



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	994 808 540
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SMEDHAGEN SAMEIE
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Madeleine Wik Strand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	569 400	569 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>569 400</b>	<b>569 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3,4,5,6	663 360	456 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 820</b>	<b>524 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 420</b>	<b>44 543</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 216	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		3 069	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 854</b>	<b>102</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-164 274	44 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		4 085	-2 513
Andre fordringer		155 332	124 509
Sum fordringer		159 417	121 996
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		434 235	548 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		434 235	548 512
Sum omløpsmidler		593 652	670 508
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>593 652</b>	<b>670 508</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</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		377 825	542 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>377 825</b>	<b>542 099</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>377 825</b>	<b>542 099</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		215 827	128 409
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 827</b>	<b>128 409</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 827</b>	<b>128 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>593 652</b>	<b>670 508</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591966

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 808 540  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SMEDHAGEN SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Madeleine Wik Strand  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 994 808 540  
SMEDHAGEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	569 400	569 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>569 400</b>	<b>569 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	663 360	456 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>731 820</b>	<b>524 857</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-162 420</b>	<b>44 543</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 216	102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		3 069	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 854</b>	<b>102</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-164 274	44 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>



Organisasjonsnr: 994 808 540  
SMEDHAGEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 4 085 -2 513  
Andre fordringer 155 332 124 509  
Sum fordringer 159 417 121 996

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 434 235 548 512  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 434 235 548 512

Sum omløpsmidler 593 652 670 508

SUM EIENDELER 593 652 670 508

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 377 825 542 099  
Sum opptjent egenkapital 377 825 542 099



Sum egenkapital	377 825	542 099
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	215 827	128 409
Sum kortsiktig gjeld	215 827	128 409
Sum gjeld	215 827	128 409
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>593 652</b>	<b>670 508</b>



Organisasjonsnr: 994 808 540  
SMEDHAGEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		60000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		68460.00

Note



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

### Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**Smedhagen Sameie**

## Årsoppgjør 2023

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Smedhagen Sameie org.nr. 994808540



## Resultatregnskap 2023

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	569 400	569 400	569 242	2 065 722
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>569 400</b>	<b>569 400</b>	<b>569 242</b>	<b>2 065 722</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	86 460
Konsulenttjenester	3	120 022	73 973	77 300	390 700
Kontingenter		2 900	2 650	2 835	3 000
Rep og vedlikehold	4	170 728	15 076	56 400	9 470 000
Forsikringer		108 549	100 901	110 990	141 117
Kabel-TV og telefoni		199 500	191 835	191 520	212 000
Driftskostnader	5	30 625	52 188	54 280	56 000
Andre driftskostnader	6	31 036	19 774	19 800	29 150
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>731 820</b>	<b>524 857</b>	<b>581 585</b>	<b>10 388 427</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-162 420</b>	<b>44 543</b>	<b>-12 343</b>	<b>-8 322 705</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		1 216	102	100	0
Finanskostnad		3 069	0	0	1 248 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-1 854</b>	<b>102</b>	<b>100</b>	<b>-1 248 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>	<b>-12 243</b>	<b>-9 570 705</b>
Overført til annen egenkapital	7	-164 274	44 645	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-164 274</b>	<b>44 645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Smedhagen Sameie



## Balanse 31.12.2023

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	155 332	124 509
Kundefordringer	4 085	-2 513
Sum fordringer	159 417	121 996
Bankinnskudd, kasse o.l.	434 235	548 512
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>593 652</b>	<b>670 508</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>593 652</b>	<b>670 508</b>

Balanserapport 2023 for Smedhagen Sameie



## Balanse 31.12.2023

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	377 825	542 099
<b>Sum egenkapital</b>		<b>377 825</b>	<b>542 099</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		215 827	128 409
Sum kortsiktig gjeld		215 827	128 409
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 827</b>	<b>128 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>593 652</b>	<b>670 508</b>

Smedhagen Sameie

Hanne Lorentzen Smestad  
Styrets leder

Lone Johansen  
Styremedlem

Bent Are Krogvold Synstad  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Smedhagen Sameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	377 880	377 880	377 722	449 722
3603	Stipulerte renter	0	0	0	1 248 000
3604	Stipulerte avdrag	0	0	0	158 000
3606	Kabel TV/bredbånd	191 520	191 520	191 520	212 000
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>569 400</b>	<b>569 400</b>	<b>569 242</b>	<b>2 065 722</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	78 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>86 460</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 813	4 813	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	69 288	69 160	72 300	75 700
Juridisk bistand	36 609	0	0	10 000
Teknisk bistand	9 313	0	0	300 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>120 022</b>	<b>73 973</b>	<b>77 300</b>	<b>390 700</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	1 500	0	0	50 000
Vedlikehold VVS	0	3 900	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	140 782	8 704	4 400	0
Dugnadskostnader	509	2 472	42 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større vedlikehold	27 938	0	0	9 400 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>170 728</b>	<b>15 076</b>	<b>56 400</b>	<b>9 470 000</b>

## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	30 625	29 688	31 780	33 500
Gressklipping	0	22 500	22 500	22 500
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>30 625</b>	<b>52 188</b>	<b>54 280</b>	<b>56 000</b>

## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	22 520	14 908	15 950	19 250
Kontorrekvisita	499	0	0	2 000
Generalforsamling/årsmøte	5 198	1 363	1 450	4 000
Velferdskostnader	422	931	0	1 500
Øredifferanser	-2	173	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>31 036</b>	<b>19 774</b>	<b>19 800</b>	<b>29 150</b>



## Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	542 099	497 454
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-164 274	44 645
Sum opptjent egenkapital 31.12	377 825	542 099
Annen egenkapital 31.12	377 825	542 099
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>377 825</b>	<b>542 099</b>

## Note 8 Arbeidskapital

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-164 274	44 645
B. Årets endring i arbeidskapital	-164 274	44 645
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>377 825</b>	<b>542 099</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	593 652	670 508
- Kortsiktig gjeld	215 827	128 409
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>377 825</b>	<b>542 099</b>



## 561 2023 Årsregnskap.pdf


Navn Dato  
Johansen, Lone 2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Johansen, Lone


Navn Dato  
Synstad, Bent Are Krogvold 2024-03-20

Identifikasjon

 bankID™ Synstad, Bent Are Krogvold

Navn Dato  
Smestad, Hanne-Elisabeth L 2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Smestad, Hanne-Elisabeth  
L



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



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Smedhagen Sameie avholdes 30.04.2023  
kl 17:30, sted Lekeplassen ved postkassene

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSMELDING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE  
30.04.2023.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSMELDING FOR 2022**

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Ingen innkomne forslag fra styret eller fra beboere.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år



## **INFORMASJON OM SMEDAHAGEN SAMEIE**

Smedhagen Sameiet ble stiftet 13.07.2009

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, er det seksjonseier sitt ansvar å bytte det ut. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern.

Styret har utført vedlikehold av lekeplassene.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har ansatt Erik Berg for snømåking, strøing og gressklipping på fellesarealet.

## **PARKERING**

Sameiet har to gjesteparkeringer parkeringsplasser

## **UTLEIE**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **BREDBÅNDTJENESTE**

Tjenesten leveres av HomeNet, chat med HomeNet hverdager mellom 09:00-21:00 helg 10:00-15:00. Telefon til kundeservice 38990100.

[www.HomeNet.no/kundeservice](http://www.HomeNet.no/kundeservice)

Utstyr skal stå igjen ved flytting.



## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Sameiets eiendommer, bygninger m. m er forsikret i Fremtind Forsikring, polise nr. 20906832

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

«Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Smedhagen Sameie har toppforsikring, dvs. dekker følgeskader ved utett tak så lenge boligen er under 40 år. Men utbedring av selve skaden på tak er eiers vedlikeholdsansvar og dekkes ikke.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til **Fremtind** benyttes skademeldingsskjema på [www.fremtind.no](http://www.fremtind.no) Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Skadedyrdekningen ivaretas av Nokas, men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på Fremtind sine hjemmesider. Til informasjon vil Nokas bytte navn til Avarn Security fra mai 2020. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



## Smedhagen Sameie STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Line Berg Korsmo, Søndre Smestad 9 (valgt for 2 år i 2022)

Styremedlem Hanne Smestad Søndre Smestad 47 (valgt for 2 år i 2022)

Styremedlem Lone Johansen Søndre Smestad 43 (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Hanne Kurland Søndre Smestad 51 (valgt for 2 år i 2022)

Bent Are Krogvold Synstad Søndre Smestad 9 (valgt for 2 år i 2022)

### SELSKAPSFORMLASJON

Smedhagen Sameie ble stiftet 13.07.2009 og har organisasjonsnummer 994808540

Sameiet består av 40 boligseksjoner, fordelt på bygninger med adressene Søndre Smestad 1-55.

Eiendommen har gnr 96 bnr 159 i Rælingen kommune.

Sameiet har eget fibernett levert HomeNet, tilknyttet sameiet er det to stk lekeplasser, to stk gjesteparkering og grønt områder.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Utbygging
- Øvrige saker
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader (Varmtvannsbereder, lekkasje)
- Vedlikehold av lekeplassen

## **Velferdstiltak:**

- Dugnad
- Julegrantenning med bål kos.

## **Trafikkforhold:**

- Styret har vært i kontakt med kommunen ang fartsdumper.
- Styret ber om at det tar hensyn og kjører sakte i sameiet.
- Styret er ikke rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 09.02. 2023.



**Smedhagen Sameie**

## Årsoppgjør 2022

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Smedhagen Sameie org.nr. 994808540



## Resultatregnskap 2022

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	569 400	492 528	569 242	569 242
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>569 400</b>	<b>492 528</b>	<b>569 242</b>	<b>569 242</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	68 460	68 460	68 460	68 460
Konsulenttjenester	3	73 973	73 385	74 200	77 300
Kontingenter		2 650	2 050	2 150	2 835
Rep og vedlikehold	4	15 076	4 172	27 000	56 400
Forsikringer		100 901	95 908	100 700	110 990
Kabel-TV og telefoni		191 835	162 677	191 520	191 520
Driftskostnader	5	67 096	70 930	74 700	47 730
Andre driftskostnader	6	4 866	14 667	14 400	3 850
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>524 857</b>	<b>492 248</b>	<b>553 130</b>	<b>559 085</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>44 543</b>	<b>280</b>	<b>16 112</b>	<b>10 157</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		102	109	100	100
<b>Sum finansposter</b>		<b>102</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 645</b>	<b>389</b>	<b>16 212</b>	<b>10 257</b>
Overført til annen egenkapital	7	44 645	389	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>44 645</b>	<b>389</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2022 for Smedhagen Sameie



## Balanse 31.12.2022

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	124 509	116 906
Kundefordringer	-2 513	2 321
Sum fordringer	121 996	119 227
Bankinnskudd, kasse o.l.	548 512	495 131
Skattetrekkonto	0	2
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>670 508</b>	<b>614 360</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>670 508</b>	<b>614 360</b>

Balanserapport 2022 for Smedhagen Sameie



## Balanse 31.12.2022

Smedhagen Sameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	542 099	497 454
<b>Sum egenkapital</b>		<b>542 099</b>	<b>497 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		128 409	116 906
Sum kortsiktig gjeld		128 409	116 906
<b>Sum gjeld</b>		<b>128 409</b>	<b>116 906</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>670 508</b>	<b>614 360</b>

Smedhagen Sameie

Line Berg Korsmo  
Styrets leder

Lone Johansen  
Styremedlem

Hanne Lorentzen Smestad  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Smedhagen Sameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	377 880	360 048	377 722	377 722
Kabel-TV/Bredbånd	191 520	132 480	191 520	191 520
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>569 400</b>	<b>492 528</b>	<b>569 242</b>	<b>569 242</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>	<b>68 460</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	69 160	67 212	69 200	72 300
Revisjon	4 813	4 813	5 000	5 000
Tilleggstjenester	0	1 360	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>73 973</b>	<b>73 385</b>	<b>74 200</b>	<b>77 300</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	0	0	500	0
Dugnad	2 472	0	6 000	42 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Utvendig anlegg	8 704	4 172	10 000	4 400
VVS	3 900	0	500	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>15 076</b>	<b>4 172</b>	<b>27 000</b>	<b>56 400</b>



## Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiling	29 688	32 063	34 000	31 780
Gressklipping	22 500	22 500	23 700	0
Søppeltømming / container	14 908	16 367	17 000	15 950
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>67 096</b>	<b>70 930</b>	<b>74 700</b>	<b>47 730</b>

## Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Verktøy og redskaper	0	99	0	0
<b>Sum driftsmateriale</b>	<b>0</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Generalforsamling	1 363	11 273	12 000	1 450
Velferd	931	588	0	0
<b>Sum kontorkostnader</b>	<b>2 293</b>	<b>11 861</b>	<b>12 000</b>	<b>1 450</b>
Øredifferanser	173	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 708	2 400	2 400
<b>Sum andre kontorkostnader</b>	<b>2 573</b>	<b>2 708</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>4 866</b>	<b>14 667</b>	<b>14 400</b>	<b>3 850</b>



## Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	497 454	497 066
Tilført til/fra EK fra årets resultat	44 645	389
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>

## Note 8 Arbeidskapital


	2022	2021
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>497 454</b>	<b>497 066</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	44 645	389
B. Årets endring i arbeidskapital	44 645	389
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	670 508	614 360
- Kortsiktig gjeld	128 409	116 906
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>542 099</b>	<b>497 454</b>



## 561 Årsregnskap 2022.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Smestad, Hanne-Elisabeth L	2023-04-11	Johansen, Lone	2023-04-11

Identifikasjon

 bankID Smestad, Hanne-Elisabeth  
L

Identifikasjon

 bankID Johansen, Lone  
PA MOBIL

Navn	Dato
Korsmo, Line Berg	2023-04-11

Identifikasjon

 bankID Korsmo, Line Berg



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



Til årsmøtet i Smedhagen Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedhagen Sameie som viser et overskudd på NOK 44 645. 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 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.

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.

**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



## *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, 12. april 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 RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

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

12.04.2023 17.30.08

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.



## VEDTEKTER for Smedhagen Sameie

---

Vedtatt på årsmøte 17. april 2018.

### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 96 bnr. 117 i Rælingen kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og forvaltning av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 40 eierseksjoner. Til hver eierseksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på eierseksjonens areal (BRA).

### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin eierseksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven.

### § 4. SEKSJONSEIERNE

Ved omsetning av seksjoner betales eierskiftegebyr pålydende den til enhver tid gjeldende sats som er satt av forretningsfører.

### § 5. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin eierseksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Eierseksjonen og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formål og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven.

#### § 5-1 LADEPUNKT FOR EL-BIL O.L

(1) En seksjonseier kan med samtykk fra styret anlegge ladepunkt for el bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponere, eller andre



steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte.

## **§ 6. HUSORDENSREGLER**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Fasadeendringer skal godkjennes av styret, og må være i henhold til kommunens reguleringsplan.

Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Endring i forhold til farge på bygning anses som en fasadeendring. Bygningene skal holdes i den fargen som er valgt av årsmøtet.

## **§ 8. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken så vidt ikke annet fremgår av dette pkt.

Den enkelte seksjonseier betaler beløp fastsatt av årsmøte eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tiltak på sameiets fellesareal.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonene for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 9. FELLESAREAL**

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



## **§ 10. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til eierseksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

## **§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder gjeldene vedtekter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven.

## **§ 12. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer og to varamedlemmer.

Styreleder velges for 2 år.

Styremedlemmer velges for 2 år dersom annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges tilsvarende. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet om ikke fullmakt foreligger.

## **§ 13. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinert årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for inn levering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 4 eierseksjoner som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

### Vedtak på årsmøtet

Med unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

### Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygge, påbygge eller ande endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhøre eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum og eventuelle senere endringer
- endring av vedtektene.

Hvis tiltakene i forhold til bo- og brukerinteresse til seksjonseierne ovenfor førere med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller



utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **§ 14. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

## **§ 15. MINDRETALLSVERN, OG HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot ande eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegge eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.



**§ 17. GENERELLE PLIKTER**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

**§ 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018.

-----



## Sameieregler for smedhagen sameie.

- Sameierne plikter å følge bestemmelsene i sameiereglene og er ansvarlig for at de overholdes av eierseksjonene og de som gis adgang til seksjonene og fellesarealene. Sameierne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre slik at det gode bomiljøet opprettholdes. Styret har plikt til skriftlig å behandle innmeldte overtredelser av bestemmelsene.
- Det må ikke forekomme bruk av motor på tomgang eller annen bruk av motorvogn som volder unødig støy eller unødig utslipp av røyk eller gass på området.
- Parkeringsplassene er kun for motoriserte kjøretøy, med gyldige kjennetegn, som disponeres av sameiets medlemmer, og til kortidsparkeringer av besøkende til sameiet.
- Den enkelte sameier er ansvarlig for orden rundt egen seksjon og på fellesarealene. Avfall skal kastes i søppelkasser og søppel skal ikke settes på utsiden av kassene.
- Den enkelte sameier oppfordres til å strø ved behov rundt seksjonen, samt vise ansvar for trappen, område ved postkassestativ og søppelkasser.
- Brannvernforskrifter må overholdes.
- Gjerder kan benyttes som grenseskille i stedet for hekk. Gjerder/rekkverk/levegger beises/males i eierseksjonens sekundærfarge unntatt vannbrett/reisverk som tillates oljet/beiset/malt. Gjerder/rekkverk skal ha en maks høyde på 110 cm fra bakke/terassenivå.
- Platting på boligens fram og bakside tillates oppført etter søknad til styret.
- Levegger utover 180cm målt fra terrasse/bakkenivå og 3,5 meter lang forutsetter godkjenning fra nabo, styret og kommunen.
- Felling av trær på fellesområde er ikke tillatt uten godkjennelse fra styret.
- Ved brudd på sameiereglene skal den berørte beboer ta dette opp med angjeldende. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentatte brudd på reglene, kan skriftlig klage sendes til styret for behandling.
- Sameiet kan søke regress hos skadevolder dersom en skade skyldes hærverk, uaktsomhet eller lignende.
- Lek på parkeringsplassene og andres bruksområder er ikke tillatt.
- Hunder skal holdes i bånd. Husdyr skal være identitetsmerket og eierne oppfordres til å påse at husdyrene ikke forurensar sandkasser o.l.
- For oppsett av parabol må det søkes til styret.
- Styret ønsker at farten senkes og holdes under 20 km/t ved kjøring på sameiets område.
- Klatring på postkassestativ og søppelkasser er ikke tillatt pga mulig fare.



Den enkelte sameier har en undersøkelsesplikt i forhold til kommunens regulering.