



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 032 908  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 07.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 110 960	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 110 960</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		1 143 437	1 438 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 194 782</b>	<b>1 473 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83 822</b>	<b>-362 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 967	1 497
Annen finansinntekt		20 591	21 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 558</b>	<b>22 622</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 558</b>	<b>22 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-55 265	-339 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 398	142 044
Andre fordringer		249 717	211 423
Sum fordringer		349 115	353 467
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 395	269 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 395	269 679
Sum omløpsmidler		649 510	623 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		538 021	593 286
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>538 021</b>	<b>593 286</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>538 021</b>	<b>593 286</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 848	4 853
Annen kortsiktig gjeld		98 640	25 007
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 489</b>	<b>29 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 489</b>	<b>29 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 739764

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 032 908  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL  
Forretningsadresse: v/ Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Øyvind Eggen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.07.2022



Organisasjonsnr: 986 032 908  
EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 110 960	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 110 960</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		1 143 437	1 438 816
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 194 782</b>	<b>1 473 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83 822</b>	<b>-362 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 967	1 497
Annen finansinntekt		20 591	21 125
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 558</b>	<b>22 622</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>28 558</b>	<b>22 622</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-55 265	-339 464
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 265</b>	<b>-339 464</b>



Organisasjonsnr: 986 032 908  
EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 398	142 044
Andre fordringer		249 717	211 423
Sum fordringer		349 115	353 467
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		300 395	269 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 395	269 679
Sum omløpsmidler		649 510	623 146
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		538 021	593 286



Sum opptjent egenkapital	538 021	593 286
Sum egenkapital	538 021	593 286
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 848	4 853
Annen kortsiktig gjeld	98 640	25 007
Sum kortsiktig gjeld	111 489	29 860
Sum gjeld	111 489	29 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	649 510	623 146



Organisasjonsnr: 986 032 908  
EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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

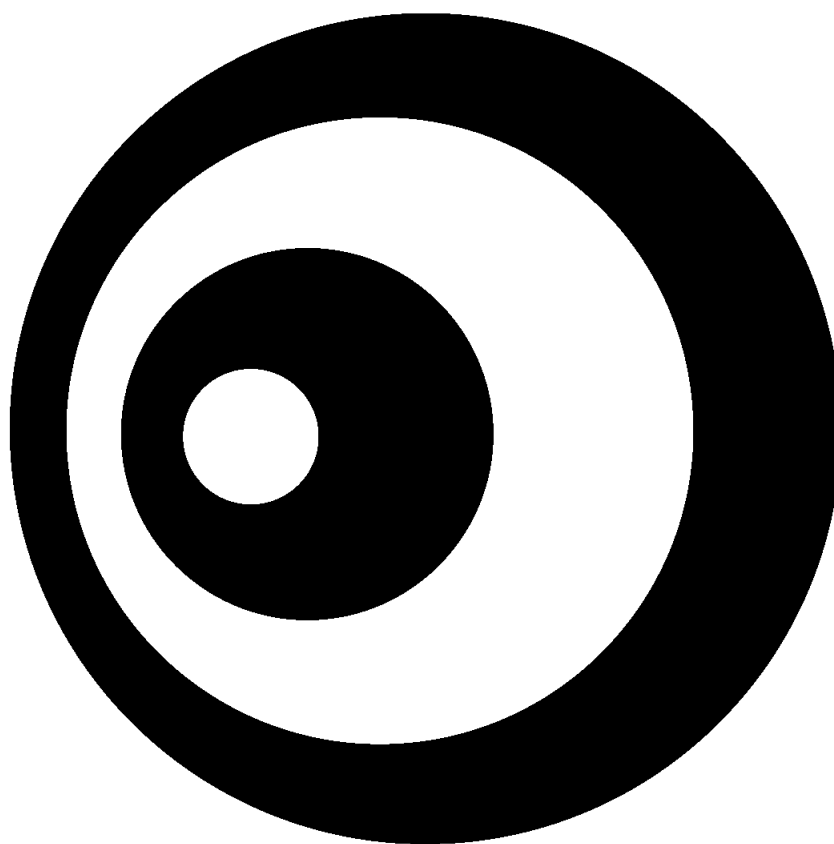
Samlet beløp - tilknyttet selskap      Årets      Fjorårets





# Innkalling

til ordinært årsmøte 2022



**Eierseksjonssameiet**  
**Mountain Lodge Norefjell**  
Årsberetning/Regnskap



## Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til  
forretningsfører: SEBRA Forvaltning  
Benytt e-post: [post@sebraforvaltning.no](mailto:post@sebraforvaltning.no)

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.  
Benytt kontaktskjema på [www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring](http://www.sebraforvaltning.no/meld-adresseendring)

## Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

SEBRA Forvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



## Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å møte på generalforsamlingen 2022 i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Andelseier \_\_\_\_\_  
gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Andelseiers underskrift og dato:

.....  
(Andelseiers underskrift)

.....  
(Dato)



## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

---

Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell avholdes torsdag 19. mai 2022 klokken 18.30 på Nordre Bjøre, Noresund.

Det vil være anledning for et beboermøte etter endt årsmøte.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, forslag om kr 50.000 eks. arbeidsgiveravgift
- B) Bilgodtgjørelse, forslag om kr 15.000 eks. arbeidsgiveravgift
- C) Revisor, foreslås godkjent etter regning

**5. INNKOMNE SAKER**

Se vedlegg 'Innkomne saker'

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- B) Valg av to varamedlem for 2 år og 1 år.

Oslo, 09.05.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseier har stemmerett etter sameierbrøken.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.**



## ARSBERETNING FOR 2021

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 08.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Ole Erik Bjøre	2021-2023 (2 år)
Styremedlem:	Anne Aanesen Karlsen	2020-2022 (2 år)
Styremedlem:	Truls Andersen	2020-2022 (2 år)
Styremedlem:	Tomm Borge	2021-2023 (2 år)
Varamedlem:	Berit Marie Bjøre	2020-2022 (2 år)
Varamedlem:	Mariann Aalmo Fredin	2021-2023 (2 år)
Varamedlem:	Andreas Edvardsen	2021-2022 (1 år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av til sammen 39 seksjoner, hvorav 17 er boligseksjoner og 22 næringsseksjoner (18 fritidsseksjoner til utleie og 4 tradisjonelle næringsseksjoner). Sameiets eiendom har Gårdsnr. 209 Bruksnr. 1 og festenummer 70 i Krødsherad kommune. Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986 032 908.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS. Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Alf Kjernaas, Noresund. E-post : [kjernaasbygg@gmail.com](mailto:kjernaasbygg@gmail.com) , telefon 951 05 755.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV:**

Spørsmål vedrørende tv rettes til Norwaco AS på e-post: [norwaco@norwaco.no](mailto:norwaco@norwaco.no) eller telefon: 23 31 68 00.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 81015848.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 20 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten. Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Krødsherad kommune.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Det har i løpet av 2021 vært avholdt 4 styremøter. Årsmøtet ble avholdt 8. juni 2021 på Nordre Bjøre, Noresund.

Årets dugnad ble arrangert den 28. august 2021 med godt oppmøte: Det ble foretatt rydding av uteområder og vedlikeholds-maling av en del utvendige flater.

Hovedfokus for styret har også i 2021 vært vedlikehold.

Når det gjelder større ting så er utbedring av taket fullført for denne gangen innenfor budsjettet for 2021 med søndre del av bygget (leil. 301-304). Det ble skiftet ut 2 stk. vinduer etter å ha blitt godkjent av styret. Kloakken har gått tett et par ganger fra den søndre delen av bygget.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Styret har inntil videre gått inn for regelmessig spyling som forebyggende vedlikehold. Videre har Krødsherad kommune kommet med krav om montering av vannmålere i hver seksjon. Styret anser ikke dette for å la seg realisere, siden eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell er et tidligere hotell – noe røropplegget tilsier. Styreleder har bedt om et møte med Krødsherad kommune om saken, men det ble ikke avholdt noe slikt møte innen utgangen av 2021. Det ble også gjort noen forberedelser i 2021 til brannsikring av teknisk rom som må utføres før SPA-avdelingen kan gjenåpnes.

Av mindre ting så ble det skiftet ut noe kledning på vestsiden i 3. etg, justert noen vinduer og dører etter befaringen av vinduer for utskifting, utbedret noen lister rundt vindu/dør ved inngangen til brannsentralen, foretatt branntetting av 3 hull i skistallen/smøreboden, reparert noe rekkverk på vestsiden, samt at et problem med lukt ang. kjøkkenvifter / badromsvifter ble utbedret. Videre har strøkasser blitt utplassert.

Utsiktene til fremtidig høye strømpriser som kom for dagen i løpet av 2021 satt begrensninger for hvilke vedlikeholds- og utbedringsaktiviteter som kunne igangsettes i 2021 og planlegges for 2022.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2021 var totalt kr 1 110 960.  
Dette er kr 184 lavere enn budsjettert, og skyldes øreavrundinger.

Driftskostnadene i 2021 var totalt kr 1 194 782.  
Dette er kr 73 515 høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak økte utgifter til strøm og nettleie.

Resultatet av driften året 2021 viser et negativt årsresultat på kr 55 265.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2021 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2022**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2022, vedlagt. Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5% fom 010122. Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat på kr 114 151. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med økte energikostnader sammenlignet med 2021.

**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2022 på 4,0 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Det er meldt om generelt høyere forsikringspremier for boligselskap. Dette er hensyntatt i budsjettet.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Norefjell, 05.05.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Ole Erik Bjøre /s  
Styreleder

Anne Aanesen Karlsen /s  
Styremedlem

Truls Andersen /s  
Styremedlem

Tomm Borge/s  
Styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



---

**Årsregnskap**

---

**Eierseksjonssameiet Mountain Lodge  
Norefjell**

**2021**

---

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell Org.nr. 986032908

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 110 960	1 111 144	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 110 960</b>	<b>1 111 144</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	51 345	53 627	41 230
Driftskostnader	3	510 741	406 020	346 727
Vedlikeholdskostnader	4	290 167	320 000	742 430
Honorarer	5	83 121	86 120	82 751
Forsikringer	6	231 423	222 500	227 146
Andre kostnader	7	27 985	33 000	32 763
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 194 782</b>	<b>1 121 267</b>	<b>1 473 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-83 822</b>	<b>-10 123</b>	<b>-362 086</b>
Finansinntekter	8	28 558	22 000	22 622
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>28 558</b>	<b>22 000</b>	<b>22 622</b>
<b>Resultat</b>		<b>-55 265</b>	<b>11 877</b>	<b>-339 464</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

### Balanse

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		99 398	142 044
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		249 717	211 423
Bank	9	300 395	269 679
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		538 021	593 286
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>538 021</b>	<b>593 286</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		12 848	4 853
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 444	23 012
Annen kortsiktig gjeld		88 196	1 995
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 489</b>	<b>29 860</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>649 510</b>	<b>623 146</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		649 510	623 146
Kortsiktig gjeld		111 489	29 860
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>538 021</b>	<b>593 286</b>

Norefjell,  
Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Ole Erik Bjøre/s  
Styreleder

Tomm Borge/s  
Styremedlem

Truls Andersen/s  
Styremedlem

Anne Aanensen Karlsen/s  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



---

## Noter til regnskapet

---

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2021 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	6 345
Styrehonorar	45 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>51 345</b>

### Note 3 Driftskostnader

Festeavgift	131 671
Leie maskiner	500
Renhold	3 375
Strøm/nettleie	250 689
Tv, bredbånd	493
Vaktmestertjeneste	124 013
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>510 741</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernlegg	44 008
Vedlikehold bygninger	226 599
Vedlikehold elektrisk anlegg	8 795
Vedlikehold uteanlegg	3 138
Vedlikehold ventilasjon	4 880
Vedlikehold VVS	2 748
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>290 167</b>

Dokumentet er elektronisk signert



<b>Note 5 Honorarer</b>	
Andre honorar	9 250
Forretningsførsel	69 121
Revisjonshonorar	4 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>83 121</b>

Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

<b>Note 6 Forsikring</b>	
Forsikringskadeoppgjør	20 000
Forsikringspremie	211 423
<b>Sum forsikring</b>	<b>231 423</b>

<b>Note 7 Andre kostnader</b>	
Bankgebyr	7 646
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	673
Porto/kopi/arkiv	8 411
Styremøter	1 000
Øreavrunding	1
Årsmøte	7 754
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>27 985</b>

<b>Note 8 Finansinntekter</b>	
Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	20 591
Annen renteinntekt	7 967
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>28 558</b>

<b>Note 9 Bankinnskudd</b>	
Driftskonto HB/DNB	300 395
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>300 395</b>

<b>Note 10 Egenkapital</b>			
	01.01.2021	Bevegelse	31.12.2021
Annen egenkapital	593 286	-55 265	538 021
<b>Sum egenkapital</b>	<b>593 286</b>	<b>-55 265</b>	<b>538 021</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

### Budsjett 2022

	Budsjett 2022	Regnskap pr. desember	Budsjett 2021	Regnskap 2020
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 166 701	1 110 960	1 111 144	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 166 701</b>	<b>1 110 960</b>	<b>1 111 144</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	53 627	51 345	53 627	41 230
Driftskostnader	534 500	510 741	406 020	346 727
Vedlikeholdskostnader	355 000	290 167	320 000	742 430
Honorarer	88 125	83 121	86 120	82 751
Forsikringer	238 600	231 423	222 500	227 146
Andre kostnader	33 000	27 985	33 000	32 763
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 302 852</b>	<b>1 194 782</b>	<b>1 121 267</b>	<b>1 473 046</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-136 151</b>	<b>-83 822</b>	<b>-10 123</b>	<b>-362 086</b>
Finansinntekter	22 000	28 558	22 000	22 622
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>22 000</b>	<b>28 558</b>	<b>22 000</b>	<b>22 622</b>
<b>Resultat</b>	<b>-114 151</b>	<b>-55 265</b>	<b>11 877</b>	<b>-339 464</b>
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-114 151</b>	<b>-55 265</b>	<b>11 877</b>	<b>-339 464</b>

Dokumentet er elektronisk signert



*Uttalelse fra selskapet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell for året som ble avsluttet den 31. desember 2021 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap og bokføring*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimaterne og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har vurdert virkningene av koronaviruset for vår finansielle rapportering, herunder behovet for opplysninger om hendelser etter balansedagen i notene til årsregnskapet i tråd med kravene i GRS/IFRS og potensielle virkninger på fortsatt drift forutsetningen.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god

*Dokumentet er elektronisk signert*



bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

#### *Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstviser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

*Dokumentet er elektronisk signert*



- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

04.05.2022

Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

-----  
Styrets leder

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 0192 Årsregnska...

Name  
**Bjøre, Ole Erik**

Date  
**2022-05-05**


Identification

 Bjøre, Ole Erik

Name  
**Andersen, Truls**

Date  
**2022-05-05**

Identification

 Andersen, Truls

Name  
**Karlsen, Anne Aanensen**

Date  
**2022-05-05**

Identification

 Karlsen, Anne Aanensen

Name  
**Borge, Tomm**

Date  
**2022-05-05**

Identification

 Borge, Tomm



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjells årsregnskap som viser et underskudd på kr 55 265. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 6. mai 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

06.05.2022 13.39.05

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## INNKOMNE SAKER FOR 2022

Gro N. Klækken (s.nr. 13/leil.109) og Sonja Jensen (s.nr. 24/leil.210) – saker med samme innhold.

### Klækken 1 – Sette opp skilt:

sette opp skilt ved start av parkering hvor det står «Privat parkering Mountain Lodge» Det er trangt om parkering allerede, og gjennom vinteren kommer det biler fra andre hytter i nærområde, samt utenforstående og parkerer.

### Jensen 1 – Sette opp skilt:

Om det er mulig å sette opp et skilt i begynnelsen av parkeringsplassen på Mountain Logde, hvor det står privat parkering for Mountain Logde. Dette fordi vi har registrert at det kommer mange biler utenfra som parkerer for å dra ut i bakken.

### Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil sørge for skilt.

### Klækken 2 – Fjerne skilt:

på eiermøte 2019,23.5 ble det diskutert/besluttet? at vi som eiere skal ha lapp i hver bil med tlf og leilighetsnummer - lett å kontakte eier hvis bil må flyttes pga brøyting eller andre hendelser. Det finnes et gammelt oversiktskart over parkering som lå vedlagt salgsoppgaven vår.

Det er jo ikke realistisk å parkere slik den viser pga snø blant annet .

Er det ikke besluttet at private parkerings skilt skal ned og vi parkerer der det er plass?

### Jensen 2 – Fjerne skilt:

Det er en del leiligheter som har satt opp parkeringsskilt foran sine innganger. Dette har vi snakket om på eiermøte før og ble enige om at dette ikke er lov. Det skal være førstemann til mølla prinsippet. Opplevde i vinter at det var veldig vanskelig å finne parkeringsplass, fordi det blandt annet var dårlig måkt og mange av parkeringsplassene som har blitt merket med leilighetseieres bilnr sto tomme. Dette gjelder både foran og bak bygget.

### Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget og vil sørge for fjerning av alle skilt på begge sider av bygget.

### Klækken 3 - Dryppstopp:

ønsker å sette opp dryppstopp tak over dør slik leilighet i 2.etg har. Det er også montert noe lignende i svalgangen. Vi «drukner « i vann når det er dårlig vær og ved snøsmelting.

### Jensen 3 - Dropstopp:

Dette har vi også tatt opp på eiermøte før og om det er mulig å sette opp plater i taket ute på verandaen. Dette pga at det drypper/renner mye vann i fra etasjen over når det er mild vær og snøen smelter. Spesielt i fra enkelte leiligheter hvor det ikke har blitt måkt fortløpende, dette gjelder også når det regner. Vannet renner nedover veggen, og bak vinduskarmen. Sender med to bilder hvor en kan se at vannet har fryst iløpet av natten. Dette kan ikke være bra at det er vann og fuktighet i mellom vegg og panel.



## Styrets innstilling:

Det er OK å sette opp dryppstopp for egen regning - forutsatt fagmessig og estetisk utførelse, samt at tiltaket ikke medfører ulemper for andre seksjoner.

## Urban Skoog (s.nr. 25/leil.211) – vedlikehold av vinduer (utsnitt fra epost-strøm med styreformann):

Spørsmål: Vet du om det er noen planer på generelt vedlikehold av vinduer i 2022?

Hvis ikke melder jeg sak til årsmøtet med forslag om at alle som er interessert i å få vinduer utbedret/skiftet kan melde dette til styret som henter inn tilbud på jobben. Hver leilighetseier blir fakturert for utbedring for sin leilighet. Det er mye enklere enn at mange leilighetseiere skal styre med dette på egen hånd.

Svar: Det har jo dessverre blitt slik da det har vært andre viktigere ting som må utbedres. Det har og blitt bestemt i styret at vi må sette det på vent et år til. Dette pga vi har en del ekstra kostnader i forbindelse med noen brannforskrifter vi må få orden på. Og i tillegg med årets strømpriser så har vi ingen valg.

## Styrets innstilling:

Tidligere praksis har vært at seksjoner melder inn behov for utskifting av vinduer. Styret sammen med fagkyndige personell har så vurdert hvert vindu og godkjent eller ikke. Kun vinduer godkjent av sameiets styre har blitt skiftet ut for sameiets regning.

Styret påtar seg å organisere utbedringen/utskiftingen av vinduer i år også.

Godkjente vinduer som blir utskiftet for eiers regning vil bli refundert når økonomien tillater det – ut fra hensynet til likebehandling av seksjonseierne, men ikke øvrige vinduer.

## Stein Skogberg (s.nr. 1/kjeller):

Årsmøtet 19.05.2022, punkter som ønskes behandlet på møtet:

1. Fellesutgifter. Ønske/krav om differensiering av utregning til de forskjellige seksjonseiere.
2. Ventilasjon. Hva er de bestemte reglene for drift. Nedsatt effekt, nedjustert temp.
3. Vaktmestertjenester, hva de innebærer og tilstedeværelse på lukkede styremøter.
4. Skilting

Forespørslers som muligens ikke krever votering:

(Dette kan behandles på ordinært styremøte, hvis styret krever det.)

5. Grunnvannspumper..
6. Plassering av utedel til varmpumper.
7. Nettportal for Mountain Lodge

## Fellesutgifter:

Iflg. styret, er alle utgifter til sameiet fordelt etter eierbrøk (jfr. **Lov om eierseksjoner §29**).

Ingen utgifter er differensiert utfra om seksjonseiere i forskjellig grad får benytte tjenesten/varen.

Siden jeg eier seksjonsnr.1 på kjellerplan, vil jeg komme med flere eksempler, som også gjelder andre eiere.



Næringsseksjonene har som kjent en 50% reduksjon i fellesutgiftene. denne er nedfelt i seksjoneringsbegjæringen, og kan ikke endres av styret. Hvorfor dette er gjort, står det ingenting om. Det vil antas at det er gjort for å rettferdiggjøre diverse utgifter til en viss grad. Men uansett, skal 50% reduksjon eksplisitt opprettholdes på ordinære fellesutgifter.

- a. Når det gjelder utgifter til tjenester/varer o.l som **ikke alle** seksjonene har tilgang til, kan ikke disse innkreves som fellesutgift, men må differensiere over på de som benytter/ har tilgang til tjenesten/varen. En enkel utregningsmodell, laget i eks. excel, vil kunne klare dette lett. Seksjonsnr.1 er ikke tilkoblet varmtvann. Varmtvann er en stor utgift for sameie, siden dette er fritt disponibelt for de fleste seksjoner. Det er alment kjent at utleie leiligheter benytter mye varmtvann. Seksjon nr.1 representerer ca 15% av hele sameiet, og betaler derved 7,5% av alt varmtvann som blir brukt, uten å være tilkoblet varmtvannet. Styret ble opplyst om dette, men har ikke kommet med noe svar på løsning. Seksjon nr.1 har egne VVberedere, og kan være frakoblet sameiets varmtvann, men må kompenseres med dette, gjennom differensiert fellesutgift hvor varmtvann er trekt ut. Styret har blitt varslet om at tilbakebetaling i hele eier-perioden kreves (jfr. **§9 i Lov om sameie - utgifts & inntektsfordeling** ).

Forslag til løsning:

- a. seksjon nr.1 tilkobles fellesanleggets varmtvanns beredere, og sameiet aksepterer et VV-forbruk, tilsvarende 15% av byggets nye totalforbruk.
  - b. Fellesutgiftene reduseres på seksjon 1. med sum tilsvarende 7,5% av dagens totale strømforgbruk på VVberederne. I dette tilfellet, skal ikke seksjon 1. være med på kostnader mht. utskifting av sameiets 31 år gamle VVberedere (3 x 1000L) , som bør gjøres i nær fremtid.
- b. Snørydding:  
Det ser ut til at alle seksjonseiere, bortsett fra seksjon nr.1 har P-plasser som skal ryddes og strøs om vinteren. Utfra seksjoneringsbegjæringen finnes det ca.100 stk. P-plasser som det betales rydding for. Seksjonsnr.1 betaler for rydding av 7,5 plasser, men eier/disponerer ingen av de.

Forslag til løsning:

- a. Det er veldig enkelt å differensiere denne utgiften på de respektive eierne av Pplassene. (Snøryddingsutgift/100 = utgift pr. P-plass). Faktureres eier direkte av Pplass.
  - b. Vekselbruk av P-plasser. Seksjonseiere og styret bør samtykke i vekselbruk av Pplasser, slik at alle eierne og gjester til Mountain Lodge kan benytte seg av parkeringsplassene. Styret må ikke godta parkeringsregulering som skilting av egne plasser etc. Hvis snørydding skal faktureres over felleskostnader, må alle få lik del i dette, ut fra hvor stor andel de betaler.
- c. Regnskapsutgifter/honorar:  
Dette er vanligvis fordelt på antall seksjons-eiere, -ikke hvor "stor" seksjonen er. Arbeidet med revisjon pr. seksjon , vil ikke måles i hvor "store" seksjoner er, men arbeidet er akkurat like omfattende, uavhengig av seksjons-størrelse. (1 seksjon = 1 ligningsoppgave.)

Forslag til løsning:

Utgiften fordeles likt mellom alle seksjonseierne, med ca 2,5% på hver eier.

Andre fellesutgifter, som sameierne tar felles del i, blir jo fortsatt naturlig å fordeles over fellesutgifter.



## Styrets innstilling – overgripende i forhold til alle «Forslag til løsning» om Fellesutgifter:

Nåværende fordeling av fellesutgifter blir opprettholdt – etter å ha vært gjeldende i mange år. Innstillingen er basert på juridiske råd ut fra gjeldende rettspraksis etter Lov om eierseksjoner som det vises til i vedtektene sin §5-8. Det bemerkes at seksjon 1 i utgangspunktet har 50% reduksjon i de totale fellesutgiftene som også er nedfelt i sameiet sine vedtekter, samt at ventilasjonsanlegget i underetasjen trekker mye strøm for de 539 m<sup>2</sup> som seksjon 1 utgjør.

### 2. Ventilasjon:

Siden det er et felles ventilasjonsanlegg i hele bygningen, så blir det flere utfordringer med hvilken temperatur vi skal ha, og hvilke varmekilder som skal benyttes i seksjonene. Jeg har tatt egne målinger, og kapasitet ut av anlegget, ligger på 14 grader på vinteren. Jeg vil ha synspunkter fra andre seksjonseiere på hva de syntes om 14 grader på badet sitt, hele vinteren. Det er selvfølgelig ikke tilfredstillende, og kapasitet er også struppet mer enn hva offentlige krav setter som minstemål. Etter hva jeg er blitt fortalt, er ventilasjonsanlegget kun tilkoblet badene i alle leiligheter (avtrekk, tilluft eller begge deler?). Seksjonsnr.1 som ligger i kjeller, har ingen annen lufttilførsel, enn ventilasjonsanlegget. Det er et krav at anlegget leverer nok kapasitet av bl.a arbeidstilsynet. Siden noen tukler med anlegget opptil flere ganger i uka, så blir det umulig å holde jevn temperatur på kjellerplan. Jeg ber om at dette begrunnes, og at jevn og nødvendig kapasitet opprettholdes hele året, uansett dag. Begrunnelse med at "de fleste er her i helgene, så vi skal spare strøm", kan vi ikke tilpasse oss. Seksjon 1. er en næringsseksjon som skal ha kontinuerlig drift, året rundt.

Den nedjusterte temperaturen og kapasiteten, gir seksjon 1 på kjellerplan vanskelighet med å opprettholde romtemp. Egne varmekilder vil ikke være mulig å benytte pr.idag, da all luft byttes ut, og sendes inn i ventilasjonsanlegget for felles gjenvinning til hele bygget. Det betyr at seksjon 1. betaler for oppvarming av hele bygget. Dette var ikke noe problem tidligere, når bygget hadde kun 1 eier, men slik er det ikke lenger. Problemet har medført tilleggskostnad for seksjon 1. med egen varmegjenvinner (ventilasjonsanlegg), i tillegg til montering av denne.

### Forslag til løsning:

Ventilasjonsanlegget skal ikke justeres på i tide/utide, men avgi stabil temperatur og kapasitet hele året. Det er et selvfølgeligskrav at lik temperatur gis til alle seksjoner (14 grader levert ut av dyser i alle leiligheter). Hvis anlegget har flere temperatursoner, skal alle være justert likt.

### Styrets innstilling:

Styrets kjennskap til ventilasjonsanlegget er at kun er et avtrekk som ikke leverer varme. All form for oppvarming faller dermed på den enkelte seksjon. Styret er også innforstått med at kjøring av ventilasjonsanlegget på forskjellige innstillinger kan påvirke temperaturen i den enkelte seksjon ved at varm fuktig luft blir trukket ut. Styret er innstilt på å kjøre med sommerstilling hele året heretter.

### 3. Vaktmestertjenester:

Det er på budsjettet avsatt formidabel utgift til vaktmestertjeneste, omtrent 10%. Jeg spør om vaktmesters konkrete arbeidsoppgaver, og rutiner. Det finnes vel skriftlig arbeidsavtale, som forklarer detaljert vaktmesters oppgaver, og tidsrom han er tilgjengelig. Min erfaring så langt på Mountain Lodge, er at vaktmester, ikke tar jobber som å justere hoveddør, ikke skifter lys i



trappeoppgang (nødutgang), ikke skifter lys i utelys, ikke måker snø eller strør (dette får han 50 000 kr ekstra for over annet budsjett). Men en litt spesiell uskreven avtale i styret, er at vaktmester er med på alle styremøter, uten å være innvalgt. Han er også seksjonseier, som kan svekke styrets tillit i forhold til avgjørelser, og klager. Vi syntes dette er uheldig, og bør unngås. Vaktmester skal være ansatt av styret, ta jobben som blir beskrevet og ikke ha styreplass direkte på styremøtene. Han har flere roller i sameiet (bl.a eier næringsseksjon sammen med styreleder) , og tillitsforholdet blir inhabilt.

#### Forslag til løsning:

Alle seksjonseiere må vite hvilke krav vi kan stille til vaktmester, hva han er pålagt å utføre og når han er tilgjengelig. Styret skal ikke invitere vaktmester (som også har flere roller i sameiet) på styremøtene, fordi det bryter med tilliten og kan være inhabilt. Styret er lite, og tillit til styret er krav fra alle seksjonseiere.

#### Styrets svar:

Styret deler ikke den virkelighetsoppfatningen som beskrives over, støtter heller ikke forslaget til løsning og har full tillit til sameiets vaktmester. Styret har heller ikke registrert tilsvarende misnøye uttrykt fra andre seksjonseiere. Styret mener at det er meget stor fordel at vaktmester tidvis er tilstede som bygningskyndig på styremøtene.

Oppdragsavtalen mellom eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell følger som vedlegg til innkallingen til årsmøtet (20200829-Oppdragsavtale-Kjernaas-Signert.pdf)

#### 4. Skilting for næringsseksjonene.

Finnes det vedtak fra styremøter hvordan skilting skal estetisk utføres, størrelse, plassering og belysning? Jeg ser på info-søyle at Norefjell.com er representert. Er dette en gjeldende avtale mot betaling ? Portalen reklamerer for næringsvirksomheter Mountain Lodge ikke er en del av, men muligens konkurrerende virksomhet. Seksjon 1. må ha nødvendig skilt plass i forhold til seksjonens størrelse, og virksomhet. Det vil være naturlig å benytte resterende plass på gjerdet ved siden av skiutleie-skilt. I tillegg over, og rundt inngangspartiet i sin helhet. Ønsker konkret tilbakemelding av styret.

#### Styrets tilbakemelding:

Nåværende skilting har gått gjennom en godkjenning i styret tidligere. Norefjell.com er nettsiden til Norefjell skisenter som har overtatt bookingen – og dermed driver næring ved Mountain Lodge. Styret er derfor ikke kjent med at det reklameres for virksomheter utenfor Mountain Lodge. Styret imøteser søknad fra Seksjon 1 med en plan for skilting – før noen form for skilting iverksettes.

#### 5. Grunnvannspumper.

Grunnvannspumper i seksjonsnr.1 er delvis utbyttet, og drift/kontroll gjøres etter avtale av seksjonseier og styreleder senere. Det er imidlertid flere grunnvannspumper på eiendommen, og jeg spør om pumpe i fellesareal (trapperom utenfor heis) er vurdert som sikker. Kumlokket i gangen må legges på igjen, men det går ikke fordi ledning må tilkobles på annen sikker måte (ikke i stikkontakt i gangen). Jeg har tidligere orientert om dette, men ingenting er blitt gjort.



## Forslag til løsning:

Elektrikker-arbeid: Pumpen burde vært utstyrt med SMS-varsling og akustisk signal, særlig siden det ikke finnes noen sekundærpumpe i denne kummen. (Kanskje det burde vært montert?.)

## Styrets svar:

Denne pumpen ble kort omtalt i styremøtet den 22.01.2022, men uten noen konkret plan – så den er å oppfatte som utestående.

## 6. Plassering av utedel til varmpumper:

Seksjonsnr.1 må, i likhet med de andre næringsseksjonene ha varmpumper som varmekilde, på både inneluft (pga. nedsatt temp. i ventilasjonsanlegget) , og oppvarming av basseng. Det må monteres stk. 2 ute-deler, (kanskje 3). De kan ikke plasseres for langt fra innerdel, men hensiktsmessig plassert nærmest mulig innerdel.

## Forslag til løsning:

Utedelene må ikke komme i konflikt med svalgangene, og ikke være utsatt for berøring. Noe vibrasjon må påregnes der de monteres. Det kan gi utfordringer å montere de oppunder verandaene, slik de andre utedelene er montert på Mountain Lodge, (utenfor skiutleien). Montering ved hovedinngang gir et estetisk dårlig inntrykk, og for blir langt fra innerdel. Mitt forslag, er å montere de over/under vinduet til skibod. Det blir montert påkjøringshinder, hvis de monteres på bakkenivå.

## Styrets vurdering:

Styret ønsker å gjøre kjent for øvrige seksjonseiere at det kan komme 2-3 varmpumper utvendig på bygget, siden dette også kan være 2-3 mulige støykilder. Hvor mange dB samlet støy som den aktuelle typen varmpumper vil forårsake – og hvilke tiltak for støydemping som vil bli implementert er relevant å kjenne til før tiltaket kan godkjennes og iverksettes.

Styret ønsker ikke å ta stilling til denne saken før det foreligger en særskilt søknad med en konkret plan som sikrer at en slik installasjon ikke fører til vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

## 7. Nettportal for Mountain Lodge.

Ser at det finnes en nedlagt portal for mountain Lodge. Regner med at det finnes interesse for å opprette en ny portal internt for seksjonseiere, med all tenkelig info om sameie, bygningen, planer og muligheter for å si ifra direkte til seksjonseiere, sameie, vaktmester eller styret hvis man er uenig i noe, ønsker å si ifra om ødelagte/deffekte ting eller har forslag til nye ting/endringer. Hva tenker styret om det ? Her er det jo fritt-frem å etablere dette for hvem som helst, men samkjøring med kontaktpersoner, hadde vært en fordel.



Styrets kommentar:

En egen intern portal vil både medføre arbeid og økte felles kostnader for seksjonene både i form av anskaffelse av en eller annen «hyllevare» og arbeidet med portalen – med mindre noen er villig til å stille sin fritid til disposisjon til for sameiet. En offisiell portal for sameiet må godkjennes, og styret vil ta stilling til ett forslag dersom en eller flere seksjonseiere fremlegger en plan for plattform, design, funksjoner og innhold.

Det er begrenset kjennskap til den gamle «portalen» blant styrets nåværende medlemmer. Facebook-gruppe «Mountain Lodge Norefjell» eksisterer – uten at det innebærer nødvendigvis all den funksjonalitet som beskrives over. Styret benytter dessuten styret.com til administrative formål.



Norefjell 29. august 2020

## OPPDRAGSAVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell (sameiet) og Alf Kjernaas er det inngått avtale om levering av servicetjenester som følger:

- Tilsyn med bygget og utføring av mindre vedlikeholdsoppgaver som bytting av lyspærer og lignende i sameiets områder. Materiell faktureres sameiet.
- Kontaktperson vedrørende vedlikehold/utbedringer for sameiet og den enkelte seksjonseier. Prosjektering og eventuell utførelse av arbeider i denne sammenheng faktureres den enkelte ansvarlig eier.
- Snørydding og strøing av sameiets parkeringsarealer og adkomstveier til leiligheter og næringsarealer. Snørydding skal iverksettes ved snøfall på 10 cm eller mer i ukedagene. Til helger og i høysesongsuker skal som minimum snørydding utføres ved snømengder på mer enn 5 cm.
- Brannvernleder. Nødvendig kursing og materiell for å utføre funksjonen belastes sameiet.

Avtalen har en fast ramme på kr 95 000,- + mva. For tjenester som ikke faller innenfor den faste rammen, er prisen per time kr 400,- + mva. For utrykninger mellom kl 1600 – 0700 samt i helger og høytidsdager, tilkommer et utrykningstillegg med kr 500,- + mva. Alle priser indeksreguleres hvert 5. år. Første gangs regulering er i 2026.

Den faste rammen faktureres etterskuddsvis 1/6 og 1/12 i to like deler.

Avtalen følger kalenderåret og gjelder i første omgang fra dags dato og frem til 31/12-21. Avtalen fornyes automatisk for ett – 1 – år om gangen med mindre den sies opp av en av partene med tre – 3 – måneders gjensidig oppsigelse.

Denne avtalen erstatter oppdragsavtalen datert 18. desember 2011.

Norefjell 29. august 2020

For Eierseksjonssameiet Mountain  
Lodge Norefjell

Torgeir Mandt  
Styreleder

Alf Kjernaas



### SEBRA FORVALTNING - en del av BORI-gruppen

Sebra Forvaltning ble i april 2016 kjøpt opp av BORI BBL og ble da en del av BORI-gruppen.

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene Sebra Forvaltning, BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen og i Oslo.

SEBRA  FORVALTNING



Gladengveien 1  
0661 Oslo  
Telefon: 23 89 10 20  
post@sebraforvaltning.no  
www.sebraforvaltning.no