



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 076	1 346 386
Sum inntekter		1 720 076	1 346 386
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 351 212	2 005 233
Sum kostnader		1 392 288	2 046 309
Driftsresultat		327 788	-699 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 867	973
Sum finansinntekter		1 867	973
Annen finanskostnad		27 562	13 232
Sum finanskostnader		27 562	13 232
Netto finans		-25 695	-12 259
Ordinært resultat før skattekostnad		302 092	-712 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 092	-712 182
Årsresultat		302 092	-712 182
Totalresultat		302 092	-712 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 092	-712 182
Sum overføringer og disponeringer		302 092	-712 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		236 271	196 733
Sum fordringer		236 271	196 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 309	149 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 309	149 709
Sum omløpsmidler		527 580	346 442
SUM EIENDELER		527 580	346 442

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		116 670	418 763
Sum opptjent egenkapital		-116 670	-418 763
Sum egenkapital		-116 670	-418 763
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		466 381	632 055
Sum annen langsiktig gjeld		466 381	632 055
Sum langsiktig gjeld		466 381	632 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		160	139
Leverandørgjeld		74 610	17 389
Annen kortsiktig gjeld		103 099	115 622
Sum kortsiktig gjeld		177 869	133 150
Sum gjeld		644 250	765 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 580	346 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357839

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 720 076	1 346 386
Sum inntekter		1 720 076	1 346 386
Kostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		1 351 212	2 005 233
Sum kostnader		1 392 288	2 046 309
Driftsresultat		327 788	-699 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 867	973
Sum finansinntekter		1 867	973
Annen finanskostnad		27 562	13 232
Sum finanskostnader		27 562	13 232
Netto finans		-25 695	-12 259
Ordinært resultat før skattekostnad		302 092	-712 182
Ordinært resultat etter skattekostnad		302 092	-712 182
Årsresultat		302 092	-712 182
Totalresultat		302 092	-712 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		302 092	-712 182
Sum overføringer og disponeringer		302 092	-712 182



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		236 271	196 733
Sum fordringer		236 271	196 733
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		291 309	149 709
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		291 309	149 709
Sum omløpsmidler		527 580	346 442
SUM EIENDELER		527 580	346 442
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		116 670	418 763
Sum opptjent egenkapital		-116 670	-418 763



Sum egenkapital	-116 670	-418 763
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	466 381	632 055
Sum annen langsiktig gjeld	466 381	632 055
Sum langsiktig gjeld	466 381	632 055
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	160	139
Leverandørgjeld	74 610	17 389
Annen kortsiktig gjeld	103 099	115 622
Sum kortsiktig gjeld	177 869	133 150
Sum gjeld	644 250	765 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	527 580	346 442



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023
8173 Ildjernåsen Sameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Ildjernåsen Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 22. mars 2023 kl. 18:30 Tangenten møterom Auditoriet, Kongleveien 2, 1450 Nesoddtangen.

Det vil bli lett servering og kaffe.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte 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 onsdag 22. mars 2023 kl. 18:30
Tangenten møterom Auditoriet, Kongleveien 2, 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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Valgkomité
- B) Revidering vedtekter
- C) Husordensregler
- D) Reseksjonering seksjon 37

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av valgkomité 2 – 3 medlemmer for 2 år

Styret i Ildjernåsen Sameie

Finn Magne Spjelkavik

Britt-Marie Venstad

Grete Komissar

Knut Fredriksen

Magnbjørg Roland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Finn Magne Spjelkavik	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Britt-Marie Venstad	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Grete Komissar	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Knut Asbjørn Fredriksen	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Magnbjørg Roland	Richard Baches Vei 8

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ildjernasen@styrerommet.no.

Se Ildjernåsen Sameie hjemmeside på <https://vibbo.no/8173> for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.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.

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 bebyggd 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 Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets årsberetning 2022

Styret har gjennomført 14 styremøter hvor 21 ulike saker har vært til behandling, fra 1 til 13 ganger. Styret har i tillegg deltatt på møter med Nesodden kommune, Fristed Arkitekter, Sofienberg Elektro. Britt-Marie Venstad, Knut Fredriksen og Finn Magne Spjelkavik deltok 11. okt. på høstseminar i regi av OBOS.

De sakene styret har brukt mest tid på er oppfølging ett-årskontrollen, økonomi, utbygging av terrasser, utarbeidelse av lokal HMS-plan, revidering av vedtekter/husregler samt inngåelse av ulike serviceavtaler. Det enkelte styremedlem har fått hovedansvar å følge opp enkeltsaker, men hele styret deltar i diskusjoner og står samlet ansvarlig for det som vedtas.

Grupper vi har dannet

Gr 1 - energigruppe

Britt-Marie Venstad D202
Knut Fredriksen B302
Robert Persson A201
Steinar Høseggen C201
Vetle Iverslien Rødsten A203

Gr 2 - hagegruppe

Kirsten Fack A202
Mona Samuelsen A302
Elin Håkonsen C103
Dag Rye D201
Nils Egil Aas D101
Britt-Marie Venstad

Gr 3 - sosialgruppe

Bente Martinsen A301
Frank Martinsen A301
Robert Persson A201
Heidi Elde Spjelkavik C301

I tillegg har vi gjennomført to dugnader, samt tenning av julegran.

Sosialgruppa har tatt initiativ til og arrangert to beboerfester – en om våren og en om høsten. Gruppa er et privat initiativ, men de har vært med på å skape et enda bedre bomiljø i sameiet.

Eierskifter i 2022

I perioden januar 2022 til desember 2022 ble det solgt 3(C103, C202 og D201) leiligheter i Ildjernåsen Sameie.

ILDJERNÅSEN SAMEIE - REGNSKAPSRAPPORT og UTVIKLINGSPLAN FOR 2023-25.

I budsjettet for 2022, er det i tillegg til ordinær drift av sameiet, lagt inn årets nedbetaling av vårt investeringslån, samt nødvendig avsetning til sparekonto etter **fjorårets nedbetaling av restgjeld** til utbygger Varden Eiendomsutvikling (VEU) forbundet med alle oppstartskostnader i 2019 på kr.127.853. Sameiet måtte også forskuttere nedbetaling av investerings-lånet i 3 mnd for perioden 1.aug-31.okt 2021, (pga. varslingsfrist for økte felleskostnader) med kr.45.931 i avdrag og renter. I tillegg kommer underskudd på drift kr.93.307, pga kraftig økte energikostnader i Sør-Norge, 2.halvår 2021.

BESKYTTET

**DRIFTSRESULTAT FOR 2022.**

Felleskostnadene gir en inntektsramme på	Kr. 1.720.076
Driftskostnadene beløper seg til	Kr. 1.392.289
Driftsresultat før finanskostnad	Kr. 327.787
Driftsresultat etter finanskostnad	Kr. 302.092
Nedbetaling av investeringslån	Kr. 165.806
Avsetning til sparekonto	Kr. 136.000
Restbeløp	Kr. 286

Resultat i forhold til budsjett, gir et negativt avvik på kr.34.000 og avsetning til sparekonto blir kr.136.000 mot budsjettet kr.170.000. Årets avvik skyldes komplekse og uforutsigbare saker som utforming av Terrasser og Pergola, sameiets pågående konflikt med VEU, samt behov for mer profesjonelt tilsyn og kontroll med en rekke nødvendige driftsfunksjoner.

LØPENDE DRIFSAVTALER

Det er mange tekniske installasjoner i sameiet, som trenger regelmessig vedlikehold og tilkallingshjelp, spesielt fordi vi ikke har ansatt vaktmester. Selv om Ildjernåsen er et relativt lite sameie, må styret ivareta en sikker håndtering av alle nødvendige driftsfunksjoner, sikkerhet, samt langsiktig forvaltning og nødvendig vedlikehold. Ildjernåsen har installert felles varmeanlegg og varmtvann, ventilasjon, brannalarm, sprinkler-anlegg, elektriske låser, heis, samt wifi, som krever mer felleskostnader enn mange eldre sameier, men det betyr også mindre individuelle kostnader, til spesielt energi.

Etter de første driftsår, har styret inneværende år funnet det nødvendig å styrke beredskap og nødvendig dokumentasjon på flere områder i form av servicekontrakter for blant annet ventilasjon i garasjen og brannverndokumentasjon. For å begrense kostnadsøkningen neste år, har vi redusert kontrakten for trappevask fra hver uke til annenhver uke med kr.44.000. En god og gjennomtenkt HMS-plan, Vedtekter og Husordensregler, samt dokumentert tilsyn med alle tekniske anlegg og brannberedskap, reduserer også vår forsikringspremie.

LIKVIDITET.

Det har vært nødvendig å overvåke driften nøye, for å ha kontroll på likviditeten og revidere budsjettet innenfor rammen så langt det er mulig, for å begrense avviket på samlede kostnader.

I desember har vi i tillegg til ordinær drift, forskuddsbetalte kostnader til Telia og KLP- forsikring med kr.225.000, som først skal utgiftsføres i regnskapet for 2023. Det stiller særskilte krav til likviditet, og fremkommer kun i balansen fram til mars/årsmøtet påfølgende år.

BALANSEN.

Renter på investerings-lån i OBOS-banken, har i tråd med en rekke økninger fra Norges Bank, steget fra etablering i 2021 på 3,85% til 6,5% fra 1.1.2023. Rente på lån er kr.27.562 og nedbetalt

BESKYTTET



avdrag kr.165.806, til sammen kr.193.368. Sameiets restgjeld er redusert fra kr.618.401 til kr.466.382. Lånet vil være nedbetalt etter 4 år 1.august 2025.

EGENKAPITAL

Egenkapital er endret fra *minus Kr.418.763 des 2021 til minus Kr.116.671 i des 2022!*

Det gir en betydelig bedring av Sameiets finansielle situasjon.

ARBEIDSKAPITAL.

Arbeidskapitalen er omløpsmidler – kortsiktig gjeld, og var kritisk lav ved inngangen på året med kr.95.438. Ved utgangen av året er den betydelig bedre med kr.349.711, men det er fortsatt i laveste laget for en tilfredsstillende finansiell stilling med nedbetaling av gjeld og årets positive resultat.

SPAREKONTO.

Avsetning til sparekonto blir kr.136.000 (budsjettet kr.170.000) som da øker til kr.207.000.

OBOS sin mal for anbefalt sparekonto for uforutsette kostnader, mindre investeringer og framtidig vedlikehold, er Kr.15.000 pr. seksjon, som blir Kr.540.000 for Ildjernåsen, innen

5 års full drift = regnskap for 2024. Standard for god eiendoms-forvaltning, er tilsvarende at det skal være lagt inn en margin i driftsbudsjettet på 10% økende til 15% for god likviditet, kostnadsøkning (slik vi har erfart med sterk inflasjon inneværende år), uforutsette hendelser- samt ikke minst sparing til nødvendige vedlikeholdsoppgaver, som vi vet kommer!

ENERGI.

Energiforbruket i 2022 viser 286.299 kWt, som er 31.684 kWt (10%) mindre enn forbruket i 2021, inkludert testkjøring av snøsmelte-anlegget i årets 11 siste dager.

Det startet med smelting av store isdannelse på inngangspartiene før jul, samt mer kulde og snøføyk flere dager i romjulen. Kostnaden i desember ble Kr.1.823. Anlegget testkjøres videre, for å finne fram til best mulig funksjonalitet og kostnad.

Energikostnad er kr.495.788 Strømsøtten for nov og des 2021 på kr.42.846, kom først i februar 2022, og er følgelig kreditert årets energiregnskap! (Det ville ellers vært kr.538.634, som ligger til grunn for budsjettet i 2023, med kr.600.000 til energi med usikker strømsøtten.)

Styret meddelte på årsmøtet i 2021, om etablering av energigruppe, for å vurdere ulike løsninger som kan redusere sameiets energi-forbruk/kostnader. Det viste seg foreløpig ikke regningsssvarende og anbefalt) å endre til bevegesstyrte sensorer for belysning i garasjen.

TERRASSER.

Samlede kostnader til Fristed arkitekter, beløper seg til kr.108.159 etter gjennomført nabovarsling og innsendt søknad om byggetillatelse

OBOS

Konsulenthonorar til OBOS for råd og veiledning om mangt knyttet til driften, herunder behov for flere runder om avstemningsregler for terrasser, samt forberedelse til- og profesjonell avvikling av årsmøtet. I 2022 utgjør fakturert konsulentbistand fra OBOS ca. kr.20.000.

BESKYTTET



SKISSE TIL UTVIKLING og SPAREPLAN FOR 3-ÅRS-PERIODEN 2023-2025.

- Med forbehold om endringer

SPAREKONTO – plan for avsetning i perioden 2020-2025.

Kr.70.000 fra tidligere driftsresultat, står på sparekonto etter nedbetaling av gjeld til VEU.

2022

Årets resultat kr.136.000 = 7,9% av budsjettrammen, avsettes til sameiets sparekonto.

Ny saldo blir kr.207.000.

2023

Budsjettrammen er i år øket 20% til kr.2.055.000 og min. 9,7% kr.200.000 skal til sparekonto. Styret har ikke funnet det mulig med større avsetning i år, pga uforutsette kostnader til "VEU" og byggesaksbehandling for terrasser, behov for noen nye service-kontrakter, samt beboernes ønske om litt utvendig oppgradering.

2024

Under forutsetning av at behandling av terrassesak og konflikten med VEU er avsluttet, vil det kunne bli frigitt midler til drift, anslått kr.100-120.000. Det kan gi rom for å vurdere om 10% økning av felleskostnader er tilstrekkelig i budsjettet for 2024.

Det forutsetter styrets totalvurdering av driftskostnader, etablering av nye servicekontrakter, nedbetaling av lån, planlagte investeringer (eventuelt pålegg om etablering av lekeplass) samt nødvendig avsetning til sparekonto. Budsjettrammen må være minimum kr.2.260.000, for avsetning til sparekonto må økes. kr.250.000 (11-12%) bør avsettes til sparekonto.

2025

1.august 2025 er investeringslånet nedbetalt etter 4 år, og belastningen i budsjettet reduseres med ca. kr.80.000. Felleskostnadene bør allikevel økes med 20% til en budsjettamme på kr.2.700.000. Avsetning til sparekonto bør økes ytterligere til 13-14%, med kr.350.000 - for nå venter større vedlikeholdsoppgaver, som beising av bygningsmassen i sameiet både lange og høye sidevegger. Det innebærer garantert en betydelig kostnad.

Sparekonto bør følgelig ved inngangen til 2026 ligge på rundt 1 million kr.

For større vedlikeholdsoppgaver eller investeringer, må deler av kostnaden vurderes finansiert med nytt OBOS-lån, for å sikre løpende likviditet og midler til uforutsette kostnader, mens ny sparekapital gradvis bygges opp igjen, i hovedsak med 15 % av budsjett-rammen!

Etter hvert som årene går, øker naturlig nok behovet for generelt vedlikehold – og investeringer som kan redusere kostnader eller oppgradere standard (for eks. trappegang).

BESKYTTET



VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER TIL VURDERING OG PRIORITERING:

Vår og sommer 2023 – alle kostnader skal dekkes over årets driftsbudsjett.

- Forlenge gjerdet mot farlig skråning i D – nødvendig HMS-tiltak haster.
- Beise sydveggen mot hage på dugnad – kun materialer.
- Male alle trappetrinn som ikke ble malt ifm HAB sin oppretting av feil
- Forlenge sideterrassene etter eiers ønske, med privat finansiering.
- Installere fjernstyrt overvåkning av varmepumpen fra Drøbak Rørleggerservice.
- Vurdere løsninger for mer vedlikeholdsfri beplantning for skråningen mot RB-vei. Komite er oppnevnt – arbeid og kostnad blir fremlagt, og realiseres ihht styrets vurdering av regnskapsmessig status pr.31.juli. (Før høstdugnad i september)

Høsten 2023 – alle kostnader skal dekkes over driftsbudsjett.

- Styret avventer endelig sluttresultat av forliksbehandling med VEU og oppfølging av HAB, for å se hva som gjenstår – og hva som skal prioriteres.
- Etablere lekeplass utenfor D (ansvar Varden Eiendomsutvikling – ferdigattest?)
- Legge kantstein på øvre del av asfaltsti for å forhindre mye tilsig av vann som blir til is og vanskeliggjør en mer økonomisk bruk av (innstilling på) snøsmelteanlegget.
- Legge kantstein mot bedet oppe – dugnadsarbeid?
- Vurdere maling og blomster langs innsiden av støyskjerm, etter at saken er avklart med VEU og Nesodden kommune for alternativt noen innfelte partier med glass. Kostnadsrammen er på ekstraordinært årsmøte i 2021 vedtatt inntil kr.50.000.
- Nødvendig sikring av Sprinkleranlegget

Våren 2024: Alle kostnader skal dekkes over driftsbudsjett. Vurdere kostnadsramme under budsjettering av driftsbudsjett, ønsket aktivitet- og avsetning til sparekonto.

- Vurdere ny serviceavtale for ventilasjonsanlegget.
- Vurdere ny serviceavtale med Icopal for sikring mot framtidige lekkasjer på taket, etter at garantitiden med HAB er utløpt.
- Beise frontterrassene på dugnad (kun nødvendig med gardintrapp), eventuelt innleid maler etter eget ønske/behov og kostnad.
- Legge gress på stien mellom blokkene, og belegningsstein foran begge inngangs-dører oppe – nevenyttige karer eller Nesodden Torghandel?
- Anbudsrunde for utbygging av terrasser og pergola. Forutsetter privat finansiering.
- Bygge pergola over alle 4 inngangsdører i 2024-25, forutsetter byggetillatelse.

2025 og 2026:

Oppspart kapital må vurderes supplert med nytt lån fra 2025-26. Det er som tidligere omtalt nødvendig å beholde en betydelig andel av oppspart kapital, samtidig som deler av beløpet kan benyttes til større vedlikeholdsoppgaver eller planlagte investeringer.

BESKYTTET



- Beise alle 8 sidevegger med fagkyndig malerfirma, nødvendig med innleid stillas, høsten 2025 eller våren 2026.
- Installasjon av solceller på takene er under utredning. Styret avventer bedre informasjon om utvikling av løsninger, økonomi-modeller og fremfor alt bedre støtteordninger til borettslag og sameier. Installasjonen har som mål å redusere sameiets energikostnader betydelig – eller tilføre driftskapital ved salg av solenergi.

2. Ettårsbefaring:

Tvistesak mot utbygger Vardens Eiendomsutvikling(VEU) – oppfølging av HAB for en rekke feil og mangler.

Det har vært store problemer med kontakt og oppfølging av alle saker som omhandler feil og mangler på fellesområder og enkeltleiligheter i sameiet. Et enstemmig vedtak på årsmøtet 15. mars besluttet at styret skulle gå videre i arbeidet med oppfølging av ett-årskontrollen. Styret søkte råd hos OBOS advokater, samt vårt forsikringsselskap KLP.

I mai ble det gjennomført teams-møte med adv. fra OBOS og 2. gangs befaring med takstmannen (rapport Vibbo, datert 23.mai). Etter innspill fra adv. sendte styret brev til VEU v/Ole Martin Stensrud hvor styret la fram de feil og mangler som takstmannen hadde påpekt og som vi forventet skulle rettes opp.

HAB svarte innen fristen 17. juni på vegne av VEU. Her sto det hvilke punkter de mente var tilfredsstillende gjort og punkter de avviste. VEU begrunnet avvisning av flere mangelpunkter, med henvisning til overtakelses-protokoller signert Ole Stensrud, før styret i sameiet Ildjernåsen ble etablert i nov 2019. Innflyttingen foregikk i slutten av september samme år.

Styret har sendt flere henvendelser til VEU v/HAB og etterlyst arbeidet som skulle vært gjort innen de frister de selv hadde satt opp. Kommunikasjonen har vært mangelfull, men likevel bedre etter at HAB engasjerte egen medarbeider til å jobbe med å lukke feil og mangler de selv hadde akseptert.

16. september 2022 sendte adv. fra OBOS brev til VEU med krav om utbedring av mangler som til da ikke var gjennomført. Det påpekes også at Ildjernåsen Sameie heller ikke har mottatt informasjon eller begrunnelse for at planlagt arbeidet ikke var gjennomført.

En tvist var oppstått mellom Ildjernåsen Sameie og VEU. Vårt forsikringsselskap KLP ble varslet. KLP krevde at det måtte utarbeides en faglig rapport som skulle verdisette det arbeidet som måtte til for å rette opp alle feil og mangler. Etter anbefaling fra OBOS juridisk avd. og vurdering av styret, fikk BER oppdraget. Endelig rapport ble levert 29. november. Totale kostnader for å rette opp alle feil ble estimert til ca kr 1.000.000. KLP aksepterte dette estimatet.

BESKYTTET



VEU engasjerte Asenso v/Frode Larsplass. Han gjennomførte en befaring 5. oktober, hvor styret var representert ved Grete Komissar. Etter befaringen ble nye klager fra Ildjernåsen Sameie akseptert, og revidert oppfølgingsplan fra HAB ble sendt styret i sameiet.

Da vi ikke kom i mål, sendte adv. fra OBOS 5. oktober en forliksklage til Oslo Forliksråd hvor VEU ble innklaget pga «Mangelskrav etter bustadoppføringslova».

I svar til Forliksrådet 12. november godtok ikke VEU våre krav/påstand.

29. nov mottok styret endelig rapport fra BER. Den ble sendt videre til KLP og akseptert av dem slik at Ildjernåsen sameie kan får utbetalt inntil kr 250 000 for å få dekt utgifter til advokat og faglig bistand.

- Kr 10 000 i egenandel
- Sameiet må i tillegg betale 20% av det som overskyter egenandelen
- Kr 25 000 som maksgrense for faglig bistand

Kostnader til advokater, samt byggesakkyndig rapport ihht krav fra KLP, etter dekning fra vår forsikring er kr.55.000

19. desember sendte styret en henvendelse til VEU og etterlyste fullførelse av resterende punkter de har lovet å rette opp. Sameiet mottok svar 22. desember med en oversikt og fullførelsen av de punkter de hadde akseptert som fortsatt manglet.

Saken har gått videre til Oslo Forliksråd og møtet er planlagt 29. mars kl 1000.

Her ønsker styret å ta opp de punktene VEU har avvist samt å se på utførelsen av den jobben som er gjort i forhold til trapper, garasjegovl m.fl og om disse jobbene er utført i tråd med de kvalitetskrav i forhold til Tek10. Det har vært gjennomført et møte mellom partene 27/2 hvor alle feil og mangler ble diskutert. Ytterligere informasjon om saken vil komme når styret vet mer om hva som blir bestemt og avklart.

Leilighetene – feil og mangler

Styret har koordinert kontakten mellom HAB og den enkelte beboer i forhold til lekkasjer gjennom tak og vinduer, terrassegulv, sprekker mm. Mesteparten av dette er rettet opp.

Lekkasjer gjennom tak og vinduskarm

Det oppsto lekkasje gjennom taket i blokk B i romjula. Skaden er undersøkt og hullene i taket er reparert. Styret følger nøye med og har bedt om at alle tak skal bli undersøkt og eventuelle feil rettes opp.

Lekkasjene i to leiligheter i første etasje er fortsatt ikke i orden. Fagfolk på vinduer og tømrere har undersøkt skadene, og det er en prosess for å få rettet opp alt.

Varmtvann og gulvvarme

Enkelte leiligheter har hatt problemer med å få tilfredsstillende varme i leilighetene sine. Siden dette er problem hos flere, har styret koordinert kontakten mot Drøbak Rørleggerservice slik at



eventuelle feil kan avdekkes og rettes opp.

Vedlikehold og serviceavtaler

Vedlikehold og service i sameiet har blitt gjort gjennom ulike kontrakter og serviceavtaler.

- | | |
|--|----------------------------------|
| - Forenklet forretningsførerkontrakt | OBOS |
| - TV og internett | Telia |
| - Heis | Heisplan |
| - Elektro, internkontroll og rammeavtale | Sofienberg Elektro |
| - Forsikring | KLP |
| - Varmepumpe teknisk rom | Drøbak Rørleggerservice |
| - Brann og nødlys | Hedengren Security |
| - Brannforebyggende tiltak | Norsk Brannvern |
| - Lading el-biler | Aneo (tidligere Ohmina Charging) |
| - Lås og dører | KeyWest lås og sikkerhet |
| - Garasjeport | Industriporter |
| - Snømåking | Nesodden Torghandel |
| - Renhold | Slottet Renhold |
| - Vindusvask | ABC Renhold og Service |
| - Vask av matter ved inngangsdører | Drøbak Vaskeri AS |

Dugnad

I tillegg til vår- og høstdugnad har beboere blitt oppfordret til å utføre lusing, gressklipping og rydding utenfor egne leiligheter. De 8 leiligheten i 3. etasje har hatt ansvaret for øvre plan mot sør, de 28 leilighetene i 1. og 2. etasje har hatt ansvaret for nedre del mellom blokker og ned mot Richard Baches vei. Det ble laget en oversikt over soner, arbeidsoppgaver og ansvar. En viktig læring er at konseptet kan forbedres, men likevel ble mye godt arbeid utført.

Den nye hagekomitéen som ble opprette på beboermøtet 27. oktober, har fått i oppdrag å se nærmere både på utforming av uteområdet og eventuell organisering av dugnadsarbeid mellom vår- og høstdugnad.

Snøsmelteanlegget

Det ble satt på 21. desember. Etter noen startvansker har anlegget fungert etter intensjonen. Stømforkbruket varierer med været – nedbør, snø, isforhold, temperatur. Isfri70 er føleren som kan regulere om det er snø eller is som skal smeltes bort. Ved stort snøfall blir inngangspartiene snarere tint om snøen måkes bort.

BESKYTTET



HMS og Brannsikring

Med bakgrunn i lov og forskrifter arbeider styret systematisk med HMS for hele sameiet, og 15. sept. gikk styret en vernerunde i fellesområdene for å kontrollere om alt var i orden.

HMS-plan for sameiet var klar før beboermøtet 27. okt. Etter tilbakemeldingene fra møtet, ble planen oppdatert, og HMS-plan 2. utg. var klar 23. nov.

Alle i sameiet har plikt til å gjøre seg kjent med innholdet i planen, og komme med innspill på forbedringer på HMS-arbeidet.

Brannsikring er viktig del av HMS, og derfor har sameiet inngått en 3-årig avtale med Norsk Brannvern AS. Med det oppnår vi årlig sakkyndig kontroll av alarmanlegg, brannvarslere, slukkeapparater i hele sameiet, pluss brannteknisk dokumentasjon.

Norsk Brannvern hadde den 12. des. kontroll av sameiet, og vi fikk «Kontrollrapport Brannvern 2022» med plan og anbefalinger på videre framdrift i dette arbeidet.

Terrassesaken:

Grete Komissar hadde ansvar for Terrassesaken 1. halvår 2022. Hun hadde tett samarbeid med Fristed Arkitekter. Det ble utarbeidet tegninger og byggesøknad til Nesodden kommune. Ansvar for videre arbeid med terrassesaken ble overtatt av Magnbjørg Roland sommeren 2022.

Møte med Fristed Arkitekter 30.aug.

På møtet hadde styret fokus på ny byggemelding med nabovarsler og søknad om dispensasjon i forhold til innvilget utnyttelsesgrad av tomten. Vi diskuterte også kostnadene til Fristed Arkitekter.

Arkitektfirmaet har også gjentatte ganger purret opp manglende ferdigattest på eksisterende bygg uten å lykkes med det.

Søknaden om utvidelse av terrassene ble sendt inn til Nesodden kommune i august.

Styret har mottatt kopi av ny byggesøknad, nabovarsel og kopi av støyrapport utarbeidet av firma Brekke og Strand (for Varden eiendom)

Telefonmøte med Nesodden kommunene 6.sept

Kommunens representant hadde ikke satt seg inn saken og kunne derfor ikke svare for hvorfor Ildjernåsen Sameie ikke hadde mottatt ferdigattest. Momenter som kan være avgjørende er manglende lekeplass/lekeapparater, er støygjerdet tilfredsstillende? Mangler det opparbeidet gangsti mot friarealet på baksiden av huset?

Det ble gjennomført nytt møte med Nesodden kommunen 15. februar 2023 hvor de informerte om hva som manglet for å få ferdigattest.

- Vurdering av støttemuren utenfor blokk A
- Etablering av lekeplass
- Lage sti opp til friområdet på vestsiden av blokk D mot toppen
- Oppdatering av tegninger - må være i tråd med terrenget
- Endring av adkomsten til eiendommen slik at den er i tråd med teknisk forskrift

BESKYTTET

Brev fra Nesodden kommune 13. des.

Angående ny byggesøknad har kommunen per brev tatt kontakt med Fristed Arkitekter med ønske om en redegjørelse for at man går ut over vedtatt bruksareal/utnyttelsesgrad og om støygrenseverdier er ivaretatt. Fristed Arkitekter har forsøkt å besvare brevet. Styret planlegger nå et møte med kommunen eventuelt sammen med arkitekten.

Kostnader

Samlede kostnader til Fristed arkitekter beløper seg til kr. 108.159 etter gjennomført nabovarsling og innsendt søknad om byggetillatelse. Terrasseprofilen og løsninger for pergola over inngangspartier og sideterrasser er definert som fasadeendring. Det har krevd et stort antall uttegnede materiale, som viser alle vinkler, områdeplan og nødvendig dokumentasjon for søknad om dispensasjon fra tidligere innvilget arealplan og byggelinjer.

Terrassesaken ble presentert for beboerne på beboermøte 27. okt.

Solceller – energi:

Styret har opprettet en energigruppe for å se på nye muligheter når det gjelder å redusere utgifter til energibruk.

Dette gjelder i første omgang muligheter for solcellepanel på de fire takene våre. Men det finnes også andre muligheter for energigjenvinning på markedet. (Vi har jordvarme, så der er det ikke mer å hente).

Vi har sendt ut forespørsel til div. firmaer, som alle bekrefter at våre bygg egner seg for solcellepaneler. Men for at vi skal få mer enn et omtrentlig estimat over hva et anlegg kan produsere, må vi også inngå en avtale og betale for det. De estimatene vi har fått ligger på ca. 50-85 000 kWh pr. år, men må finregnes og vil antagelig ligge høyere. Levetid for et anlegg er beregnet til ca. 30 år.

Det finnes forskjellige finansieringsmodeller, feks. både leasing og selvfinansiering via lån. Men ennå finnes det ikke støtteordninger for sameier på nasjonalt plan. Det blir stadig vekk lovet at det kommer snart, men foreløpig ikke.

Nesodden kommune har heller ikke støtteordninger pr. dato.

Vi har hatt et møte med Sofienberg Elektro, vår totalleverandør på elektrisk anlegg, og også mottatt et tilbud fra dem. Slik installasjon krever byggemelding til kommunen.

Vi avventer den videre utvikling på området både når det gjelder teknologi og støtteordninger.

Styret skiftet strømleverandør 1.nov 2022 til Fortum Bedrift, og har ellers hatt hyppigere tilsyn med innstilling av termostatene i begge oppganger, med 5 til 15 grader ihht årstid og utetemperatur. Det er vanskelig å se at noe annet kan ha hatt større effekt på sameiets reduserte energiforbruk. Styret fortsetter derfor regelmessig kontroll med alle termostatene, som skal stå på 15 grader i vinter.

BESKYTTET



Hagegruppa

Styret har opprettet en hagegruppe for å se på utearealet vårt under ett, både for vedlikehold av allerede beplantning og nye ideer som kan komme beboerne til nytte og glede.

Gruppa har også ansvar for innkjøp av hageredskap/gjødsel osv.

Skråningen mot Rich. B vei trenger et løft og å finne måter å gjøre vedlikeholdet enklere på sikt. Vi har fått priser fra Hagespesialisten og anleggsgartner Arnfinn Pedersen på løsninger. Begge sier at skråningen er for bratt til å legge vanlig duk med bark over. De kan sprøyte/skifte jord/luke osv., men vi prøver å finne en måte vi kan holde dette ved like selv.

Vi ser også på det store området mellom B og C. Her kan man gjøre mye spennende, men beboerne her i 1 et. må også skjermes. Dette løses muligens når/hvis det monteres fast pergola over eksisterende platting og ev. blomsterkasser på yttersiden. Det eneste dette området brukes til nå er tenning av julegrana.

Området oppe på sydsiden av byggene kan også utvikles mer. Plassens bak D er øremerket lekeplass.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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

Resultat

Årets resultat på kr 302 092 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 349 711.

Arbeidskapitalen var kritisk lav ved inngangen til året, med Kr.95.438. Ved utgangen av året er den betydelig bedre med Kr.349.711, etter nedbetaling av gjeld og positivt resultat. Sameiets finansielle stilling er fortsatt ikke tilfredsstillende, hvilket er ivaretatt i budsjettet med avsetning på Kr.200.000 til sparekonto.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnader har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 630 000 i energi/ fyring. Det er brukt kr 495 000 i 2022.

Lån

Ildjernåsen Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret følger med på utvikling av rentenivået, og utarbeider løpende nedbetalingsplan.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets 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.

Styret og forretningsførerens 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 719 826	1 346 386	1 720 000	2 055 000
Andre inntekter	3	250	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 720 076	1 346 386	1 720 000	2 055 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 076	-5 076	-5 000	-7 600
Styrehonorar	5	-36 000	-36 000	-36 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-11 709	-6 408	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-64 018	-62 213	-64 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-182 077	-23 669	-70 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-228 660	-959 064	-155 000	-310 000
Forsikringer		-77 650	-73 783	-75 000	-80 000
Energi/fyring		-495 787	-559 260	-600 000	-640 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 592	-131 473	-175 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-148 719	-189 364	-183 000	-240 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 392 288	-2 046 309	-1 369 500	-1 658 600
DRIFTSRESULTAT		327 788	-699 923	350 500	396 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 867	973	2 000	1 600
Finanskostnader	11	-27 562	-13 232	-23 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-25 695	-12 259	-21 000	-20 400
ÅRSRESULTAT		302 092	-712 182	329 500	376 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-293 419		
Udekket tap		0	-418 763		
Reduksjon udekket tap		302 092	0		

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 478 338
TV/bredbånd, kr 399 pr. mnd.	172 368
Parkering kr 120 pr. plass	69 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 719 826

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	250
SUM ANDRE INNTEKTER	250

BESKYTTET

**NOTE: 4****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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 36 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 709.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	3 950
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 055
Fristed Arkitekt AS	-108 160
Ber Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-50 313
Takstmannen AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-182 077

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 719
Drift/vedlikehold VVS	-13 775
Drift/vedlikehold elektro	-83 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 739
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 970
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 728
Kostnader dugnader	-3 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-228 660

BESKYTTET

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

Lokalleie	-3 612
Container	-8 912
Driftsmateriell	-3 344
Renhold ved firmaer	-115 562
Andre fremmede tjenester	-974
Kontor- og datarekvisita	-579
Trykksaker	-1 778
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Andre kontorkostnader	-659
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-7 982
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 719

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	767
SUM FINANSINNTEKTER	1 867

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 562
SUM FINANSKOSTNADER	-27 562

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

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

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

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

BESKYTTET



25

Ildjermåsen Sameie

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021

-700 000

Nedbetalt tidligere

67 945

Nedbetalt i år

165 674

-466 381

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-466 381

BESKYTTET



4. FORSLAG FRA STYRET

A) Opprettelse av valgkomité

Fra styret

Det er veldig varierende om sameier har valgkomité eller ikke. De små har gjerne ingen, mens større sameier oftere har det. Siden dette tidligere har vært tatt opp som et ønske blant beboere i sameiet, ønsker styret å ta opprettelse av valgkomité opp k på årsmøtet. Hovedoppgaven til komitéen vil være å finne kandidater som ønsker å stille til valg på årsmøtet 2024.

Valgkomitéen skal velges av beboerne på årsmøtet og bestå av to til tre personer. Funksjonstiden er 2 år, men bør være overlappende.

Mandat valgkomite:

Valgkomiteens arbeid er å finne fram til kandidater til styret og valgkomité. Kandidatene skal representere beboerne på en god måte. Det forutsettes god dialog med styret for å finne hvilken kompetanse og egenskaper som er ønskelig. Helst skal styret bestå av kvinner og menn som utfyller hverandre. Kompetanse, interesser, alder, engasjement og samarbeidsevne er viktige egenskaper.

Denne saken krever alminnelig flertall (50% stemmer)

B) Revidering av vedtekter

Fra styret

Sameiets nåværende vedtekter ble vedtatt av interim styret som ble etablert av utbygger ved/før innflytting. Dette var standard vedtekter som ikke er tilpasset Ildjernåsen sameie. Vedtektene er «grunnloven» i sameiet og inneholder overordnede regler for hvordan en organisasjon skal drives. Vedtektene for sameie er i tråd med gjeldende lovgivning som er - Lov om Eierseksjoner -og er et juridisk dokument som forplikter alle parter. Vedtektene sier også noe om hvordan Ildjernåsen sameie skal drives som organisasjon og skal være et godt verktøy for virksomheten.

Endringer – legges til

2. Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr som går til forretningsfører.

BESKYTTET



Endringer - fjernes

5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. inkludert radiatorer (fjernes).

Endringer - Nytt punkt

8 Styret og dets vedtak

8-6 Taushets hensyn

Styret må alltid ivareta beboere hvis de får kjennskap til forhold som ikke er av almen interesse.

Endringer - Nytt punkt

9. Valgkomité

9-1 Tjenestetid og valg

(1) Valgkomitéen skal velges av beboerne på årsmøtet og bestå av to til tre personer.

Funksjonstiden er 2 år, men bør være overlappende.

(2) Alle seksjonseiere har rett til å foreslå kandidater til både styret og valgkomité, og forslagene sendes valgkomitéen.

9-2 Sammensetning og funksjon

(1) Valgkomitéens arbeid er å finne fram til kandidater til styre og valgkomité.

Kandidatene skal representere beboerne på en god måte.

(2) Det forutsettes at valgkomitéen har god dialog med både styret og beboerne, for å klargjøre både kompetansebehov og ønskelige egenskaper.

(3) Helst skal styret bestå av kvinner og menn som utfyller hverandre med hensyn til kompetanse, interesser og alder. Engasjement og samarbeidsevne er viktige egenskaper.

(4) Valgkomitéens innstilling kommer med i innkallingen til årsmøtet.

(5) Kandidater som beboere ønsker å foreslå utenom valgkomitéen kan komme som benkeforslag

På grunn av at det er satt inn nytt punkt om valgkomité endres nummeringer av alle punkter under, men innholdet er det samme som tidligere.

Denne saken krever 2/3 stemmer flertall (67% stemmer)



C) Husordensregler

Fra styret

Ildjernåsen Sameiet ønsker med dette forslaget å få vedtatt husordensregler tilpasset sameiet. Reglene har til hensikt å skape et godt naboskap, ta vare på bygningene og uteområdene. At hver og en av oss tar ansvar for at Ildjernåsen sameie blir et godt og trygt sted å bo. HMS reglene (se egen plan) sammenfaller noe med husordensreglene er også viktige for å ivareta personer og materiell. Husordensreglene kan også endres på årsmøte.

Saken om husordensregler krever alminnelig flertall (50% stemmer)

Forslag til Husordensregler for Ildjernåsen Sameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtektene og HMS reglene som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameiet plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og 07.00.

På fredager, lørdager og helligdager mellom kl 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillat med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndag og helligdager skal støyende arbeid unngås.

§3. Orden i fellesområdene og bodområdet.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen- og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppgangene og korridorer, da dette kan være til hinder for rask evakuering av leilighetene.

BESKYTTET



Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Kjellerbodene må holdes rene og i orden. Det må ikke lagres sterkluktende eller brannfarlige stoffe/væsker i bodene.

Innsekter og skadedyr.

Oppdages insekter eller skadedyr i leilighet eller fellesområdet, må dette meldes til styret umiddelbart. Dersom dette ikke følges opp, vil styret kunne igangsette utbedring på seksjonseiers bekostning. Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på sameiets eiendom.

§4. Bruk av terrasse.

Vær oppmerksom på ved bruk av terrassen at løse gjenstander kan bli tatt av vinden og forårsake skade eller ulykke.

Rensing av sluk på terrassen.

For å unngå skade på gulv/tak må den enkelte sameier så godt som mulig påse at sluk på terrassen holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

§5. Garasjen

Garasjen må holdes ryddig, og det er ikke lov å oppbevare brennbart materiale på garasjeplassen. Verktøy, oljer og brannfarlige væsker må oppbevares i brannsikkert metallskap. Plassen skal brukes til å oppbevare kjøretøy og det som tilhører kjøretøyet. Det er ikke tillatt å lade kjøretøyet på el. kontakter som tilhører sameiet.

§6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesarealer og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne poser og restavfallsposer. Papp, kartong, papir må legges i egen papirbeholder. Gavepapir skal kastes i restavfall. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og bygningens avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer for å unngå fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpet tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.



§8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesarealet, som utskifting av vinduer eller dører på eller ut til fellesareal, utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendig farge etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeider kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i seksjonene vedkommende rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Sameiet og seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på røykvarslerne minst en gang per år.

§10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på terrassen. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§11. Navneskilt

Navneskilt skal monteres ved inngangsdøren til hver leilighet. Navneskilt skal også settes utenpå tildelt postkasse.

Nummer på den enkelte leilighet vil bli satt opp i høyre hjørne på hver inngangsdør.

§12. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelde følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
4. Dyret må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§13. HMS regler

Seksjonseier plikter å sette seg inn i og følge sameiets HMS regler.

§14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er ikke vedkommende klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§15. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet.

Vedtak om endring skjer ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



D) Reseksjonering seksjon 37

Sak fra Varden Eiendomsutvikling AS

Sak til behandling på årsmøte 2023

På vegne av Varden Eiendomsutvikling AS ber vi årsmøte om samtykke til reseksjonering av seksjon nummer 37 i parkeringskjeller.

Bakgrunn

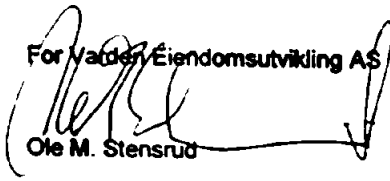
Snr 37 er seksjonert som en næringsseksjon og består i dag av 3 parkeringsplasser. 1 plass er solgt til en seksjonseier i Ildjermåsen og 1 plass er solgt eksternt. Den siste plassen er eid av Varden Eiendomsutvikling AS som ønsker å selge plassen.

Vi ber om samtykke til å seksjonere snr 37 til 3 selvstendige seksjoner, dvs snr 37 blir til snr 37, snr 38 og snr 39, alle næringsseksjoner.

Vi ønsker å gjøre dette slik at eierne av parkeringsplassene også for hjemmelen til respektiv plass.

Oslo 13.03.2023

For Varden Eiendomsutvikling AS


Ole M. Stensrud

BESKYTTET



5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av 1 styremedlem

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vår økonomiansvarlig Grete Komissar går ut av styret på årsmøtet i mars. Siden hun har hatt hovedansvaret for å styre økonomien, ønskes en kandidat med god økonomisk kunnskap og erfaring. Motivasjon og engasjement for jobben er også viktig.

Anette Helen Vidnes(C102)	Richard Baches Vei 10	styremedlem 2023-25
Nils Egil Aas (D101)	Richard Baches Vei 10	styremedlem 2023-25

Om kandidatene:

Nils Egil Aas

Det var hyggelig å bli spurt om å stille til valg som styremedlem.

Jeg takket ja til å stille fordi det føles riktig når jeg nå har anledning, jeg har sittet tidligere i sameie/BRL - styrer,

håper jeg har noe å bidra med, og at dette er mulighet til å bli bedre kjent med sameie og de som bor her.

I tillegg føles det betryggende at det allerede er et styre som jeg har inntrykk av fungerer meget godt.

- Jeg flyttet inn i 2021, er 60 år og har 3 voksne barn, som alle har flyttet ut.
- Jeg er "særboer" med Ellen, som har egen leilighet.
- Har alltid bodd på Nesodden, og da i forskjellige sameier og BRL.
- Jobber i DNB Bank i Oslo, så jeg er vant med å se på tall.
- Trives veldig godt her, og er en flittig bruker av Nesodden-marka til turer og trening.

Anette Helen Vidnes

Jeg er 54 år, nettredaktør for Hanen (Næringsorganisasjonen for Bygdeturisme, Gardsmat og Innlandsfiske)

Mesteparten av mitt yrkesaktive liv har jeg imidlertid vært på arkitektkontor. Snøhetta.

Utdannelse; medier og kommunikasjon

Erfaring i styrearbeid har jeg ikke. Men er godt vant med prosjektarbeid, jobbet som prosjektsekretær på prosjekt nytt operahus i Oslo i 6 år.

Jeg er engasjert og ønsker det beste for alle i sameiet. Små og store mennesker i små og store leiligheter. Viktig at folk føler seg hørt og sett.

Normal tallforståelse vil jeg vel si.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

BESKYTTET

**Styret**

Leder	Finn Magne Spjelkavik	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Britt-Marie Venstad	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Knut Asbjørn Fredriksen	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Magnbjørg Roland	Richard Baches Vei 8

B. Som valgkomité for 2 år foreslås:

På årsmøtet skal det velges to til tre medlemmer til ny valgkomité. Komiteen trer i kraft etter dette årsmøtet og en hovedoppgave vil være å finne kandidater til neste årsmøte i 2024.

Mandat valgkomite:

Valgkomiteens arbeid er å finne fram til kandidater til styret og valgkomité. Kandidatene skal representere beboerne på en god måte. Det forutsettes god dialog med styret for å finne hvilken kompetanse og egenskaper som er ønskelig. Helst skal styret bestå av kvinner og menn som utfyller hverandre. Kompetanse, interesser, alder, engasjement og samarbeidsevne er viktige egenskaper.

For å få en forutsigbar og ryddig prosess - kandidater som beboere ønsker å innstille utenom valgkomitéens forslag (benkeforslag) må presenteres til beboerne i god tid før årsmøte. Alle aktuelle kandidater skal være kjent for beboerne før årsmøtet.

Årsmøtet må derfor finne fram til kandidater på dette møtet.

Sissel Lien, D302	medlem	2023-25
Kirsten Falch, A202	medlem	2023-25
Mona Samuelsen, A302	medlem	2023-25
Rune Kvist Olsen, D301	medlem	2023-25
Frank Martinsen, A301	medlem	2023-25
Thorunn Granli, A103	medlem	2023-25

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/8173>

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.

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)

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



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
nedestående 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