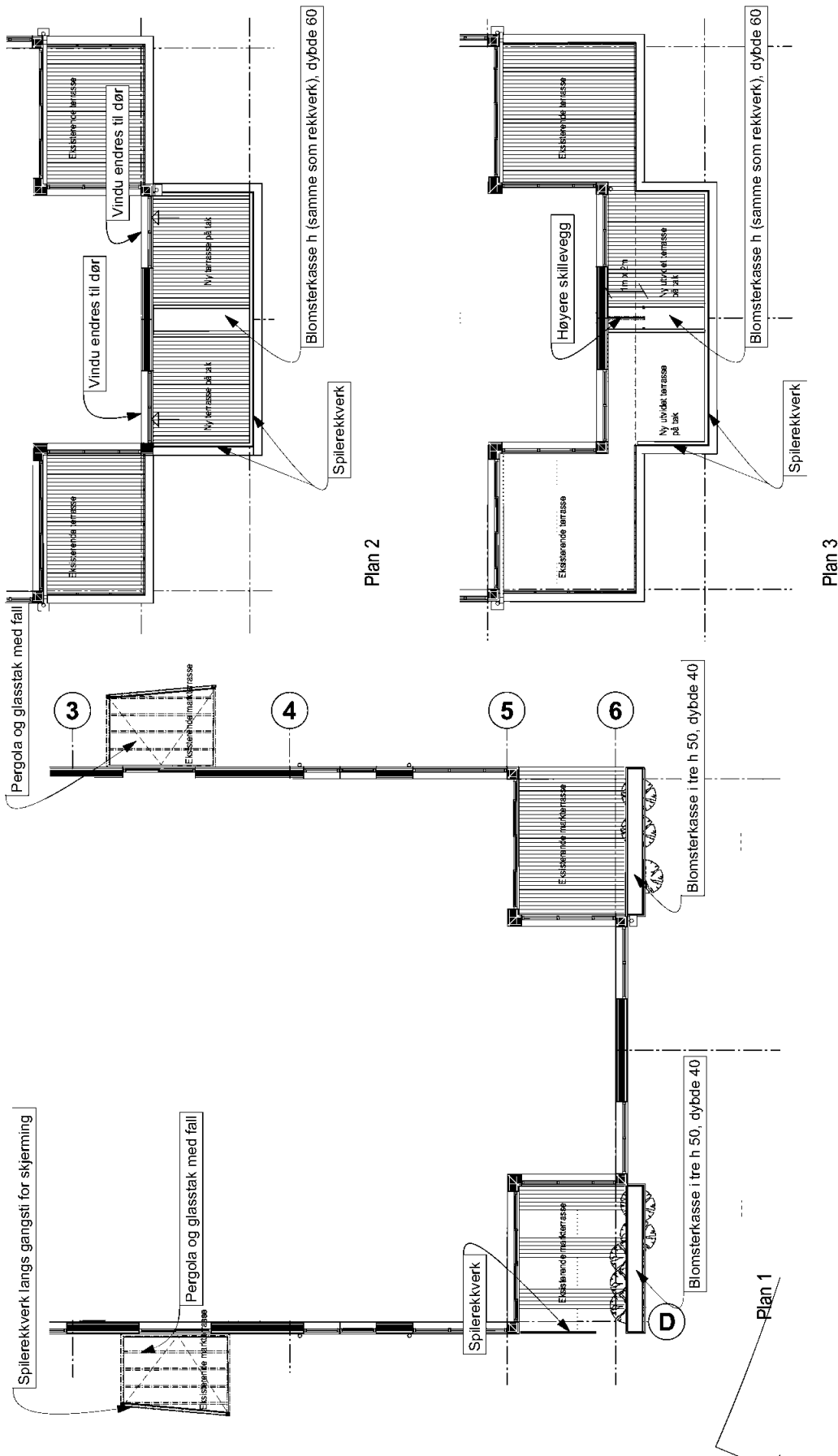


ALTERNATIV MED SPILEREKKVERK



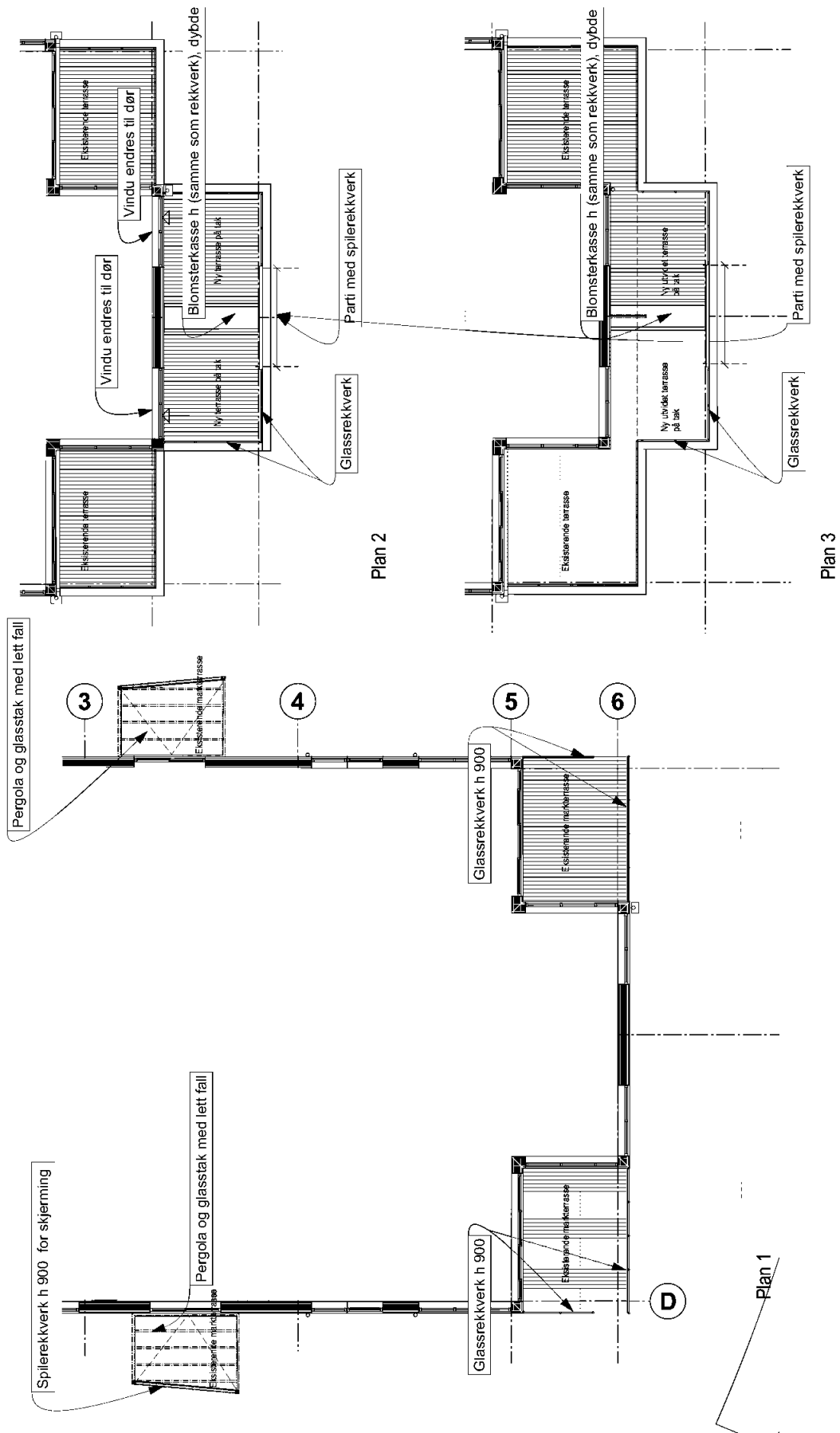
ALTERNATIV MED SPILEREKKVERK

Revidert: 27.09.2021



ALTERNATIV MED GLASSREKKVERK

Revidert: 27.09.2021

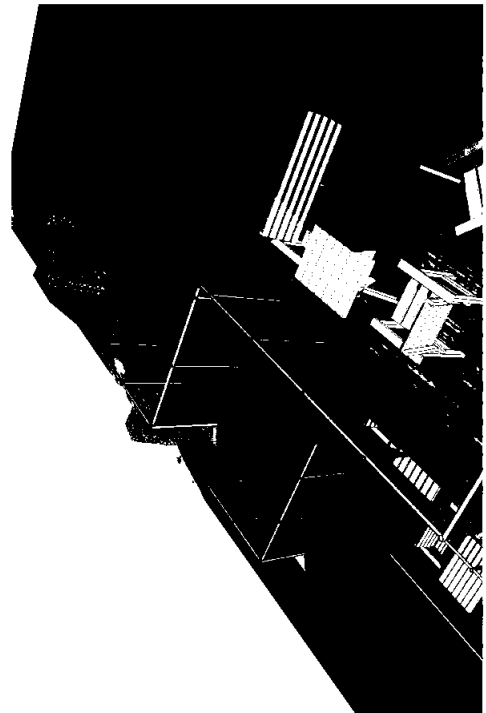
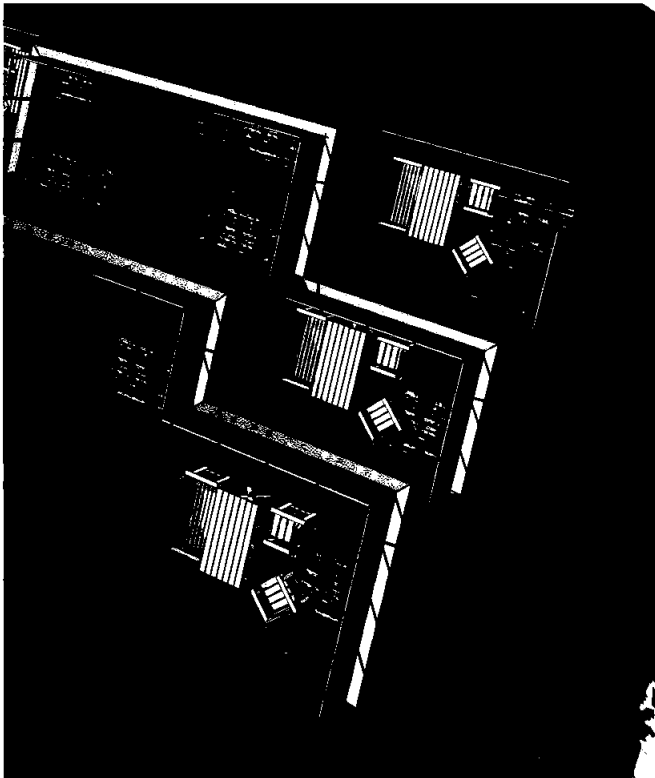




Revidert: 27.09.2021



ALTERNATIV MED GLASSREKKEVERK





8173 Ildjernåsen Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET