



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 982567793

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 308 122	1 281 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 308 122</b>	<b>1 281 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 451	149 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 855	11 750
Annen driftskostnad		954 413	638 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 719</b>	<b>799 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 403</b>	<b>482 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 900	32 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 900</b>	<b>32 654</b>
Annen finanskostnad		159 885	168 935
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 885</b>	<b>168 935</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 985</b>	<b>-136 281</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 418	346 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	412 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			6 855
Sum varige driftsmidler		412 500	419 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		412 500	419 355
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 378
Andre fordringer		51 556	73 920
Sum fordringer		51 556	78 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 911	1 276 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 911	1 276 722
Sum omløpsmidler		1 361 467	1 355 020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		333 525	408 943
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-333 525</b>	<b>-408 943</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-333 525</b>	<b>-408 943</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 049 127	2 114 791
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 049 127</b>	<b>2 114 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 049 127</b>	<b>2 114 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		819	907
Leverandørgjeld		25 114	24 482
Skyldige offentlige avgifter		5 629	18 500
Annen kortsiktig gjeld		26 803	24 639
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 365</b>	<b>68 527</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 107 492</b>	<b>2 183 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335791

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 308 122	1 281 912
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 308 122</b>	<b>1 281 912</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		145 451	149 421
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 855	11 750
Annen driftskostnad		954 413	638 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 106 719</b>	<b>799 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>201 403</b>	<b>482 444</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 900	32 654
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 900</b>	<b>32 654</b>
Annen finanskostnad		159 885	168 935
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>159 885</b>	<b>168 935</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 985</b>	<b>-136 281</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 418	346 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		412 500	412 500
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			6 855
Sum varige driftsmidler		412 500	419 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		412 500	419 355
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 378
Andre fordringer		51 556	73 920
Sum fordringer		51 556	78 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 911	1 276 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 911	1 276 722
Sum omløpsmidler		1 361 467	1 355 020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	333 525	408 943
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-333 525</b>	<b>-408 943</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-333 525</b>	<b>-408 943</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 049 127	2 114 791
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 049 127</b>	<b>2 114 791</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 049 127</b>	<b>2 114 791</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	819	907
Leverandørgjeld	25 114	24 482
Skyldige offentlige avgifter	5 629	18 500
Annen kortsiktig gjeld	26 803	24 639
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 365</b>	<b>68 527</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 107 492</b>	<b>2 183 318</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>



Organisasjonsnr: 982 567 793  
SAMEIET NEDRE ILA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1356

SAMEIET NEDRE ILA 3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE ILA 3

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

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Steinerskolen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NEDRE ILA 3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Stig Tore Vigdal er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne Karin Henning
- Janne Irene Schjetne

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i møtet

Sak 8

## **Valg av valgkomite**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Velges i møtet



Sameiet Nedre Ila 3

## Styrets arbeid i 2025

Styret har bestått av Styreleder Jarle Berg, Styremedlem Janne Schjetne, og styremedlem Anne Karin Hennig.

Det har vært gjennomført 1 årsmøte, og 4 styremøter. I tillegg har styremedlemmer kommunisert mye underveis uten at det har vært behov for møte.

### Følgende er gjennomført i 2025:

- Maling av fasade i front og inngangsparti
- Gjennomført dugnad
- Oppretting av terrasse i 1. etasje
- Ekstra sikring av ytterdør
- Vask av glassflater utvendig og innvendig i trappeoppgangen
- Trimming og felling av trær i bakgården
- Inngått avtale med Telenor om tilkobling fibernett, tidspunkt for utførelse enda ikke avklart av Telenor.
- Reparasjon av Heis, som gjorde at den sto stille i 2-3 uker.
- Avtalt serviceavtale på taket
- Bestilt renovering av heis (utførelse i august – ca. 2-3 uker) inklusive
- Budsjettmøte
- Det er inngått avtale med Oppheim om snørydding av fellesarealer, så som foran porter og inngangspartiet i all hovedsak.



**SAMEIET NEDRE ILA 3**  
**ORG.NR. 982567793, KLIENTNR. 1356**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 308 122	1 281 912	1 308 000	1 428 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 308 122</b>	<b>1 281 912</b>	<b>1 308 000</b>	<b>1 428 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-75 451	-83 421	-88 000	-90 500
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	11	-6 855	-11 750	-8 000	0
Revisjonshonorar	5	-10 390	-5 662	-12 000	-10 000
Andre honorarer			-6 000		
Forretningsførerhonorar		-67 328	-64 253	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar		-7 000	-7 230	-7 500	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-471 476	-199 190	-279 000	-244 000
Forsikringer		-89 747	-71 935	-85 000	-100 500
Energi/fyring	7	-79 771	-92 459	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 624	-182 272	-184 000	-212 500
Andre driftskostnader	8	-26 078	-15 296	-43 000	-36 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 106 719</b>	<b>-799 468</b>	<b>-942 500</b>	<b>-938 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>201 403</b>	<b>482 444</b>	<b>365 500</b>	<b>490 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	33 900	32 654	0	0
Finanskostnader	10	-159 885	-168 935	-164 000	-147 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-125 985</b>	<b>-136 281</b>	<b>-164 000</b>	<b>-147 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>75 418</b>	<b>346 163</b>	<b>201 500</b>	<b>343 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		75 418	346 163		



**SAMEIET NEDRE ILA 3**  
**ORG.NR. 982567793, KLIENTNR. 1356**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		412 500	412 500
Andre varige driftsmidler	11	0	6 855
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>412 500</b>	<b>419 355</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	4 378
Forskuddsbetalte kostnader		51 556	73 920
Driftskonto OBOS-banken		187 102	374 209
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 575	13 650
Sparekonto OBOS-banken		1 121 234	888 864
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 361 467</b>	<b>1 355 020</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-333 525	-408 943
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-333 525</b>	<b>-408 943</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 049 127	2 114 791
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 049 127</b>	<b>2 114 791</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 553	17 543
Leverandørgjeld		25 114	24 482
Skyldige offentlige avgifter	14	5 629	18 500
Påløpte renter		819	907
Annen kortsiktig gjeld	15	6 250	7 096
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 365</b>	<b>68 527</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 773 967</b>	<b>1 774 375</b>
Pantstillelse	16	2 700 000	2 700 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.02.2026  
Styret i Sameiet Nedre Ila 3

Jarle Berg /s/

Anne Karin Henning /s/

Janne Schjetne /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkeringsplass	24 000
Felleskostnader	872 882
Kabel-tv	179 136
Finanskostnad	229 584
StrømBod	2 520
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 308 122</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-50 000
Påløpte feriepenger	-6 250
Arbeidsgiveravgift	-17 801
Yrkesskadeforsikring	-1 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-75 451</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-70 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 390
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 390</b>



### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-164 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 934
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 646
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 816
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 355
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 640
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 253
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-471 476</b>

### NOTE 7

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-79 771
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-79 771</b>

### NOTE 8

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 250
Annet driftsmateriale	-468
Vakthold	-9 193
Renhold ved firmaer	-8 432
Andre driftskostnader	-374
Andre kontorkostnader	-633
Bank- og kortgebyr	-2 725
Øreavrunding	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 078</b>

### NOTE 9

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 370
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 900</b>

### NOTE 10

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-159 885
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-159 885</b>

### NOTE 11

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannsikring		
Tilgang 2015	117 500	
Avskrevet tidligere	-110 645	
Avskrevet i år	-6 855	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>0</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 855</b>
--------------------------------	---------------



## 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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

-2 700 000

Nedbetalt tidligere

585 209

Nedbetalt i år

65 664

-2 049 127

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 049 127**

## NOTE 14

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-1 575

Skyldig arbeidsgiveravgift

-4 054

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-5 629**

## NOTE 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger

-6 250

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-6 250**

## NOTE: 16

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:

-2 049 127

**TOTALT**

**-2 049 127**

Factoring

2 700 000

**TOTALT**

**2 700 000**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE ILA 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 14:06:52 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

13 av 15

Penneo Dokumentnøkkel: IK1KS-H0PU2-USUAE-4EKTD-1Z2IF-LT4ZS



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 1356 Selskapsnavn: SAMEIET NEDRE ILA 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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