



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 032 908  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anna Maria Vikström  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 195 996	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 195 996</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 157	51 345
Annen driftskostnad		1 505 666	1 143 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 579 823</b>	<b>1 194 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383 827</b>	<b>-83 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 288	7 967
Annen finansinntekt		21 207	20 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 495</b>	<b>28 558</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 495</b>	<b>28 558</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-358 332	-55 265
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		136 336	99 398
Andre fordringer		241 734	249 717
Sum fordringer		378 070	349 115
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 555	300 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 555	300 395
Sum omløpsmidler		642 625	649 510
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>642 625</b>	<b>649 510</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		179 689	538 021
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>179 689</b>	<b>538 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>179 689</b>	<b>538 021</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		307 216	12 848
Annen kortsiktig gjeld		155 720	98 640
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>462 936</b>	<b>111 489</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>462 936</b>	<b>111 489</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>642 625</b>	<b>649 510</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 542397

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anna Maria Vikström  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 986 032 908  
ETERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 195 996	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 195 996</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 157	51 345
Annen driftskostnad		1 505 666	1 143 437
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 579 823</b>	<b>1 194 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383 827</b>	<b>-83 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 288	7 967
Annen finansinntekt		21 207	20 591
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 495</b>	<b>28 558</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 495</b>	<b>28 558</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-358 332	-55 265
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-358 332</b>	<b>-55 265</b>





Sum opptjent egenkapital	179 689	538 021
Sum egenkapital	179 689	538 021
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	307 216	12 848
Annen kortsiktig gjeld	155 720	98 640
Sum kortsiktig gjeld	462 936	111 489
Sum gjeld	462 936	111 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	642 625	649 510



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 8 juni 2023



**Eierseksjonssameiet  
Mountain Lodge Norefjell**



## Fullmaktsblankett

Andelseiere som ikke har mulighet til å møte på ekstraordinært årsmøte 2023 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 2023

**Ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell avholdes torsdag 8. juni 2023 klokken 19.00 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 2022

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

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) Godtgjørelse til Revisor, foreslås godkjent etter regning

### 5. Sak fremmet fra 9 seksjonseiere, se vedlegg i sin helhet bak i heftet Utedel varmepumper for underetasje Mountain lodge satt opp uten søknad og aksept.

- A) Utedel, 2 stk., som er satt opp uten søknad og aksept skal demonteres senest 3 uker etter at vedtak er gjort.
- B) Det kan søkes om å sette opp de to utedelene på et nytt, egnet sted på bygget. En mulighet kan være på næringsdelen av bygget hvor det allerede er pumper.

Styrets innstilling til forslaget:

- C) Det har startet en kartlegging med sikte på ENØK-tiltak. Denne vil vi forutsette at inneholder forslag om løsninger også til plassering /støydemping av varmepumper for spa-lokalene. Skogsberg har som et midlertidig tiltak gått med på å legge en støydempende plate over varmepumpen som ligger under terrassen. Denne vil trolig gjøre at støyen fra denne vil bli betydelig lavere. Styret vil også forutsette at kartleggingsrapporten måler støyen og vibrasjonene fra varmepumpene, og tar hensyn til at det vil støye noe mer i kaldt vær, slik at vi får en objektiv vurdering av dette. Det forutsettes uansett at vi finner en løsning på saken før neste vinter, noe også Skogsberg ønsker å medvirke til.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- D) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år.
- E) Valg av 1 varamedlem for 2 år.



**Oslo, 22.05.2023**

**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.**



## ÅRSBERETNING FOR 2022

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 08.06.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Bjørn Jarbo	2022-2023 (1 år)
Styremedlem:	Tomm Borge	2022-2024 (2 år)
Styremedlem:	Ole Erik Bjøre	2022-2023 (1 år)
Styremedlem:	Truls Andersen	2022-2024 (2 år)
Varamedlem:	Berit Marie Bjøre	2022-2024 (2 år)
Varamedlem:	Anne Aanensen Karlsen	2022-2024 (2 år)
Varamedlem:	Andreas Edvardsen	2022-2023 (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 bebygd 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.



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 brannslukningsapparat 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 forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger 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 2022 vært avholdt 8 styremøter. Årsmøtet for lov- og vedtektsfestede saker ble avholdt 19. mai 2022 på Nordre Bjøre, Noresund, mens årsmøtet for innkomne saker ble avholdt i etterkant av årets dugnad som ble arrangert på Mountain Lodge Norefjell lørdag den 27. august 2022 med godt oppmøte. På dugnaden ble det foretatt rydding av uteområder og vedlikeholds-maling av en del utvendige flater.

Hovedfokus for styret har vært bygningstekniske tiltak som eierseksjonssameiet står ansvarlig for i forbindelse med drift i næringsseksjonene 1 og 3, dvs. brannsikring og andre bygningstekniske tiltak.

Brannsikringen i rommene rundt seksjon 1 og 3 ble utelatt i forrige runde med brannsikring siden disse seksjonene da ikke var i drift. Dette etterslepet ble derfor den store aktiviteten i 2022 som en forutsetning for framtidig drift a seksjon 1 og 3. Grunnvannspumper har også blitt skiftet ut og varslingsopplegget rundt har blitt forbedret som sikring for seksjon 1. I tillegg viste det seg å være vannlekkasje gjennom utette rørganger fra enkelte leiligheter i 1. etg. ned til seksjon 1. Lekkasjene ble hovedsakelig utbedret ved at leilighetene skiftet ut badekar med dusj-kabinett.

Styret har også brukt noe tid på at en seksjonseier har montert 2 stk. ute-deler av varmpumper og dels antenner på eier-seksjonssameiet sitt fellesareal uten styrets skriftlige samtykke. Plasseringer rett under et terrasseareal og i umiddelbar nærhet av inngangsdører og vinduer oppfattes som en åpenbar ulempe av mange seksjonseiere.

Krødsherad kommune kom tidligere med krav om montering av vannmålere i hver seksjon, hvilket styret mener at det ligger dårlig til rette for. Styreleder har tidligere bedt om et møte med Krødsherad kommune om denne saken, men det ble heller ikke avholdt noe slikt møte innen utgangen av 2022. Styret har fortsatt med regelmessig spyling av avløpet i søndre del av bygget som forebyggende vedlikehold – for å forhindre at dette går tett.

Strømprisene i 2022 var betydelig høyere enn tidligere år, hvilket satte begrensninger for hvilke vedlikeholds- og utbedringsaktiviteter som kunne bli igangsatt i 2023. Dette var bakgrunnen for at styret innhentet derfor et tilbud på varmtvannsberedere basert på jordvarme høsten 2022, men det ble ikke lagt fram noe forslag til beslutning blant seksjonseierne. Styret ønsker imidlertid å få foretatt en totalvurdering av ENØK-situasjonen for bygget i løpet av 2023 og har fått tilsagn om støtte kr. 41.000 fra Viken Fylkeskommune til dette, noe som vil dekke omtrent halvparten av kostnadene til denne energianalysen.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Driftsinntektene i 2022 var totalt kr 1 195 996.  
Dette er noe høyere enn budsjettert, og årsaken til dette skyldes en økning av felleskostnadene på 5% for 2. halvår 2022.

Driftskostnadene i 2022 var totalt kr 1 579 823.  
Dette er kr 276 971 høyere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak økte utgifter til strøm/nettleie, vaktmestertjenester m.m.

Resultatet av driften året 2022 viser et negativt årsresultat på kr -358 332.  
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 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 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023, Budsjettet er basert på en uendrede felleskostnadene for 2023, men styret har valgt en kapitalinnkalling pålydende totalt kr 300 000, for å styrke sameiet likviditet. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 363 535. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### 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 2022.

### Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2026 på 6,8 %. 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, 22.05.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Bjørn Jarbo/s/  
Styreleder

Ole Erik Bjøre/s/  
Styremedlem

Truls Andersen/s/  
Styremedlem

Tomm Borge/s/  
Styremedlem



---

**Årsregnskap**

---

**Eierseksjonssameiet Mountain Lodge  
Norefjell**

**2022**



---

**Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell**

---

**Resultatregnskap 2022**

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		1 195 996	1 166 701	1 110 960
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 195 996</b>	<b>1 166 701</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	74 157	53 627	51 345
Driftskostnader	3	782 202	534 500	510 741
Vedlikeholdskostnader	4	371 209	355 000	290 167
Honorarer	5	92 976	88 125	83 121
Forsikringer	6	243 059	238 600	231 423
Andre kostnader	7	16 219	33 000	27 985
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 579 823</b>	<b>1 302 852</b>	<b>1 194 782</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-383 827</b>	<b>-136 151</b>	<b>-83 822</b>
Finansinntekter	8	25 495	22 000	28 558
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>25 495</b>	<b>22 000</b>	<b>28 558</b>
<b>Resultat</b>		<b>-358 332</b>	<b>-114 151</b>	<b>-55 265</b>



**Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell**

**Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		136 336	99 398
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		241 734	249 717
Bank	9	264 555	300 395
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>642 625</b>	<b>649 510</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>642 625</b>	<b>649 510</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital		179 689	538 021
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>179 689</b>	<b>538 021</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		307 217	12 848
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 540	10 444
Annen kortsiktig gjeld		124 180	88 196
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>462 937</b>	<b>111 489</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>642 625</b>	<b>649 510</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		642 625	649 510
Kortsiktig gjeld		462 937	111 489
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>179 689</b>	<b>538 021</b>

Norefjell, 22.05.2023  
Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

Bjørn Jarbo /s/  
Styreleder

Truls Andersen /s/  
Styremedlem

Tommy Borge /s/  
Styremedlem

Ole Erik Bjøre /s/  
Styremedlem



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sma 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 tjenestepensjon -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	9 164
Styrehonorar	64 993
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>74 157</b>

### Note 3 Driftskostnader

Festeavgift	131 671
Leie lokale	4 300
Strøm/nettleie	408 093
Tv, bredband	639
Vaktmestertjeneste	237 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>782 202</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold brannvernlegg	221 622
Vedlikehold bygninger	86 653
Vedlikehold ventilasjon	7 913
Vedlikehold VVS	55 021
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>371 209</b>



## Note 5 Honorarer

Andre honorar	17 100
Forretningsførsel	71 126
Revisjonshonorar	4 750
<b>Sum honorarer</b>	<b>92 976</b>

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

## Note 6 Forsikring

Forsikringskadeoppgjør	20 000
Forsikringspremie	223 059
<b>Sum forsikring</b>	<b>243 059</b>

## Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	4 845
Datakostnader	2 500
Diverse kostnader	6 406
Porto/kopi/arkiv	2 469
Øreavrunding	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>16 219</b>

## Note 8 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	21 206
Annen renteinntekt	4 288
Renteinntekt, bank	1
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>25 495</b>

## Note 9 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	264 555
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>264 555</b>

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	538 021	-358 332	179 689
<b>Sum egenkapital</b>	<b>538 021</b>	<b>-358 332</b>	<b>179 689</b>



## Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

### Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	1 531 300	1 195 996	1 166 701	1 110 960
Dugnadsgebyr	300 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 831 300</b>	<b>1 195 996</b>	<b>1 166 701</b>	<b>1 110 960</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader	53 627	74 157	53 627	51 345
Driftskostnader	547 381	782 202	534 500	510 741
Vedlikeholds kostnader	497 234	371 209	355 000	290 167
Honorarer	92 527	92 976	88 125	83 121
Forsikringer	264 832	243 059	238 600	231 423
Andre kostnader	34 164	16 219	33 000	27 985
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 489 765</b>	<b>1 579 823</b>	<b>1 302 852</b>	<b>1 194 782</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>341 535</b>	<b>-383 827</b>	<b>-136 151</b>	<b>-83 822</b>
Finansinntekter	22 000	25 495	22 000	28 558
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>22 000</b>	<b>25 495</b>	<b>22 000</b>	<b>28 558</b>
<b>Resultat</b>	<b>363 535</b>	<b>-358 332</b>	<b>-114 151</b>	<b>-55 265</b>



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell som viser et underskudd på NOK 358 332. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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.

---

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  
Nettside: 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



## *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.

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>.

Lillestrøm, 22. mai 2023  
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**  
Norwegian BankID

Dato og tid

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

22.05.2023 15.27.28

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.



Vedlegg til sak 5 A og B

Hei,

Følgende sak ønskes vedtatt på vegne av oss:

Arnt Modalen, nr 103  
Mato Matic, nr 106  
Erik Bergan, nr 107  
Svartbrenna, nr 110  
Klekken, nr 109  
Inger Berit, nr 108  
Henning og Hilde Scheele, 2 etg  
Sonja og Roy Jensen, 2 etg.  
Paul Taraldsen, 3 etg.

Sak:

Utedel varmpumper for underetasje Mountain Lodge satt opp uten søknad og aksept.

Følgende vedtak foreslås:

1. Utedel, 2 stk., som er satt opp uten søknad og aksept skal demonteres senest 3 uker etter at vedtak er gjort.
2. Det kan søkes om å sette opp de to utedelene på et nytt, egnet sted på bygget. En mulighet kan være på næringsdelen av bygget hvor det allerede er pumper.

----

Litt generelt:

Et kjapt søk på google sier at det er en myte at effekten på en varmpumpe synker ved en avstand på 15-20 meter, ref. Einar Gulbrandsen, informasjonssjef i Norsk Varmepumpeforening. Vår egen montør av private varmpumper hjemme opplyser at det kan monteres industripumper med avstander helt opp i 60-90 meter til utedel.

Værre enn det er det ikke, da bør det bli en ok løsning for alle parter, også for eier av kjellerdelen i bygget.

På vegne av partene,  
sign.  
Gro og Marthin Klækken



EIERSEKSJONSSAMEIET MOUNTAIN LODGE  
NOREFJELL  
v/ Sebra Forvaltning AS, Bjørnsonsgate 35  
2000 LILLESTRØM

Vår ref.: 244826/2023 - 2023/31951

Deres ref.:  
Dato: 20.04.2023

## Tilsagn om støtte til energianalyse

Vi viser til søknad, datert 03.04.23.

Viken fylkeskommune bevilger Eierseksjonssameiet Mountain Lodge Norefjell inntil kr 41.000,- til gjennomføring av energianalyse for eiendommen Gamle Fjellhvilvei 1-7 i Krødsherad.

Tilskuddet er redusert i forhold til søknad fordi maksimalt tilskudd pr bygg er kr 50.000, begrenset til 50% av kostnaden ekskl moms til gjennomføring av analysen.

Tilsagnet står ved lag til 01.11.2023. Dersom prosjektet ikke er fullført innen denne fristen, må det søkes Viken fylkeskommune om forlengelse.

Det forutsettes at det føres prosjektrekskap for prosjektet som ligger til grunn for fylkeskommunens bevilgning. Fylkesrevisjonen skal ved anmodning gis innsyn i tilskuddsmottakers regnskap.

Midlene utbetales når prosjektet er fullført. Søker må dokumentere at midlene er benyttet til formålet. Dokumentasjon som kreves:

- Elektronisk skjema **Rapporteringsskjema**, pålogging med samme bruker som for søknaden
- Prosjektrekskap, attestert av regnskapsfører, vedlegges det elektroniske rapporteringsskjemaet

Tilskuddet er bevilget etter reglene om bagatellmessig støtte i henhold til EØS-avtalen, jf. forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 om gjennomføring av EØS-regler om unntak fra notifikasjonsplikt for enkelte former for offentlig støtte. For å kunne motta bagatellmessig støtte, kreves det at støttemottaker ikke har mottatt mer enn 200.000 euro over en periode på 3 regnskapsår. Ved å benytte tilsagnet bekrefter søker at retningslinjene for mottak av bagatellmessig støtte er forstått og overholdes

Vedtak om støtte til tiltak er å betrakte som enkeltvedtak i henhold til Forvaltningsloven og gir klageadgang (jf. Forvaltningsloven §28). Klagefristen er 3 uker fra vedtak ble kjent for søker. Klagen sendes til Viken fylkeskommune, [post@viken.no](mailto:post@viken.no), eventuelt postboks 2020, 1702 Sarpsborg.

Vennlig hilsen

### PLAN Avdeling for klima og energi

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO  
Telefon: 32 30 00 00

E-post: [post@viken.no](mailto:post@viken.no)  
Internett: [www.viken.no](http://www.viken.no)  
Org.nr.: 921693230

Dokumentet er elektronisk godkjent



Tyra Risnes  
avdelingsleder  
Tyra Marie Risnes

Øystein Lunde  
Rådgiver



Norefjell Mountain Lodge  
v/Tomm Borge

**Vår referanse**  
Fredrik Steenberg-Larsen  
tlf.:911 05 970

**Dato**  
29/03-2023

### **TILBUD ENERGIANALYSE NOREFJELL MOUNTAIN LODGE**

#### **Innledning**

EM TEKNIKK – ENERGI AS takker for forespørsel vedrørende tilbud på energianalyse av Norefjell Mountain Lodge.

#### **Pristilbud energianalyse**

**Norefjell Mountain Lodge: NOK 82 000,- eks. mva.**

Prisen inkluderer:

- Utarbeidelse av energianalyse som tar for seg aktuelle energieffektiviseringstiltak for klimaskallet, tekniske anlegg og energisentral.
- Rapporten inkluderer beregnede kWh-besparelser og estimerte investeringskostnader.
- Sammenstilling av anbefalte energieffektiviseringstiltak i prioritert rekkefølge.
- Befaring av bygget for å kartlegge omfang og mengder for tiltakene.

#### **Betalingsbetingelser**

Faktura på 50 % av kostnad vil bli sendt ved avtaleinngåelse og 50 % vil bli sendt ved ferdigstilling. 30 dagers betalingsbetingelser.

#### **Vedståelsesfrist**

Vedståelsesfrist 30 dager.

#### **Forutsetninger - Forbehold**

Byggeier stiller til disposisjon under befaringer en kontaktperson som kjenner byggene og tekniske anlegg godt.

Vedrørende avklaringer rundt vårt pristilbud vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen  
EM TEKNIKK - ENERGI AS

Fredrik Steenberg-Larsen  
Sivilingeniør