



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 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: 18.03.2026

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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 924004207

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 422 568	2 132 477
Sum inntekter		2 422 568	2 132 477
Kostnader			
Lønnskostnad		217 326	632 059
Annen driftskostnad		1 756 137	1 718 489
Sum kostnader		1 973 463	2 350 549
Driftsresultat		449 105	-218 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 645	21 929
Sum finansinntekter		14 645	21 929
Annen finanskostnad		3 315	17 601
Sum finanskostnader		3 315	17 601
Netto finans		11 330	4 328
Resultat før skattekostnad		460 435	-213 744
Årsresultat		460 435	-213 744
Totalresultat		460 435	-213 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 435	-213 744
Sum overføringer og disponeringer		460 435	-213 744



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		811	22 733
Andre fordringer		107 551	264 862
Sum fordringer		108 362	287 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 621	602 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 621	602 458
Sum omløpsmidler		927 983	890 053
SUM EIENDELER		927 983	890 053

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		717 197	256 762
Sum opptjent egenkapital		717 197	256 762
Sum egenkapital		717 197	256 762
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			113 308
Sum annen langsiktig gjeld		0	113 308
Sum langsiktig gjeld		0	113 308
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			49
Leverandørgjeld		151 811	338 804
Skyldige offentlige avgifter			36 109
Annen kortsiktig gjeld		58 975	145 021
Sum kortsiktig gjeld		210 786	519 983
Sum gjeld		210 786	633 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		927 983	890 053



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349512

Virksomheten

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

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: 18.03.2026

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, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 422 568	2 132 477
Sum inntekter		2 422 568	2 132 477
Kostnader			
Lønnskostnad		217 326	632 059
Annen driftskostnad		1 756 137	1 718 489
Sum kostnader		1 973 463	2 350 549
Driftsresultat		449 105	-218 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 645	21 929
Sum finansinntekter		14 645	21 929
Annen finanskostnad		3 315	17 601
Sum finanskostnader		3 315	17 601
Netto finans		11 330	4 328
Resultat før skattekostnad		460 435	-213 744
Årsresultat		460 435	-213 744
Totalresultat		460 435	-213 744
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		460 435	-213 744
Sum overføringer og disponeringer		460 435	-213 744



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		811	22 733
Andre fordringer		107 551	264 862
Sum fordringer		108 362	287 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		819 621	602 458
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		819 621	602 458
Sum omløpsmidler		927 983	890 053
SUM EIENDELER		927 983	890 053
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		717 197	256 762
Sum opptjent egenkapital		717 197	256 762



Sum egenkapital	717 197	256 762
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		113 308
Sum annen langsiktig gjeld	0	113 308
Sum langsiktig gjeld	0	113 308
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		49
Leverandørgjeld	151 811	338 804
Skyldige offentlige avgifter		36 109
Annen kortsiktig gjeld	58 975	145 021
Sum kortsiktig gjeld	210 786	519 983
Sum gjeld	210 786	633 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	927 983	890 053



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



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:30, Auditoriet Tangenten, Nesodden kommune.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Beboermøte i etterkant av årsmøtet med kort info om status i sameiet og svar på spørsmål som beboere måtte ha. Det vil bli lett servering og kaffe.

Det blir digital registrering ved ankomst (trenger ikke registreringsblankett uten at dere har en fullmakt).

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 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny tekst i vedtektene pkt. 6-1 (2)
8. Avtale lading av el-biler
9. Overbygde inngangspartier
10. 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 ønsker at OBOS ved Stine Veiberg skal være møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 460 435 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 8173 Årsrapport 2025-2026 inkl. signert regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.



Sak 7

Ny tekst i vedtektene pkt. 6-1 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og Internett fordeles med lik andel for hver seksjonseier.

Kostnader til service av ventilasjonsanlegget fordeles mellom seksjonseierne likt fordelt.

Styrets innstilling

Styret ønsker å at kostnader til service av ventilasjonsanlegget fordeles mellom seksjonseierne med lik andel for hver seksjon. Stipulerte utgifter for to sett med filter årlig – for 2026 blir det på kr 100 pr måned.

Forslag til vedtak

Tillegg i pkt. 6-1(2) Kostnader til service av ventilasjonsanlegget fordeles mellom seksjonseierne likt fordelt.

Sak 8

Avtale lading av el-biler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Avtale om El-lading i garasjen

Styret har blitt oppfordret til å se nærmere på dagens avtale, og også innhente tilbud fra andre aktører.

I dag har vi avtale med Aneo. Avtalen er fra 2019.

I 2021 kom det nye regler hvor BRL og sameier er lovpålagt å kunne tilby el-lading til beboerne.

Vi ber derfor årsmøte avgjøre om vi skal holde oss til dagens avtale (gammel løsning), eller om vi skal gå over til ny løsning iht. nytt regelverk.

Gammel avtale har ikke tilbakevirkende kraft, så den kan vi beholde, men ev. ny avtale med andre aktører må være i henhold til nye regler.

Alternativene er i korthet slik:

Dagens avtale



Vi har 48 ladepunkter og i dag er 18 av disse i bruk.

Avtalen vi har i dag er slik at de 18 betaler en månedlig sum på kr 369,- til Aneo (inkl. 30kr i rabatt frem til 1 april) + strømforbruket(Norgespris).

Videre er avtalen slik at nye ladekunder må betale en engangssum på kr 599,- i oppstart og kr 4390 i etablering for å komme i gang, og så da denne mndl. kostnaden videre.

Tilbud om ny avtale fra Aneo iht. nye regler

Sameie betaler en månedlig kostnad til Aneo for ladeanlegget som er etablert (drift, vedlikehold og nedskrivning av ladeanlegget) ny avtale innføres over en trappetrinnsmodell.

Med ny avtale fjernes 100kr i drift av infrastruktur per aktive ladekunde.

Trappetrinns modell på Tjenesteavtalen over 3 år

Sameie må betale:

Tjenesteavtale år 1: 1200kr/mnd / 14 400,- i året

Tjenesteavtale år 2: 1595kr/mnd / 19 140,- i året

Tjenesteavtale år 3 Siste trappetrinn: 1872kr/mnd / 22 464,- i året

Hver ladekunde betaler kr 269,- pr. mnd. + strøm for leie av lader (30kr i rabatt ut 2026, Ordinær pris: kr 299,-/mnd)

Nye ladekunder må betale en engangssum på kr 599,- i oppstart.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avtale lading av el-biler
- Mot Avtale lading av el-biler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ønsker du at gammel ordning med el-billading skal fortsette?
2. Ønsker du at at Ildjernåsen Sameie skal inngå ny avtale for el-billading iht. nye regler?

Sak 9

Overbygde inngangspartier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Over inngangspartiene skal det settes opp et tak. Bildene viser to alternative løsninger:

Valg av løsning for inngangspartiene legger føringer for hvordan løsning det skal være for sideleilighetene.

Estimerte priser:

Overbygde inngangspartier:



-Pergola: kr 85 000 – 100 000

-Baldakin: kr 35 000 – 50 000

1. etasje innerst, side:

-Pergola: kr 85 000 – 100 000

-Baldakin: kr 28 000 – 50 000

Forslag til vedtak 1

Ønsker du pergola over inngangspartiene og side leilighetene?

Forslag til vedtak 2

Ønsker du Baldakin over inngangspartiene og side leilighetene?

Vedlegg

2. 8173 Bilder som er vedlegg til sak 9.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Her følger valgkomitéens innstilling til nye medlemmer i styret fra og med årsmøtet 18. mars 2026 og i 2 år fremover.

1. Nytt styremedlem: Jørgen Lorentzen, 2 år

2. Første vara (økonomi): Grete Komissar, 2 år

3. Andre vara: Siri Prebensen, 2 år

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 4 styremedlemmer for 1-2 år

Fra dagens styre fortsetter:

Finn Magne Spjelkavik styreleder 2026-27

Gaute Olsen Robinson styremedlem 2026-27

Nye styre- og varamedlemmer

Jørgen Lorentzen styremedlem 2026-28

Grete Komissar første vara (økonomi) 2026-28

Siri Prebensen andre vara 2026-28

Fra dagens valgkomité fortsetter:

Anita Engset 2026-27

Robert Persson 2026-27

Tredje medlem? 2026-28

Skal være to til tre personer, men de bør være overlappende



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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Jørgen Lorentzen

Valg av 1 varamedlem som møter fast Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem som møter fast:

- Grete Komissar
første vara (økonomi)

Valg av 1 varamedlem som møter ved behov Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem som møter ved behov:

- Siri Prebensen
andre vara

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Styret

Leder	Finn Magne Spjelkavik	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Elin Margrethe Håkonsen	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Gaute Olsen Robinson	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Anette Helen Vidnes	Richard Baches Vei 10
Styremedlem	Nils Egil Aas	Richard Baches Vei 10

Styrets medlemmer består av tre menn og to kvinner

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ildjernasen@styrommet.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

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.



Styrets årsberetning 2025

Styret har gjennomført 15 styremøter hvor 17 ulike saker har vært til behandling, fra 1 til 13 ganger. Styret har i tillegg deltatt på møter angående saken mot VEU.

Det har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte, 3. juni og ett digitalt årsmøte i tidsrommet 3. – 5. desember.

De sakene styret har brukt mest tid på er saken mot Varden Eiendomsutvikling, inngåelse av nye og revidere gamle serviceavtaler, økonomi og utbygging av terrasser.

Det enkelte styremedlem har fått hovedansvar å følge opp enkeltsaker, men hele styret deltar i diskusjoner og står samlet ansvarlig for det som vedtas.

Eierskifter i 2022

I perioden januar 2025 til desember 2025 ble det solgt 5 (A101, B104, B302, D103 og D302) leiligheter i Ildjernåsen Sameie.

Det er gjennomført fire dugnader i tillegg til flere mindre dugnader, samt tenning av julegran.

Hagegruppe:

Magnbjørg Roland, Unni Tove Stensli, Anita Engeset, Hilde Marie Vikle, Britt-Marie Venstad, Heidi Elde Spjelkavik, Bjørn Eidsvik, Ola Elfmark.

Terrassegruppe:

Sist år har det vært Robert Person og Frank Martinsen som har gjennomført med befaring og innhenting av tilbud fra leverandører av håndverkertjenester.

Beredskapsgruppe:

Mona Carlsson Samuelsen, Mette Kolsrud og Steinar Høseggen.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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

Resultat

Regnskapet viser et positivt driftsresultat på kr 449.105,-, mot budsjettert minus kr 44.078,-.

Dette positive avviket i forhold til budsjett på kr 493.183,- skyldes flere forhold, viktigst:

- Vi budsjetterte med eksternt styreleder, men når han ga seg til årsmøte og vi fikk inn ny egen styreleder, sparte vi inn kr 66.000 på denne posten.



- I forbindelse med tvistesaken mot utbygger hadde vi budsjettert med utgifter til juridisk bistand og konsulenthonorar på til sammen kr 600.000,-. Vi brukte kr 354.000,-. Aktiviteten og behovet her ble en del mindre etter at ekstern styreleder sluttet, uten at kvaliteten på oppfølging mot utbygger minsket, jfr. at vi nå endelig har kommet i mål på dette.
- På drift og vedlikehold av bygninger ble det brukt kr 67.000,- mot budsjetter kr 300.000,-. I dette kommer inn at p.g.a. stor egeninnsats på beising av bygningen på oversiden/baksiden, ble det langt billigere enn budsjettert.
- Energikostnaden(strøm) endte på kr 406.000,- mot budsjettert kr 500.00,-. Vi har hatt lavere forbruk og lavere strømpris, samt at vi i høst gikk over til norgespris på strøm.

Sameiets lån på opprinnelig kr 600.000,- ble innfridd i august. Vi har nedbetalt inkl. renter ca kr 200.000 pr. år på dette.

Se for øvrig vedlagt fullt regnskap, balanse og noter.

Fremover

Nå når tvistesaken mot utbygger endelig er avsluttet, vil det store behovet for juridisk bistand og behovet for konsulentbistand nærmest bortfalle helt.

I denne forbindelse vil vi også få innbetalt i mars kr 150.000 som en del av forliket.

Sameiets inntekt, altså felleskostnadene, ligger på et høyt nivå. Det skal holde til normal drift og også til å kunne bygge en buffer for fremtidig vedlikehold.

Allikevel kan det bli behov for en ekstraordinær finansiering i 2026 på grunn av utgifter til nødvendig beising av hele bygningsmassen og til nødvendig boring av et nytt borehull til vårt bergvarmesystem, se for øvrig årsberetningen om dette.

En slik ekstraordinær finansiering kan gjøres på flere måter. Det kan hende det holder med én måneds dobbelt husleie et stykke ut på året. Et annet alternativ er å ta opp et nytt lån. Generell økning av felleskostnadene er også et alternativ.

Dette vil vi vite mer om, etter at vi ser hva beisingen og boringen vil koste. Det innhentes her tilbud på begge jobbene.

VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER TIL VURDERING OG PRIORITERING:

Vår og sommer 2026

- Utarbeid plan for framtidig vedlikehold med stipulerte utgifter
 - o En slik plan vil gi sameiet en oversikt over nødvendige investeringer og reparasjoner på kort og lang sikt. Det vil bli et viktig verktøy for økonomisk styring framover.



- Den vil gi oss retning for årene framover
- Beising av alle vegger mot øst, nord og vest
- Testing av energibrønn, boring av ny om nødvendig
- Isolering av rør i teknisk rom
- Nødvendig omprogrammering av varmepumpe/el-kjele
- Montere sikring på tak
- Gjennomføre utbygging av terrasser
 - utbyggere står for alle kostnader selv
- Gjennomføre nødvendige service i henhold til inngåtte avtaler
- Skifte av leverandør av tele- og internett-tjenester fra 1. juni fra Telia til Telenor
- Vask av garasje
- Arbeid med beredskap for den enkelte, sameiet og nabolaget

Eksempler på satsinger framover

- Renovering trappeoppgangene – maling eller flislegging
- Calling-anlegg
- Serviceavtale overvann
 - Tømming og rengjøring av overvannsystem 1 g pr år.
- VEDLIKEHOLDSPYLING:
 - Høytrykksspyling og rengjøring av stikkledninger fra sluk på bad og frem til stamme, samt fra etter vannlås på kjøkkenopplegg og frem til stamme.
- ANNET
-

Saken mot Varden Eiendomsutvikling

Ildjernåsen Sameie har siden høsten 2019 opplevd utfordringer med teknisk rom og energibrønner. Det som opprinnelig var en oppfølging av ett-årskontrollen, ble etter hvert så komplisert at Ildjernåsen Sameie søkte juridisk bistand fra OBOS. Selv med hjelp av juridisk og faglig kompetanse, har det vært vanskelig å nå fram. Det har føltes som «den lille mot den store». På overflaten er det så enkelt som at sameiet reklamerer på at «varmen ikke fungerer, kan dere fikse det?» mens realitet har vært preget av: juss, årsakssammenheng, ansvarsforhold, frister for reklamasjon etc.

Sameiet har hatt store utgifter både til advokat, konsulenter, ekstern styreleder og økte strømutfgifter pga feil i det tekniske rom. For å kunne få disse utgiftene dekt måtte vi gå til Tingretten å få en dom der som gikk i vår favør. Et ekstraordinært årsmøte ble holdt 3. juni 2025 hvor det ble avgjort å gi saken en siste sjanse. Nye konsulentrapport ble bestilt. Det ble



dyrt, men den gav sameiet en beskrivelse av hvilke forbedringer det måtte gjøres i teknisk rom og hva vi måtte gjøre med den siste brønnen som det var lekkasje i.

Teknisk rom energibrønner

Sameiet har 5/6 energibrønner som fungerer nå (pr 25/1-2026)

1 brønn(foran C/D har kollapset eller har lekkasje (må graves opp for å vite 100%) Er stengt pr nå. Befaring på kollapset brønn er gjennomført (venter på tilbud)

Varmepumpen er av kjent merke og god kvalitet (fremgår av rapporter) Alt av deler og komponenter inne på teknisk rom er av god kvalitet (fremgår av rapporter)

Vi har en el-kjele som driftes på strøm, den har kapasitet til å dekke varme og varmtvann for hele sameiet. Dette er betryggende, men ikke en permanent løsning pga kostnader til strøm.

Samspeillet mellom el-kjele og energibrønner(varmepumpe) må programmeres riktig.

Sameiet venter på manglende FDV fra utbygger (lovet innen 1/2-2026)

Mangler isolasjon på rør inn til teknisk rom, varmetap inn til varmepumpe/varmtvannstanker.

Styrets mål for 2026 når det gjelder teknisk rom og energibrønner er:

Få siste brønn utbedret og koblet på resten av anlegget.

Isolere rør inn til teknisk rom for å redusere varmetapet.

Sørge for at samspeillet mellom 6 brønner og el-kjele er riktig programmert. Dette vil sikre drift og sørge for at varmepumpen og el-kjelen jobber sammen for å takle kulde og redusere kostnader.

Forlikavtalen:

Utsiktene til å få noe av dette dekt fra Varden Eiendomsutvikling anså vi som små i tillegg til at utfallet av en rettsak var, veldig usikker. På et møte 16. desember 2026 mellom Ildjernåsen Sameie med vår advokat fra OBOS og Varden Eiendomsutvikling med HAB inngikk styret en minnelig løsning:

Innholdet i forlikavtalen:

Varden Eiendomsutvikling AS («VEU»), org.nr. 993 872 032

og

Ildjernåsen sameie («Sameiet»), org.nr. 924 004 207

er det i dag inngått følgende avtale om minnelig løsning:

1. Ildjernåsen Sameie frafaller alle kjente krav de har mot VEU og mot VEUs garantister, forutsatt at punkt 2-6 oppfylles etter sitt innhold.
2. VEU forplikter seg til å utbedre plen, lampe og asfaltkant på sameiets fellesareal etter arbeid med borehull 6 innen 1. april 2026.



3. VEU skal oversende alle manglende FDV-dokumenter knyttet til jordvarmeanlegget til sameiet innen 1. februar 2026.
4. VEU gir sameiet konkrete anbefalinger på leverandører de kan benytte til taksikring og beising innen 1. februar 2026.
5. VEU betaler kr. 150 000 til sameiets konto nr. 9820 33 73090 innen 1. februar 2026.
6. Sak F2024-025401 for Oslo forlikråd heves som forlikt. Partene bærer egne kostnader. Partene har etter dette ikke mer å kreve av hverandre for de forhold som omfattes av denne avtalen.
7. Avtalen innebærer ingen erkjennelse fra noen av partene.

Oversikt gjennomførte tiltak i 2025

- Skilt – garasjeinngang
- Malt to parkeringsplasser ved søppeldunkene
- Satt opp skilt med parkering forbudt framfor søppeldunkene
- Rettet opp skade på blekk over garasjeport
- Satt opp gjerde over blokk D
- Kjøpt høytrykkspyler
- Gjennomført flere dugnader inklusiv beising ett strøk oppe på baksiden
- Inngått nye og revidert noen serviceavtaler og kontrakter.
- Bod oppe - skiftet kommode ut med «ny» benk

I tillegg har vi gjennomført flere dugnader gjennom våren, sommeren og høsten, samt tenning av julegran.

Vedlikehold- og serviceavtaler

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Forretningsførerkontrakt | OBOS |
| - Revisjon | BDO |
| - TV og internett | Telia, ny avtale Telenor 1. juni 26 |
| - Heis | Schindler AS fra 1. jan 26 |
| - Elektro, internkontroll og rammeavtale | Nye Elektropartner fra 11. juli 25 |
| - Forsikring | KLP |
| - Varmepumpe teknisk rom | Drøbak Rørleggerservice |
| - Brann og nødlys | Hedengren Security |
| - Brannforebyggende tiltak | Norsk Brannvern, rev. –hvert 3. år |
| - Lading el-biler | Aneo |
| - Lås og dører | Romerike Låsservice (KeyWest) |
| - Garasjeport | Industriporter |



- Snømåking ved garasje	Nesodden Torghandel
- Renhold	Slottet Renhold
- Vindusvask	ABC Renhold og Service
- Vask av matter ved inngangsdører	Drøbak Vaskeri AS
- Vaktmestertjenester	Facilitec, fra 1. jan 26
- Ventilasjon	Jenssen Systemer, fra 1. jan 26
- Tak	Straye Tak fra 7. mai 26
- Beising	Inngått avtale med Samcom AS

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har i løpet av året arbeidet systematisk med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i sameiet, i tråd med kravene i internkontrollforskriften.

Ansvar og organisering

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Internkontroll og risikovurdering

Sameiet har etablert et HMS-/internkontrollsystem som omfatter rutiner for kartlegging av risiko, håndtering av avvik og planlegging av nødvendige tiltak. Det er gjennomført en årlig gjennomgang av HMS-forholdene i fellesarealer, herunder trapper, garasje, tekniske rom og uteområder.

Det er ikke avdekket forhold som anses å utgjøre vesentlig risiko utover det som er normalt for et sameie av denne typen.

Brannsikkerhet

Brannsikkerheten i sameiet vurderes som tilfredsstillende. Fellesarealer holdes ryddige, og rømningsveier er tilgjengelige. Sameiet har rutiner for kontroll og vedlikehold av felles branntekniske installasjoner der dette er relevant. Beboerne er ansvarlige for røykvarslere og slukkeutstyr i egne seksjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Ulykker og avvik

Det har i løpet av året ikke vært registrert personskader eller alvorlige HMS-avvik i fellesarealene.

Ytre miljø

Sameiet legger vekt på miljøvennlige løsninger der dette er praktisk og økonomisk forsvarlig. Det er etablert ordninger for kildesortering av avfall, og styret vurderer fortløpende tiltak som kan bidra til redusert energiforbruk og miljøbelastning.



Planlagte tiltak

Styret vil i kommende periode videreføre det systematiske HMS-arbeidet og gjennomføre nødvendige kontroller og vedlikeholdstiltak for å sikre trygge og gode fellesarealer.

Styrets vurdering

Styret vurderer at HMS-forholdene i sameiet er tilfredsstillende, og at sameiet oppfyller sine forpliktelser knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Beredskap i sameiet

Styret har i 2025 oppnevnt en beredskapsgruppe bestående av Mona Carlsson Samuelson, Mette Kolsrud og Steinar Høseggen, med mandat til å utarbeide en overordnet skisse for beredskap ved alvorlige hendelser som kan påvirke beboernes sikkerhet og livssituasjon. Arbeidet har hatt fokus på håndtering av situasjoner som langvarig bortfall av strøm, vann og varme, samt utfordringer knyttet til kommunikasjon.

Beredskapsgruppen har lagt til grunn at beredskap består av både den enkelte husstands egenberedskap og tiltak i sameiets regi. Det er vist til nasjonale anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og beboerne vil få informasjon om anbefalt egenberedskap. For sameiet er det foreslått tiltak som kan støtte beboerne ved lengre krisesituasjoner, herunder tilgang på varme, lys, lading, vann, kommunikasjon og førstehjelpsutstyr, samt tilrettelegging for beboere med særskilte behov.

Styret vil følge opp arbeidet videre og vurdere hvilke anbefalte tiltak som skal innarbeides i sameiets HMS- og beredskapsarbeid.

Det har også vært kontakt med sameiene i nabolaget for å avklare om det kan finnes løsninger som kan være nyttig for alle parter. Dette vil fortsette også framover.

Hagegruppe:

Det ble gjort en kjempeinnsats på våre utendørs fellesområder i 2025. Gruppen jobbet både enkeltvis og som gruppe gjennom hele vår og sommer. Om våren ble gressplenen rakt og luftet, den ble gjødslet både en og flere ganger. Et lass med jord ble innkjøpt og kjørt utover en til dels sliten plen. Gjennom flere mindre dugnader ble jorda fordelt utover, det ble sådd og gjødslet. Krypmisspel ble kjøpt inn og plantet i skråningen ved trappa opp til blokk C og D. Hekker ble klipt både oppe og inn mot inngangspartiene og rådene var mange og til dels sprikende. Stiklinger ble tatt løs og plantet på nytt. Et lass med bark ble kjøpt og fordelt rundt om på de ulike bedene etter behov.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILDJERNÅSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 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. 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 Dokumenttrøkket: JY501-LTM4E-0X80T-FA7UG-D5DOK-8NPMF



ILDJERNÅSEN SAMEIE
ORG.NR. 924004207, KLIENTNR. 8173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 918	2 130 427	2 498 922	2 465 779
Andre inntekter	3	3 650	2 050	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 422 568	2 132 477	2 498 922	2 465 779
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-137 326	-582 059	-203 000	-14 100
Styrehonorar	5	-80 000	-50 000	-80 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 762	-8 997	-7 000	-9 300
Forretningsførerhonorar		-82 160	-71 813	-83 000	-84 000
Konsulenthonorar		-385 401	-367 574	-600 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-398 951	-344 763	-605 000	-1 375 000
Forsikringer		-117 405	-87 012	-120 000	-140 000
Energi/fyring	8	-406 246	-521 035	-500 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 408	-174 344	-205 000	-202 608
Andre driftskostnader	9	-141 805	-142 952	-140 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 973 463	-2 350 549	-2 543 000	-2 714 008
DRIFTSRESULTAT		449 105	-218 072	-44 078	-248 229
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 645	21 929	10 000	0
Finanskostnader	11	-3 315	-17 601	-3 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 330	4 328	7 000	0
ÅRSRESULTAT		460 435	-213 744	-37 078	-248 229
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-213 744		
Til opptjent egenkapital:		460 435	0		





ILDJERNÅSEN SAMEIE
ORG.NR. 924004207, KLIENTNR. 8173

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		811	22 733
Forskuddsbetalte kostnader		107 551	264 862
Driftskonto OBOS-banken		161 882	288 630
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	17 990
Sparekonto OBOS-banken		657 739	295 838
SUM OMLØPSMIDLER		927 983	890 053
SUM EIENDELER		927 983	890 053
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		717 197	256 762
SUM EGENKAPITAL		717 197	256 762
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	113 308
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	113 308
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 975	66 489
Leverandørgjeld		151 811	338 804
Skyldige offentlige avgifter		0	36 109
Påløpte renter		0	49
Annen kortsiktig gjeld		0	78 532
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 786	519 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		927 983	890 053
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 03.03.2026, Digital signering,
Styret i Ildjernåsen Sameie

Finn Magne Spjelkavik/S/

Elin M. Bøhn Håkonsen/S/

Nils Egil Aas /S/

Anette Helen Vidnes/S/

Gaute Olsen Robinson/S/





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 177 430
Parkering kr 120 pr. plass	69 120
TV/bredbånd, kr 399 pr. mnd.	172 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 418 918

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	2 000
Nøkler	1 650
SUM ANDRE INNETEKTER	3 650

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-110 471
Arbeidsgiveravgift	-26 856
SUM PERSONALKOSTNADER	-137 326

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





NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	-80 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 762
SUM REVISJONSHONORAR	-13 762

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 041
Drift/vedlikehold VVS	-7 562
Drift/vedlikehold elektro	-33 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 515
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 401
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-9 327
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-398 951

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-406 246
SUM ENERGI / FYRING	-406 246

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 810
Container	-4 650
Håndverktøy	-4 721
Annet driftsmateriale	-12 305
Renhold ved firmaer	-95 841
Snørydding	-10 625
Andre driftskostnader	-961
Andre kontorkostnader	-2 515
Drivstoff	-472
Bank- og kortgebyr	-2 925
Øreavrunding	103
Velferdskostnader	-5 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 805





NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 901
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 145
Andre renteinntekter	821
SUM FINANSINNTEKTER	14 645

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

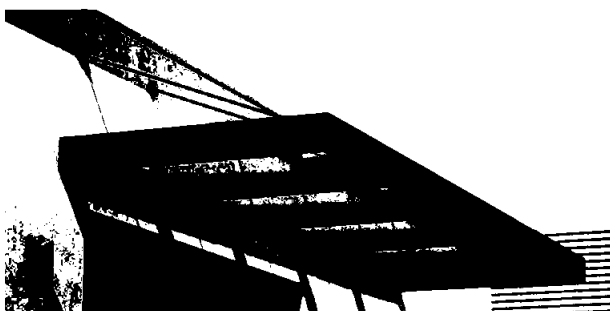
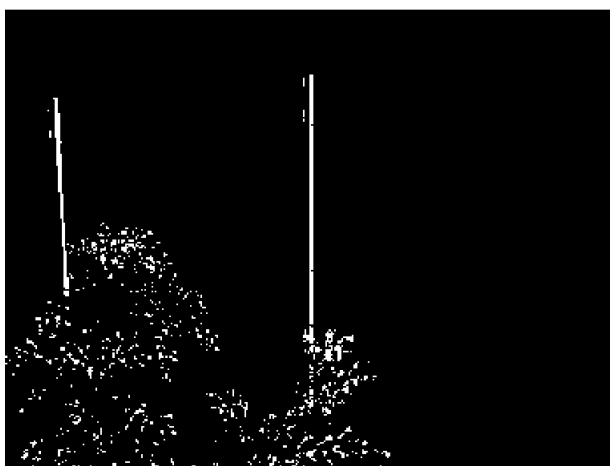
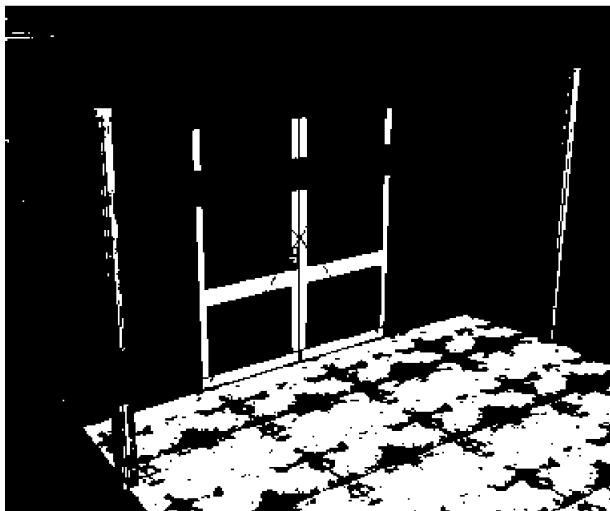
Pantegjeldsrenter	-3 315
SUM FINANSKOSTNADER	-3 315

NOTE 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,90 %. Løpetiden er 4 år.	
Opprinnelig 2021	-700 000
Nedbetalt tidligere	586 692
Nedbetalt i år	113 308
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0







Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

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: _____