



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 055 504	1 720 076
Sum inntekter		2 055 504	1 720 076
Kostnader			
Lønnskostnad		183 337	41 076
Annen driftskostnad		1 268 596	1 351 212
Sum kostnader		1 451 933	1 392 288
Driftsresultat		603 571	327 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 438	1 867
Sum finansinntekter		11 438	1 867
Annen finanskostnad		27 833	27 562
Sum finanskostnader		27 833	27 562
Netto finans		-16 395	-25 695
Resultat før skattekostnad		587 176	302 092
Årsresultat		587 176	302 092
Totalresultat		587 176	302 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 176	302 092
Sum overføringer og disponeringer		587 176	302 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		265 860	236 271
Sum fordringer		265 860	236 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		764 701	291 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		764 701	291 309
Sum omløpsmidler		1 030 562	527 580
SUM EIENDELER		1 030 562	527 580

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		470 505	
Udekket tap			116 670
Sum opptjent egenkapital		470 505	-116 670
Sum egenkapital		470 505	-116 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		295 873	466 381
Sum annen langsiktig gjeld		295 873	466 381
Sum langsiktig gjeld		295 873	466 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 670	160
Leverandørgjeld		109 100	74 610
Skyldige offentlige avgifter		23 020	
Annen kortsiktig gjeld		115 394	103 099
Sum kortsiktig gjeld		264 183	177 869
Sum gjeld		560 056	644 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 030 562	527 580



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366341

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 055 504	1 720 076
Sum inntekter		2 055 504	1 720 076
Kostnader			
Lønnskostnad		183 337	41 076
Annen driftskostnad		1 268 596	1 351 212
Sum kostnader		1 451 933	1 392 288
Driftsresultat		603 571	327 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 438	1 867
Sum finansinntekter		11 438	1 867
Annen finanskostnad		27 833	27 562
Sum finanskostnader		27 833	27 562
Netto finans		-16 395	-25 695
Resultat før skattekostnad		587 176	302 092
Årsresultat		587 176	302 092
Totalresultat		587 176	302 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		587 176	302 092
Sum overføringer og disponeringer		587 176	302 092



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		265 860	236 271
Sum fordringer		265 860	236 271
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		764 701	291 309
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		764 701	291 309
Sum omløpsmidler		1 030 562	527 580
SUM EIENDELER		1 030 562	527 580
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		470 505	
Udekket tap			116 670
Sum opptjent egenkapital		470 505	-116 670



Sum egenkapital	470 505	-116 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	295 873	466 381
Sum annen langsiktig gjeld	295 873	466 381
Sum langsiktig gjeld	295 873	466 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 670	160
Leverandørgjeld	109 100	74 610
Skyldige offentlige avgifter	23 020	
Annen kortsiktig gjeld	115 394	103 099
Sum kortsiktig gjeld	264 183	177 869
Sum gjeld	560 056	644 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 030 562	527 580



Organisasjonsnr: 924 004 207
ILDJERNÅSEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 2024 kl. 18:00, Auditoriet Tangenten.

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 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektenes punkt 2 (3). Forslag fra styret.
8. Utrykning fra brannvesenet. Forslag fra styret
9. Endring av vedtektenes punkt 8-1 med en nytt punkt 7. Forslag fra Styret.
10. Forslag en veileder for hva som bør gjøres når heisen stopper, foreslås tatt inn i HMS planen for Ildjernåsen Sameie. Forslag fra Finn Magne Spjekavik.
11. Valg av styremedlemmer
12. Valg av medlem til valgkomiteen

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Ola Kjær foreslås som styreleder.

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 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 på i 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 2023

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.

Vedlegg

1. 8173 Årsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kr. 50.000 til styrets medlemmer og varamedlem er lite utfra den store arbeidsoppgaven styret har hatt. Styret finner likevel å holde styregodtgjørelsen på kr 50.000 med kr 10.000 til hver.

Styrets innstilling
Kr 50.000 deles likt på 4 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styreleder godtgjøres etter avtale.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse til styretsmedlemmer og varamedlem er kr 50.000 som fordeles med kr 10.000 til hver.



Sak 7

Endring av vedtektenes punkt 2 (3). Forslag fra styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes punkt 2-1 (3) lyder i dag:

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

Det foreslås at dette punktet for en ny setning 3 med følgende forlyd:

Styret kan avgjøre om utleie skal meldes på skjema til styret og skjemaets utforming.

Nåværende setning 3 blir setning 4.

Vedlagt følger skjema styret har tenkt å bruke nå.

Styrets innstilling

Styret ser det som viktig å ha oversikt over alle utleieforhold og navn m.v. til leietakere. Det er også viktig at leietaker har lest og akseptert sameiets vedtekter og husordensregler.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 2-1 (3) endres lik som beskrevet over.

Vedlegg

2. Skjema for utleie.pdf

Sak 8

Utrykning fra brannvesenet. Forslag fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I de tilfeller der brannvesenet rykker ut på grunn av at alarm går og hvor det viser seg at alarmen er utløst av en handling/unnlattelse fra en seksjonseier/leietaker/andre i seksjonen, mener styret det er riktig at vedkommende seksjonseier skal betale det brannutrykningen koster for sameiet



Forslag til vedtak

I de tilfeller der brannvesenet rykker ut på grunn av at alarm går og hvor det viser seg at alarmen er utløst av en handling/unnløst fra en seksjonseier/leietaker/andre i seksjonen, skal vedkommende seksjonseier betale det brannutrykningen koster for sameiet.

Sak 9

Endring av vedtektenes punkt 8-1 med en nytt punkt 7. Forslag fra Styret.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektenes punkt 8-1 får et nytt punkt 7 som skal lyde:

Avgåtte styreledere og styremedlemmer må regne med å bistå og hjelpe det nye styret med informasjon om saker og rutiner som skal videreføres i sameiet. Slik hjelp skal være vederlagsfri.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8-1 får et nytt punkt 7 som beskrevet over.

Sak 10

Forslag en veileder for hva som bør gjøres når heisen stopper, foreslås tatt inn i HMS planen for Ildjernåsen Sameie. Forslag fra Finn Magne Spjekavik.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

En veileder for hva som bør gjøres når heisen stopper, foreslås tatt inn i HMS-planen for Ildjernåsen Sameie. Se vedlegg.

Vedlegg

3. Forslag fra Finn Magne Spjekavik.pdf



Sak 11

Valg av styremedlemmer

Innstilling

Valgkomitten har følgende innstilling til styre:

Vetle Iverslien Rødsten og Nils Egil Aas sitter begge 1 år til som styremedlemmer.

Ola Tufte Kjær innstilles som styreleder for 1 år

Anette Vidnes innstilles som styremedlem for 2 år

Elin Håkonsen innstilles som styremedlem for 2 år

Knut Fredriksen innstilles som varamedlem for 1 år

Gaute Olsen Robertsson innstilles som varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Tufte Kjær

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Vidnes
- Elin Håkonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gaute Olssen Robertsson
- Knut Asbjørn Fredriksen

Vedlegg

1. 8173 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av medlem til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styrets innstilling

Valgkomiteen har følgende innstilling til valgkomiteen:

Mona Carlsson Samuelsen og Frank Martinsen sitter begge 1 år til som medlemmer.

Ellen Prebensen innstilles som nytt medlem for 2 år.

Forslag til vedtak

Ellen Prebensen velges som nytt medlem av valgkomiteen for 2 år.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Knut Asbjørn Fredriksen	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Vetle Iverslien Rødsten	Richard Baches Vei 8
Styremedlem	Anette Helen Vidnes	Richard Baches Vei 10
Varamedlem	Elin Margrethe B Håkonsen	Richard Baches Vei 10

Valgkomiteen

Frank Vilhelm Martinsen	Richard Baches Vei 8
Mona Carlsson Samuelsen	Richard Baches Vei 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ildjernasen@styrerommet.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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden fra 31.mai-23 og ut 2023 har styret avholdt 6 styremøter, 5 arbeidsmøter og 1 beboermøte. I tillegg er det avholdt 14 møter på Teams med VEU.

Styrets prioriterte arbeidsoppgaver har vært

- * Ferdigattest fra Nesodden kommune
- * Mangellister og oppfølging med HAB og Varden Eiendomsutvikling
- * Digitalt arkiv og leverandører med avtaler i styreportal
- * Vedlikeholdsplan, blant annet relatert til beising av yttervegger og innhente anbud
- * Tekniske innretninger.
- * HMS

Den store saken for styret har vært saken mot VEU. Dette har Vetle Rødsten, Nils Egil Aas og Ola Kjær i styret hatt hovedansvaret for.

VEU

Den 13.06.2023 hadde gruppen (Vetle, Nils Egil og Ola) sammen med advokat Hanne Karlsen et møte hos advokat Hanne Karlsen hvor også Ole Stensrud fra Varden Eiendomsutvikling AS og Daniel Gulstad fra HAB (entreprenøren) deltok.

Sak i forlikrådet var først berammet til 15.06.2023. Saken ble utsatt og har vært utsatt 2 ganger til. Vi venter på en ny innkalling til et møte i slutten av mai. Partene har vært enige om utsettelsene. Bakgrunnen for dette er at en parallelt har arbeidet for å løse alle enkeltsakene. Det har vært avholdt hele 14 teamsmøter med VEU og i Ola Kjær sin data er det loggført 587 dokumenter i saken. Per nå er det viktigste sakene å få på plass ferdigattesten og ventilasjon teknisk rom.

På beboermøtet ble det orientert om at 5- års fristen for garanti går ut:

- For felles innomhus areal 18.09.2024
- For felles utomhus areal 11.10.2024

Arbeidsmøter: Styret besluttet tidlig å avholde arbeidsmøter i tillegg til styremøter. I arbeidsmøtene deltar ikke styreleder. Ettersom styret har ekstern styreleder på timebetaling, samt at styreleder har hatt hovedfokus på saken mot VEU, ble dette en hensiktsmessig løsning. I arbeidsmøtene går vi igjennom alle nye henvendelser til styret, og blir enige om hvordan de skal besvares/håndteres og hvilke tiltak som eventuelt skal iverksettes.

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



Endring avtaler:

Underskrevet serviceavtale med Icopal for sikring mot framtidige lekkasjer på taket. Rapport er mottatt etter første besøk i november.

Forretningsfører kontrakt Obos:

Endret fra *Forenklet forretningsfører* kontrakt til *Forretningsfører kontrakt*. Vi beholder da vår faste forvalter. Tidligere *Forenklet avtale* kostet sameiet kr 66.600, men i tillegg til de faste kostnader ble det fakturert for kr 24.000 i ekstratjenester i forhenværende år. En forretningsførerkontrakt vil koste sameiet kr 79.000 ink. mva per år. Forenklet forretningsfører ble i tillegg en digital tjeneste uten fast kontaktperson. På denne bakgrunn har styret besluttet å endre vår avtale til forretningsførerkontrakt.

Sosialt:

Dugnad ble avholdt både vår og høst, og høstens dugnad ble avsluttet med grilling.

I desember ble det arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker, og de nærmeste naboene rundt sameiet var også invitert.

I juni arrangerte sosialgruppa sommerfest for alle beboerne

Vedlikeholdsplan/fremtidige planer:

Utvendig beising av sameiet, penger er satt av i budsjettet for 2024, vi er fremdeles i prosess med å innhente priser fra forskjellige firma angående kostnadsoverslag. Styret har laget et anbudsunderlag hvor vi har tatt høyde for behandling av utvendig kledning med 2 strøk lik den eksisterende beisen som er benyttet. Vi har bestemt oss for at baksiden av bygget skal beises på dugnad, men at resterende kledning blir utført av fagpersonell i forbindelse med blant annet HMS.

Hovedinngangene:

Etter en forholdsvis nedbørsrik høst og vinter, kommer det tydelig fram behov for nedbørsbeskyttelse (regnskjerm) over de fire inngangene vi har.

Ved kraftig regnvær har det flere ganger blitt vannansamling innenfor hovedinngangen til A/B. Enda verre er det ved snøfall. Da har det vist seg vanskelig å holde utgangsdørene fri for snø og is, slik at de lukker seg og går i lås automatisk.

Derfor er nødvendig og snarlig skaffe en form for nedbørsbeskyttelse over alle utgangsdørene.

NB: Inngangen ved garasjeporten, fungerer uansett vær og nedbør.



For å avhjelpe adgangen for den kommunale hjemmetjenesten når det er mye snø og vanskelig å komme inn, har de blitt tildelt en K2-nøkkel.

Da kan de også bruke inngangen ved garasjen, og derigjennom nå alle boenhetene uten problemer og uavhengig av vær- og føreforhold.

Termografering:

Styret ser på muligheten for å hente inn en ekstern konsulent eller et firma som utfører termografering før garantitiden går ut, hvor vi velger ut enkelte leiligheter for termografering i forbindelse med at vi har hatt en del problemer med utette vinduer og terrassedører før garantitiden går ut.

Tekniske innretninger:

Montering av sensorstyring på lys i garasjen blir utført K1 2024 av Din Elektropartner AS, etter at vi hentet inn pris fra to forskjellige firmaer.

Det er fortsatt en plan om å ta i bruk overvåkning av varmepumpe, vi venter fortsatt på svar fra Drøbak Rørlegger service, da det er en programmeringsfeil.

Robotklippere:

Våren -23, like etter service og vinterlagring av klipperne, fikk vi stopp på den store som går på oversiden. Forhjul falt av og var fulle av grasrester. Da dette stadig gjentok seg, ble nye hjul kjøpt inn, og klipperen ble satt i stand. Kniver må byttes på alle før ny sesong. Nå vinterlagres alle tre under trappa innenfor tavlerommet i A/B.

Anlegg:

Uthusboden

Pappen på taket blåste i filler i løpet av vårhalvåret -23, så vann rant inn.

Ny kraftigere papp og lim ble kjøpt inn, og taket ble reparert i løpet av sommeren.

Lekeplass er etablert bak blokk D, og to lekeapparater er satt opp.

Arbeidet, spesielt rundt huskestativet, var så slurvete utført på underlaget, at to mann jobbet en halv dag for å fjerne steiner og slette plenen.

Snøsmelteanlegget:

Energiforbruk	fra 26. okt. 2022	til	09. apr. 2023:	11.757 kWh
Energiforbruk	fra 17. nov. 2022	til	29. feb. 2024:	12.894 kWh



HMS og Brannsikring:

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

Gjeldende HMS-plan 2. utg. er fra 23. nov. 2022.

Med bakgrunn i lov og forskrifter arbeider styret systematisk med HMS for hele sameiet, og 19. okt. gikk styret en vernerunde i fellesområdene for å kontrollere om alt var i orden.

Følgende to feil ble avdekket:

- *Det oppbevares flere ødelagte vindusglass ved søpla etter at HAB har reparert vinduer i flere leiligheter.*
- *Hullet rundt tilførselskabel til snøsmelteanlegget i tavlerommet A-B er ikke forskriftsmessig branntettet.*

Begge feilene er i etterhånd blitt forsvarlig rettet opp av fagfolk.

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

Brannsikringsplan – Ildjernåsen 24. okt. 2023

Norsk Brannvern gjennomførte den 03. okt. kontroll av sameiet, og vi har nå en «Kontrollrapport Brannvern 2023» med plan og anbefalinger på videre framdrift i dette arbeidet, prioritet og aktivitet:

1. Følge opp boenhet som fikk påvist mangel innen røykvarsling og slokkeutstyr.
2. Orienteringsplan, tegninger over bygget. (Henger ved brannalarmpanelene).
3. Slokke- og evakueringsøvelse.

Kommentar: To beboere har behov for assistanse ved rømning.

(Boenhetene er markert med gult i grunnlagsdokumentene.)

Eierskifte

I perioden januar 2023 til desember 2023 var det ett eierskifte i leilighet B102



Vedlikehold og serviceavtaler:

A) Forretningsførerkontrakt	OBOS
B) Ventilasjonsanlegg	Energima AS
C) TV og internett	Telia
D) Heis	Heisplan
E) Alarm/beredskap Heisanlegg	Secure Connected
F) Elektro, internkontroll/rammeavtale	Sofienberg Elektro
G) Strøm	Fortum Strøm
H) Forsikring	KLP
I) Varmepumpe teknisk rom	Drøbak Rørleggerservice
J) Brann og nødlys	Hedengren Security
K) Brannforebyggende tiltak	Norsk Brannvern
L) Lading el-biler	Aneo (tidligere Ohmina Charging)
M) Lås og dører	KeyWest lås og sikkerhet
N) Garasjeport	Industriporter
O) Snømåking	Nesodden Torghandel
P) Renhold	Slottet Renhold
Q) Vindusvask	ABC Renhold og Service
R) Vask av matter ved inngangsdører	Drøbak Vaskeri AS



ILDJERNÅSEN SAMEIE - REGNSKAPSRAPPORT og UTVIKLINGSPLAN FOR 2024-26

Investeringslån fra 2021

Opprinnelig lån på kr 700.000 til investeringspakken, se årsmøte 2021, er pr 31.12.2023 nedbetalt til kr 295.873,-. Løpetiden var på 4 år, og det vil være nedbetalt i juli 2025, se også note 12 i regnskapet.

Driftsresultat for 2023

Innkrevde felleskostnader	kr 2.054.904
Driftskostnader	kr 1.451.933
Finanskostnad (renter lån)	kr 27.833
Finansinntekt (renter sparekonto)	kr 11.438
Nedbetaling av investeringslån	kr 170.508
Avsetning til sparekonto	<u>kr 200.000</u>
Restbeløp	<u>kr 216.068</u>

Avsatt til sparekonto for fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter var pr. årsskifte kr 407.000, inkl. tidligere års avsetninger. Vi har til sparekontoen også overført restbeløpet, se over, i tillegg til noe av innstående på driftskontoen. Dette for å oppnå høyere renteavkastning på pengene våre. Saldo på sparekontoen var ved årsskifte kr 675.852,-.

Neste store ekstraordinære vedlikeholdskostnad blir beising av bygningsmassen. Med forbehold om hvilke tilbud vi får innhentet er planen å få til dette i løpet 2024 ev. 2025. Pr. årsskifte har vi fått inn et tilbud på kr 750.000. Vi vil innhente flere tilbud før det blir besluttet beising.

Etter at lånet er nedbetalt i juli 2025 og at forhåpentligvis bygningsmassen er beiset ved hjelp av oppsparte midler, vil vi kunne se nærmere på hva vi bruke til andre ting, f.eks. videre oppgradering av utearealene.

Sameiet skal drives forsvarlig, og på grunn av generell prisstigning og fortsatt avsetning til framtidige uforutsette utgifter og fremtidig vedlikehold, ser vi det nødvendig å igjen se på økning av fellesutgiftene. Vi vil komme tilbake til størrelsen på dette i god tid før økningen er planlagt iverksatt



Budsjett 2024

Budsjettet viser et underskudd på 110.000, som vil kunne dekkes av egenkapitalen, dvs. oppsparte midler, jfr. regnskapsrapporten.

Budsjettet underskudd skyldes i hovedsak den planlagte beisingen av bygningsmassen, se post kr 750.000 under «Drift og Vedlikehold»

«Driftsinntektene», dvs. innkrevende felleskostnader er stabile, alle betaler inn som de skal.

Flere av de faste kostnadene har økt noe, og som er naturlig på grunn av generell prisstigning, f.eks. Forretningsførerhonorar, Forsikring og TV-Anlegg/Bredbånd.

Sameiet har som kjent en ekstern styreleder. Kostnader til dette er oppført under «Andre Honorarer», og det er ført opp kr 175.000 for 2024, basert på styreleders egen beregning. Dette vil være avhengig av saksmengden det jobbes med, og da særlig i forhold til tvistesaken mot utbygger, som inneholder en rekke reklamasjoner og å få på plass ferdigattesten.

Energikostnadene er oppført med kr 420.000. Dette er basert på et møte med vår strømlleverandør i november 2023, hvor de ut ifra sine prognoser for strømprisen 2024 og vårt forbruk kom fram til kr 374.000. Vi synes dette var lavt og la derfor på noe. Nå ser vi at 2023 endte på kr 478.000, så kan hende vi har tatt i for lite der i budsjettet.

Konsulenthonorar er oppført med kr 75.000. Dette er lagt inn for å eventuelt hente inn ytterligere eksperthjelp for vurdering av om det skal reklameres på takene innen 5 års fristen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og er på kr 587 176 og foreslås ført mot egenkapital.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 766 379.

Dette er en god arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 960 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utvendig maling av hele bygningsmassen.

Kommunale avgifter i NESODDEN kommune

Blir fakturert direkte til seksjonseiere og går ikke gjennom sameiet sitt regnskap.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ildjernåsen Sameie.

Lån

Ildjernåsen Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ILDJERNÅSEN SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ILDJERNÅSEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkelt: J1XFJ-GLFZ8-EWW2Y-T2MHO-H8G68-H1SKC



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 054 904	1 719 826	2 055 000	2 055 000
Andre inntekter	3	600	250	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 055 504	1 720 076	2 055 000	2 055 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 711	-5 076	-7 600	-25 000
Styrehonorar	5	-54 000	-36 000	-54 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 848	-11 709	-7 000	-7 000
Andre honorarer	5	-100 625	0	0	-175 000
Forretningsførerhonorar		-66 588	-64 018	-70 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-65 140	-182 077	-100 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-260 961	-228 660	-310 000	-960 000
Forsikringer		-87 333	-77 650	-80 000	-94 000
Energi/fyring		-477 971	-495 787	-640 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 344	-142 592	-150 000	-175 000
Andre driftskostnader	9	-135 412	-148 719	-240 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 451 933	-1 392 288	-1 658 600	-2 165 000
DRIFTSRESULTAT		603 571	327 788	396 400	-110 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 438	1 867	1 600	10 000
Finanskostnader	11	-27 833	-27 562	-22 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 395	-25 695	-20 400	-7 000
ÅRSRESULTAT		587 176	302 092	376 000	-117 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		470 505	0		
Reduksjon udekket tap		116 671	302 092		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 510	10 415
Forskuddsbetalte kostnader		257 350	225 856
Driftskonto OBOS-banken		73 189	220 222
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 660	0
Sparekonto OBOS-banken		675 852	71 087
SUM OMLØPSMIDLER		1 030 562	527 580
SUM EIENDELER		1 030 562	527 580
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		470 505	0
Udekket tap		0	-116 670
SUM EGENKAPITAL		470 505	-116 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	295 873	466 381
SUM LANGSIKTIG GJELD		295 873	466 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 948	34 548
Leverandørgjeld		109 100	74 610
Skyldige offentlige avgifter	13	23 020	0
Påløpte renter		2 130	160
Påløpte avdrag		14 540	0
Påløpte kostnader		66 446	68 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		264 183	177 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 030 562	527 580
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 29.02.2024, Digital signering,
Styret i Ildjernåsen Sameie
Ola Tufte Kjærs/S/ Knut Asbjørn Fredriksen/S/

Nils Egil Aas /S/ Anette Helen Vidnes/S/ Vetle Iverslien Rødsten/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 813 416
TV/bredbånd, kr 399 pr. mnd.	172 368
Parkering kr 120 pr. plass	69 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 054 904

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 711
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 711

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 2022/2023, og er på kr 54 000.
Det er inngått avtale med advokat Ola Kjær som er valgt til styreleder.
Det faktureres honorar etter medgått tid jf avtalen. For 2023 beløper dette seg til kr 149 625 - hvorav kr 49 000 inndeckes av rettshjelpforsikring fra KLP.
Totalt kostnad er kr 100 625.
(Ola Kjær får utbetalt kr 35 525 i 2024 som gjelder arbeid fra 27.10.23 og ut året)

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 848.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 580
Kompetanse Spjelkavik	-11 173
BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	-14 688
Fristed Arkitekter AS	-1 824
SUM KONSULENTHONORAR	-65 140

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 206
Drift/vedlikehold VVS	-56 911
Drift/vedlikehold elektro	-3 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 761
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 984
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 526
Egenandel forsikring	-25 762
Kostnader dugnader	-2 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-260 961

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 499
Container	-915
Verktøy og redskaper	-10 066
Driftsmateriell	-5 683
Renhold ved firmaer	-92 015
Snørydding	-10 625
Andre fremmede tjenester	-868
Kontor- og datarekvisita	-779
Trykksaker	-1 491
Andre kontorkostnader	-3 404
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-4 130
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 412

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 007
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 765
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	666
SUM FINANSINNTEKTER	11 438

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 833
SUM FINANSKOSTNADER	-27 833

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2021	-700 000
Nedbetalt tidligere	233 619
Nedbetalt i år	170 508
	-295 873

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-295 873
------------------------------------	-----------------

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 660
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 360
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-23 020



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.



VENNLIGST MELD FRA OM UMLEIE PÅ NEDENSTÅENDE SKJEMA.

SAMEIET ILDJERNÅSEN

MELDING TIL STYRET OM UMLEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

SEKSJONS NUMMER.....

SEKSJONSEIERS NAVN:.....

SEKSJONSEIERS ADRESSE:.....

SEKSJONSEIERS TELEFON NUMMER:.....

SEKSJONSEIERS EPOST ADRESSE:.....

--o0o--

UMLEIE FRA DATO..... EVT TIL DATO

NY LEIETAKERS NAVN:.....

NY LEIETAKERS TELEFON NUMMER:

NY LEIETAKERS EPOST ADRESE:

Ny leietaker har lest og akseptert gjeldene vedtekter og husordensregler.

.....
Dato

.....
Sign. Eier.

Skjemaet sendes på epost til: ildjernasen@styrerommet.no



Ola Kjær

Fra: ildjernasen@styrerommet.no
Sendt: 19. februar 2024 10:17
Til: Ola Kjær; Nils Egil Aas; KNUUT ASBJ. FREDRIKSEN; Elin Margrethe B Håkonsen; Vetle Iverslien Rødsten
Emne: FWD: Sak årsmøtet 20. mars 2024
Vedlegg: Sak årsmøte. veileder heis - kap HMS-plan, 2024.pdf; Sak årsmøte. veileder heis - kap HMS-plan, 2024.docx

Fra: mspjelka@online.no
Sendt: 18.02.2024 20:37
Til: <ildjernasen@styrerommet.no>
Emne: Sak årsmøtet 20. mars 2024

Til styret,

Sak årsmøtet 20. mars 2024

Viser til orientering sendt ut av styreleder Ola Kjær i forbindelse med årsmøtet for Ildjernåsen Sameie 20. mars 2024.

Når heisen stopper

- *Utkast eller innspill til veileder for håndtering av heisstansen.*

Bakgrunn

Begge heisene har stanset mellom etasjer flere ganger de to siste årene. For å kunne gi både de som sitter fast i heisen og de i sameiet som har ansvaret

for å bistå i en slik nødssituasjon, bør det utarbeides en forenklet veileder for hvordan situasjonen skal og bør håndteres.



Veileder for håndtering av stans av heisene tas inn i HMS-planen

Heisplan vil over telefon hjelpe representanter fra sameiet til å håndtere en slik nødsituasjon. Utkastet til denne lokale veilederen gir eksempler

gjennom bilder og tekst hva kontaktpersonen fra Heisplan kan hjelpe deg med når du kontakter dem.

Forslag

En veileder for hva som bør gjøres når heisen stopper, foreslås tatt inn i HMS - planen for Ildjemåsen Sameie. Se vedlegg.

Heisplan har utarbeidet en plan for nødevakuering. Planen er i dag plassert på innersiden av heisskapene i 4. etasje.

Vedlagt er en sak jeg ønsker skal bli tatt opp på årsmøtet.

Vennlig hilsen

Finn Magne Spjelkavik

Mobil: 90 56 97 36

E-post: mspielka@online.no

Richard Baches vei 10

1452 Nesoddtangen



Sak årsmøte

2024-02-18

Når heisen stopper

- Utkast eller innspill til veileder for håndtering av heisstansen.

Bakgrunn

Begge heisene har stanset mellom etasjer flere ganger de to siste årene. For å kunne gi både de som sitter fast i heisen og de i sameiet som har ansvaret for å bistå i en slik nødssituasjon, bør det utarbeides en forenklet veileder for hvordan situasjonen skal og bør håndteres.

Veileder for håndtering av stans av heisene tas inn i HMS-planen

Heisplan vil over telefon hjelpe representanter fra sameiet til å håndtere en slik nødssituasjon. Utkastet til denne lokale veilederen gir eksempler gjennom bilder og tekst hva kontaktpersonen fra Heisplan kan hjelpe deg med når du kontakter dem.

Forslag

En veileder for hva som bør gjøres når heisen stopper, foreslås tatt inn i HMS - planen for Ildjernåsen Sameie. Se vedlegg.

Heisplan har utarbeidet en plan for nødevakuering. Planen er i dag plassert på innersiden av heisskapene i 4. etasje.

Veien videre.

Opplæring

Det bør gis opplæring av flere kandidater - ansvar «Heisplan eller andre bedrifter» - i tillegg til HMS-ansvarlig for hvordan håndtere nødssituasjonen når heisen stanser. Det kan eksempelvis være en person fra hvert bygg.

Nøkkelsboks

Montere ny nøkkelsboks hvor begge heisnøkler er tilgjengelig. Ny nøkkelsboks monteres ved nøkkelsboks til teknisk rom - i garasjen ved oppgang A/B.

Serviceavtale

Det er snart fem år siden byggene med heisene ble tatt i bruk. Serviceavtalene for heisene og andre slike avtaler bør vurderes på nytt i løpet av våren (viser til innspill på beboermøte fra undertegnede 11. jan 24 punkt 2).



Når heisen stopper

- Utkast eller innspill til veileder for håndtering av heisstansen.
1. Lokaliser heisstolen, prat med de som er i heisen, og ro dem ned (utdrag fra **Heisplan**)
 2. Hent begge nøklene til heisen i nøkkelboksen i garasjen ved oppgang A/B, se bilde under.
 3. Ring vakttelefon **90 80 54 10** og følg instruksene fra vedkommende som har vakt.
 4. Eksempler på spørsmål fra Heisplan du må kunne gi svar på – se bilde 2 t.o.m. bilde 6.
 - a. Hva står det i displayene – bilde 2 til og med 4.
 - b. Vri knappen til **MES** – vent – vri tilbake – bilde 5.
 - c. Slå av sikringen QIM – slå den på igjen for å restarte og igangsette heisen – bilde 6.
 5. Bilde 7 og 8 viser plan og instruks utarbeidet av Heisplan. Finnes i heisskapene.

Bilde 1.



Nøkler heis, den **minste** brukes til å låse opp døra til heisskapet i 4. etasje.

Den **største** med tekst brukes om en av heisdørene mekanisk må åpnes. «Nøkkelhull» finnes over og til venstre på hver heisdør.

Bilde 2.

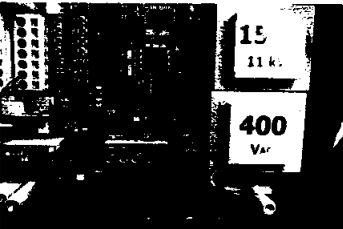


Når heisen **står**, vil det komme et tall i øverste display som viser feil. Eks kan det stå 7. Vanligvis vises etasjen heisen står i her.

I midtre og her svarte display, kan dette skiltet vises



Bilde 3.



Rødt display helt nederst i heisskapet ved golvet – her fire røde streker.

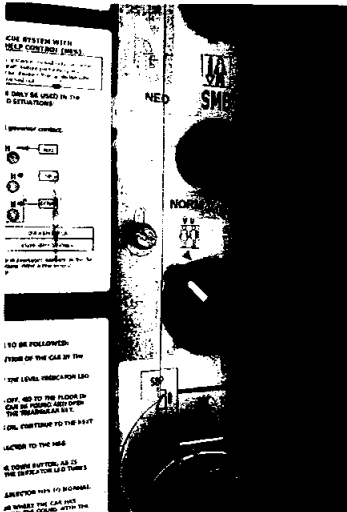
Her kan det komme melding som viser hvilke type feil som har dukket opp. Eks. **Err30**.

Bilde 4.



Display på innersiden av døra til heisskapet. Du vil kunne få spørsmål fra vaktmann hva som står i displayet.

Bilde 5.



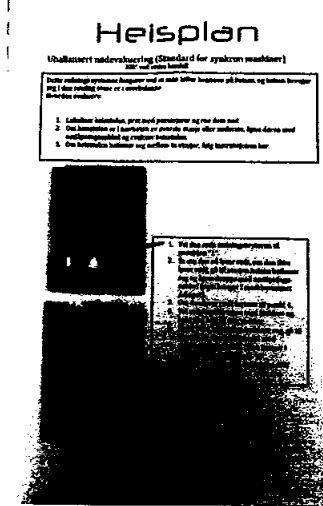
Svart knapp med hvit stripe. Her kan du bli bedt om å vri knappen mot **MES** og tilbake igjen.

Bilde 6.



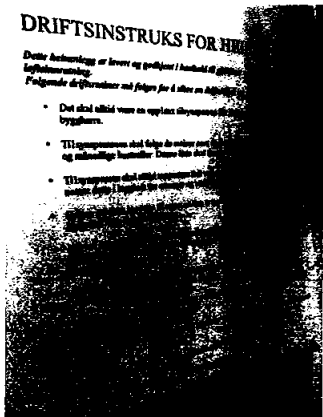
Sikring oppe i heisskap – **QIM**. Her kan vaktmann be deg slå av og på sikringen – QIM for å restarte heisen.

Bilde 7.



Heisplan har utarbeidet en plan for håndtering av nødsituasjoner hvis strømmen går – nødvakuering. Dette er tips med utgangspunkt i fagfolk.

Bilde 8.



Bilde av driftsinstruks for heisanlegg. Ligger i døren på heisskap.

Vennlig hilsen

Finn Magne Spjelkavik
 C301



Kandidater til nytt styret i Ildjernåsen Sameie 2024/25:

- | | | |
|---------------------------|-------------|---|
| - Ola Kjær | Styreleder | 1 år med mulighet for gjenvalg |
| - Vetle Iverslien Rødsten | Styremedlem | 1 år – Er ikke på valg. Valgt for 2 år i fjor |
| - Elin Haakonsen | Styremedlem | 2 år |
| - Anette Vidnes | Styremedlem | 2 år |
| - Nils Egil Aas | Styremedlem | 1 år – Ikke på valg. Valgt for 2 år i fjor |
| - Gaute Olsen Robertsson | Varamedlem | 1 år |
| - Knut Fredriksen | Vara | 1 år |

Valgkomite 2024/25:

- Mona Carlsson Samuelsen (for 1 år) – Ikke på valg. Valgt for 2 år i fjor.
- Frank Martinsen (for 1 år) – Ikke på valg. Valgt for 2 år i fjor.
- Ellen Prebensen 2 år

Valgkomiteen v/

Mona Carlsson Samuelsen

Frank Martinsen

Kirsten Falck



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 8173 Selskapsnavn: Ildjernåsen Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

35 av 36

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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