



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 924004207

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 132 477	2 055 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 132 477</b>	<b>2 055 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		632 059	183 337
Annen driftskostnad		1 718 489	1 268 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 350 549</b>	<b>1 451 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-218 072</b>	<b>603 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 929	11 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 929</b>	<b>11 438</b>
Annen finanskostnad		17 601	27 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 601</b>	<b>27 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 328</b>	<b>-16 395</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 744	587 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 733	8 510
Andre fordringer		264 862	257 350
Sum fordringer		287 595	265 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 458	764 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 458	764 701
Sum omløpsmidler		890 053	1 030 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Annen egenkapital		256 762	470 505
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>256 762</b>	<b>470 505</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>256 762</b>	<b>470 505</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		113 308	295 873
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>113 308</b>	<b>295 873</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>113 308</b>	<b>295 873</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49	16 670
Leverandørgjeld		338 804	109 100
Skyldige offentlige avgifter		36 109	23 020
Annen kortsiktig gjeld		145 021	115 394
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>519 983</b>	<b>264 183</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>633 291</b>	<b>560 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 347363

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2025



Organisasjonsnr: 924 004 207  
ILDJERNÅSEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 132 477	2 055 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 132 477</b>	<b>2 055 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		632 059	183 337
Annen driftskostnad		1 718 489	1 268 596
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 350 549</b>	<b>1 451 933</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-218 072</b>	<b>603 571</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 929	11 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 929</b>	<b>11 438</b>
Annen finanskostnad		17 601	27 833
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 601</b>	<b>27 833</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 328</b>	<b>-16 395</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-213 744	587 176
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>



Organisasjonsnr: 924 004 207  
ILDJERNÅSEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 733	8 510
Andre fordringer		264 862	257 350
Sum fordringer		287 595	265 860
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 458	764 701
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 458	764 701
Sum omløpsmidler		890 053	1 030 562
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		256 762	470 505
Sum opptjent egenkapital		256 762	470 505



<b>Sum egenkapital</b>	<b>256 762</b>	<b>470 505</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 308	295 873
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>113 308</b>	<b>295 873</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>113 308</b>	<b>295 873</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49	16 670
Leverandørgjeld	338 804	109 100
Skyldige offentlige avgifter	36 109	23 020
Annen kortsiktig gjeld	145 021	115 394
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>519 983</b>	<b>264 183</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>633 291</b>	<b>560 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8173  
ILDJERNÅSEN SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ILDJERNÅSEN SAMEIE

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:

20. mars 2025 kl. 18:30, Tangen, Auditoriet 20.03.2025 klokken 18:30-20:00..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ILDJERNÅSEN SAMEIE



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Ola Kjær som møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

### Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

### Forslag til vedtak

Velges på det fysiske 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

SE VEDLEGG LENGRE BAK I INNKALLINGEN.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. 8173 Årsregnskap 2024.pdf
2. 8173 Ildjernåsen Sameie Revisorsberetn..pdf
3. 8173 Årsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styreleder godtgjøres etter avtale med sameiet.

Godtgjørelse for styrets øvrige medlemmer foreslås satt til kr 80 000. Kr 15:000 til følgende styremedlemmer og varamedlemmer: Nils Egil Aas, Elin Margrethe Bøhn Håkonsen, Anette Helen Vidnes, Knut Asbjørn Fredriksen, Gaute Olsen Robinson og kr 5.000 til Vetle Iverslien Rødsten (Flyttet i fjor høst). Varamedlemmene har deltatt på linje med styremedlemmene.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse til styremedlemmer settes til kr 80 000

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

SE VEDLEGG LENGRE BAK I INNKALLINGEN.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder 2 år:

- Finn-Magne Spjelkavik

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Gaute Robinson

**Valg av 3 styremedlemmer 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer 1 år :

- Anette Vidnes
- Elin Håkonsen
- Nils Egil Aas

**Valg av 2 valgkomite 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 2 år:

- Anita Engset
- Robert Persson

**Valg av 1 valgkomite 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite 1 år:

- Ellen Prebensen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**Styrets årsrapport**

Legges direkte inn i sak 5.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 130 427	2 054 904	2 055 000	2 418 918
Andre inntekter	3	2 050	600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 132 477</b>	<b>2 055 504</b>	<b>2 055 000</b>	<b>2 418 918</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-78 107	20 288	-25 000	-60 000
Styrehonorar	5	-50 000	-54 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 997	-8 848	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-503 952	-149 625	-175 000	-400 000
Forretningsførerhonorar		-71 813	-66 588	-79 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-367 574	-65 140	-75 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-344 763	-260 961	-960 000	-962 000
Forsikringer		-87 012	-87 333	-94 000	-113 000
Energi/fyring	9	-521 035	-477 971	-420 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 344	-166 344	-175 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-142 952	-135 412	-105 000	-109 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 350 549</b>	<b>-1 451 933</b>	<b>-2 165 000</b>	<b>-2 716 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-218 072</b>	<b>603 571</b>	<b>-110 000</b>	<b>-297 082</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 929	11 438	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-17 601	-27 833	-17 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 328</b>	<b>-16 395</b>	<b>-7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-213 744</b>	<b>587 176</b>	<b>-117 000</b>	<b>-290 082</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	470 505		
Fra opptjent egenkapital		-213 744	0		
Reduksjon udekket tap		0	116 671		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 733	8 510
Forskuddsbetalte kostnader		264 862	257 350
Driftskonto OBOS-banken		288 630	73 189
Skattetrekkkonto OBOS-banken		17 990	15 660
Sparekonto OBOS-banken		295 838	675 852
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		256 762	470 505
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>256 762</b>	<b>470 505</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	113 308	295 873
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>113 308</b>	<b>295 873</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 489	48 948
Leverandørgjeld		338 804	109 100
Skyldige offentlige avgifter	14	36 109	23 020
Påløpte renter		49	2 130
Påløpte avdrag		0	14 540
Annen kortsiktig gjeld	15	78 532	66 446
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>519 983</b>	<b>264 183</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>890 053</b>	<b>1 030 562</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 25.02.2024, Digital signering,  
Styret i Ildjernåsen Sameie

Ola Tufte Kjærs/S/

Elin M. Bøhn Håkonsen/S/

Nils Egil Aas /S/

Anette Helen Vidnes/S/

Vetle Iverslien Rødsten/S/ *Sitter ikke lenger i styret*

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 888 939
TV/bredbånd, kr 399 pr. mnd.	172 368
Parkering kr 120 pr. plass	69 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 130 427</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	2 050
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 050</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-78 107
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-78 107</b>

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 2023/2024, og er på kr 50 000.  
Det er inngått avtale med advokat Ola Kjær som er valgt til styreleder.  
Det faktureres honorar etter medgått tid jf avtalen. For 2024 beløper dette seg til kr 503 952.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 997.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand fra OBOS advokatene	-171 499
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 470
Øyvind Moen AS	-116 375
Forsikringsmegleren AS	-21 030
Nesodden kommune	-51 200
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-367 574</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 354
Drift/vedlikehold elektro	-52 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 643
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 172
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 413
Kostnader dugnader	-5 094
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-344 763</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-521 035
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-521 035</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 848
Håndverktøy	-16 201
Annet driftsmateriale	-4 189
Renhold ved firmaer	-93 323
Snørydding	-10 625
Andre fremmede tjenester	-732
Kontor- og datarekvisita	-1 199
Andre kontorkostnader	-7 824
Drivstoff	-757
Bank- og kortgebyr	-2 928
Velferdskostnader	-326
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-142 952</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	20 916
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 013
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 929</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-17 601
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 601</b>

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-700 000
Nedbetalt tidligere	404 127
Nedbetalt i år	182 565
	-113 308

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-113 308</b>
------------------------------------	-----------------

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 046
Skyldig arbeidsgiveravgift avsatt	-11 073
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-36 109</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Godtgjørelse styreleder avsatt	-78 532
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 532</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til ILDJERNÅSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

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

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ola Tufte Kjær	Langmyrgrenda 55 B
Styremedlem	Nils Egil Aas	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Elin Margrethe B Håkonsen	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Vetle Iverslien Rødsten	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Anette Helen Vidnes	Richard Baches Vei 10
Varamedlem	Knut Asbjørn Fredriksen	Richard Baches Vei 8
Varamedlem	Gaute Olsen Robinson	Richard Baches Vei 8

#### Valgkomiteen

Frank Vilhelm Martinsen	Richard Baches Vei 8
Mona Carlsson Samuelsen	Richard Baches Vei 8
Ellen Roberta Prebensen	Richard Baches Vei 8

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [ildjernasen@styrerrommet.no](mailto:ildjernasen@styrerrommet.no).

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

#### 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

Gårds- og bruksnummer:

2 1737

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

Ildjernåsen Sameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 213 744 som foreslås tas av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 370 070.  
Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på at felleskostnadene økes med 10% fra 1. februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## **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.



## Styrets arbeid

I perioden fra 20.mars har styret avholdt 16 styremøter. I tillegg flere arbeidsmøter uten styreleder. På grunn av pågående tvistesak med VEU er det avholdt telefon/teams-møter med motparten, vår advokat i OBOS og faglige konsulenter. Det er avholdt befaringsmøter vedrørende sameiets jordvarmeanlegg. Det er avholdt 1 beboermøte.

Gjennom hele styreperioden er det i tillegg foregått kontinuerlig mailkorrespondanse mellom styreleder og resten av styret, i tillegg til de andre involverte i tvistesaken (VEU, HAB, advokat OBOS og konsulenter)

Styrets prioriterte arbeidsoppgaver har vært

- Ferdigattest fra Nesodden kommune
- Mangellister og oppfølging med HAB og Varden Eiendomsutvikling(VEU)
- Jordvarmeanlegget

## Ferdigattest fra Nesodden Kommune

I vedtak 17.06.2024 ble det i Nesodden Kommune gitt ferdigattest til Richard Baches vei 8 og 10, gnr. 2, bnr. 1737.

En milepel. Endelig, etter nesten 5 år etter ferdigstilling og innflytting, og etter en krevende og utmattende prosess mot utbygger, VEU/HAB, fikk endelig vårt sameie ferdigattesten. Den siste biten som falt på plass, var den nye stien som ble anlagt opp forbi vestsiden av bygget vårt, til friområdet.

## Mangellister og oppfølging med HAB og Varden Eiendomsutvikling(VEU)

Dette er og har igjen vært den store, og krevende saken for styret.

I fjor sommer var garantitiden i ferd med å utløpe, og da begynte en intens periode med masse arbeid, med bl.a. innhenting av juridisk- og konsulentbistand.

Det endte i varsel til garantistene og i september tok vi ut ny forliksklage mot VEU.

Etter manglende tilsvarende på forliksklagen fra VEU, ble det av Forliksrådet utstedt en fraværdom mot VEU. Det ville vært en god sak i den videre prosessen om den hadde blitt rettskraftig. Dessverre avsa forliksrådet beslutning om oppfriskning av fraværdommen, og dermed ble det innkalt til nytt møte i forliksrådet i februar 2025.

Det er nå enighet med VEU at vi utsetter dette møtet i forliksrådet til over sommeren, fordi vårt krav er for stort til at forliksrådet kan avsi dom, og at de heller ikke har nok kompetanse til å behandle en slik sak.

Under hele denne prosessen er det løpende kontakt med utbygger for å få på plass de siste manglende, og da særlig manglende ved vårt jordvarmeanlegg, se under.



## **Jordvarmeanlegget**

Det har vært et problem for sameiet at jordvarmeanlegget ikke har fungert. Mange har opplevd kalde leiligheter i flere vintre på rad. Vi har klaget til utbygger på dette, og også krevet kompensasjon for våre ekstra strømutfgifter til oppvarmingen når jordvarmen ikke fungerer.

Undersøkelser viste at et av de 6 borehullene var defekt. Derfor ble det boret på nytt og utbedret. Borearbeidet ble ferdig i slutten av desember. Det kan opplyses av hvert borehull går 250 m ned i grunnen! For at det hele skulle fungere ble det også byttet en sirkulasjonspumpe. Det er viktig at det hele fungerer sammen, og vårt håp er at det nå endelig er i orden.

## **Vedlikeholdsplan/fremtidige planer**

### Utvendig beising

Der fortsatt ikke gjennomført. Det ble etter sjekk av treverket besluttet at dette kunne utsettes. Vi følger dette videre, og blir det besluttet å beise i år, må vi sannsynligvis ta opp et nytt lån for å kunne betale dette. Det er for eksempel tidligere, 2023, innhentet anbud på kr 700.000 for det hele, alt inkludert.

### Fellesområdene

Vi takker hagegruppa, deltagere på dugnad, og spesielt Frank Martinsen for alt arbeide som er gjort på våre fellesområder.

Det er kjøpt inn og kjørt på 5 kubikk jord, og sådd plen oppe på baksiden. Det er spredd ut 110 kg. Gjødsel. Det er kjørt på bark og det er lagt ned innsats for å holde ugress nede.

Det ble lagt belegningsstein under hagebordene oppe og utenfor utgangsdørene.

Alt dette gjorde til at det ble mye finere, funksjonelt og grønnere rundt oss i fjor sommer.

Det er investert i ny gressklipper(firehjulstrekker), ny kantklipper, ny ladetråd til robotklipper og nye blader til disse klipperne.

Fremover er planen å fortsette med uteområdene, bl.a. få orden på gresset mellom blokkene, og ikke minst hvordan det skal ordnes opp etter gravearbeide ifm. utbedring av borehullene. Vi er i dialog med utbygger om dette.

### Terrassesaken

Etter at ferdigattesten var på plass, var det mulig å gå videre med terrassesaken, dvs. tidligere igangsatt arbeid med bl.a. å få på plass en løsning for at frontleilighetene i 2. og 3. etasje kan få bygge seg en terrasse til. Fra Nesodden Kommune fikk Sameie 19.06. godkjent rammetillatelsen og dispensasjon for terrassesaken

Derfor ble det besluttet på siste beboermøte å etablere en egen terrassegruppe. Gruppa er etablert og godt i gang med sitt arbeid. Videre informasjon om status i saken vil komme etter hvert.



## **Økonomi**

### Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Resultat

Regnskapet viser et driftsresultat på minus kr 218.072,-.

Hovedårsaken til dette negative resultatet er at vi har betalt for ekstern styreleder, juridisk bistand fra OBOS advokatene og for ekstern faglig konsulent, hvor den arbeidsmengden knyttet til tvisten med VEU har ført til store kostnader på disse postene.

For 2024 utgjorde kostnadene her **til sammen kr 869.933**

- Ekstern styreleder, kr 503.952,- (Kr 35.525 gjelder 2023) + personalkostnader på kr 78.107.
- OBOS advokatene, kr 171.499,-
- Ekstern konsulent, Øyvind Moen AS, kr 116.375,-

Sameiets lån stod til rest med kr 113.308,- pr. 31.12.2024.

Lånet vil være nedbetalt i løpet av august 2025.

Vi har økt inntektene våre ved å øke felleskostnadene med 10% i august 2024 og januar 2025.

### Fremover

Målet er nå å få til en løsning med tvistesaken mot VEU slik at den blir avsluttet. Hvis vi i tillegg får valgt en egen intern styreleder, vil de ovennevnte store ekstrakostnadene bortfalle.

Da ser alt meget lysere ut for økonomien vår.

Allikevel fortsatte vi i 2025 med den pågående tvistesaken og da også behov for juridisk bistand, ekstern konsulent og vi har fremdeles ekstern styreleder. Derfor er det lagt til kostnader for dette i budsjettet 2025. I og med at det er stor usikkerhet på behovet i dette; blir saken løst ?, for vi ny intern styreleder ? osv. blir det vanskelig å treffe på budsjettet.

Lånet vårt blir som sagt nedbetalt i løpet august, men som tidligere nevnt over under vedlikehold, kan det bli nødvendig å oppta et nytt lån for å betale for beising, hvis det blir påkrevet å få gjort.

Se for øvrig vedlagt fullt regnskap, balanse og noter.



Valgkomitéens innstilling til årsmøtet i Ildjernåsen boligsameie den 20.03.2025

## Styret

- Finn-Magne Spjelkavik, leder 2 år
- Gaute Robinson, styremedlem 2 år
- Elin Håkonsen, styremedlem 1 år
- Anette Vidnes, styremedlem 1 år
- Nils Egil Aas, styremedlem (økonomi) 1 år

## Valgkomite

- Robert Persson, 2 år
- Anita Engset, 2 år
- Ellen Prebensen, 1 år



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 8173 Selskapsnavn: ILDJERNÅSEN SAMEIE

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.