



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 419 476
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGMOFJELLET B4 BOLIGSAMEIE
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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	566 899	508 865
Annen driftsinntekt			24 584
Sum inntekter		566 899	533 449
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	
Annen driftskostnad	3,4,5,6	383 582	421 797
Sum kostnader		442 914	421 797
Driftsresultat		123 985	111 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	303
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 269	5 346
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 201	-5 043
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		121 784	106 609
Totalresultat		121 784	106 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	121 784	106 609
Sum overføringer og disponeringer		121 784	106 609



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		18 398	8 932
Andre fordringer		45 303	41 274
Sum fordringer		63 701	50 206
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		270 753	207 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		270 753	207 350
Sum omløpsmidler		334 455	257 556
SUM EIENDELER		334 455	257 556

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	329 253	207 469
Sum opptjent egenkapital		329 253	207 469
Sum egenkapital		329 253	207 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9		44 057
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	44 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126	126
Annen kortsiktig gjeld		5 075	5 905
Sum kortsiktig gjeld		5 202	6 031
Sum gjeld		5 202	50 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 455	257 556



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 553901

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 419 476
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKOGMOFJELLET B4 BOLIGSAMEIE
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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 998 419 476
SKOGMOFJELLET B4 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	566 899	508 865
Annen driftsinntekt			24 584
Sum inntekter		566 899	533 449
Kostnader			
Lønnskostnad	2	59 332	
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	383 582	421 797
Sum kostnader		442 914	421 797
Driftsresultat		123 985	111 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	303
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		2 269	5 346
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-2 201	-5 043
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		121 784	106 609
Totalresultat		121 784	106 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	121 784	106 609
Sum overføringer og disponeringer		121 784	106 609



Organisasjonsnr: 998 419 476
SKOGMOFJELLET B4 BOLIGSAMEIE

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		18 398	8 932
Andre fordringer		45 303	41 274
Sum fordringer		63 701	50 206
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		270 753	207 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		270 753	207 350
Sum omløpsmidler		334 455	257 556
SUM EIENDELER		334 455	257 556
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	329 253	207 469
Sum opptjent egenkapital		329 253	207 469



Sum egenkapital	329 253	207 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	44 057
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	44 057
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	126	126
Annen kortsiktig gjeld	5 075	5 905
Sum kortsiktig gjeld	5 202	6 031
Sum gjeld	5 202	50 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	334 455	257 556



Organisasjonsnr: 998 419 476
SKOGMOFJELLET B4 BOLIGSAMEIE

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

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

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



Innkalling til ordinært årsmøte 13.06.2024 for 5275 Skogmo fjellet B4 Boligsameie.

Møtested: Hoppensprett BHG Skogmo (Skogmovegen)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets beretning
- Sak 3.1: Regnskap 2023
- Sak 3.2: Styrehonorar
- Sak 3.3: Budsjett 2024
- Sak 4: Innkomne saker
- Sak 5: Vedtekter og husordensregler
- Sak 6: Valg av styremedlemmer



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Tommy Spaberg velges til møteleder. Anita Hamnes og Memnun Karaga signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets beretning

Se vedlegg.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3.1: Regnskap 2023

Inntekter: 566.899 (mot budsjett 548.000)

Utgifter: 442.914 (mot budsjett 472.206)

Resultat: 121.784 (mot budsjett 73.595)

Resultat er godt innenfor styringsinstruksens resultatgrad og hva som er anbefaling for forsvarlig drift.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3.2: Styrehonorar

Se vedlegg.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 53250.

Sak 3.3: Budsjett 2024

Se vedlegg, med budsjett for 2024.

Ordinære felleskostnader på 2.200 kr holdes uendret, og lån / avdrag knyttet til malearbeider legges på toppen av de ordinære felleskostnadene fra og med 1.6.2024 (som vedtatt på ekstraordinær generalforsamling).

Styrets kommentar:

Budsjett for 2024 er utarbeidet i november 2023 og på det tidspunktet var det uavklart hva



eventuelle kostnader knyttet til malearbeidene som utføres i 2024 ville bli. Styret laget derfor et budsjett i november 2023 uten denne informasjonen tilgjengelig.

Det vil derfor bli et større avvik i regnskap mot budsjett for 2024 grunnet malerarbeidene og låneopptak knyttet til dette.

Dette vil bli redegjort for på årsmøte i 2025.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Budsjettet for 2024 godkjennes slik det forligger med styrets kommentarer."

Sak 4: Innkomne saker

Sak #1 : Varmepumpe

Gjennom de to siste årene har styret mottatt henvendelser fra eiere som har ønske om å montere varmpumpe.

Styrets vurdering er at dette er utenfor styrets mandat å avgjøre og ber derfor generalforsamling ta stilling dette.

Vedlagt er en generell oppsummert beskrivelse av de innkomne søknadene:

«Eiere opplever å ikke oppnå god varme i leiligheten med oppvarming med gass, og opplever i tillegg høye regninger knyttet til dette.

Eier har undersøkt og beskriver at en varmpumpe vil betale seg ned over en periode, og i tillegg vil det oppnås bedre varme og livskvalitet.

Det vises til at sameiet B3 har en eierseksjon hvor det er montert varmpumpe og ønsker derfor å se om det er mulig å få til en slik løsning i vårt sameie også.

Eier har undersøkt med Systemair (leverandør av ventilasjonsanlegg) og fått bekreftet at det ikke er kontraindikasjoner i forhold til ventilasjonssystemet.

Plassering for de som bor i andre etasje er foreslått på terrasse.

Plasseringen for de som bor i første etasje er foreslått på tverrsiden av huset og at den vil bli bokset inn og beiset / malt i husets farge.»

Styret ber derfor generalforsamling diskutere innkommet sak å komme med forslag til vedtak.

Alternativ 1



Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede montering av varmpumpe og for fremtiden kan styret fatte vedtak på innkomne søknader om montering av varmpumpe.

Følgende kriterier skal oppfylles:

1. Støy skal være innenfor anbefalt støynivå
2. Plassering og utførelse skal være omforent og i tråd med sameiets bygningsmasse og plassering skal være lik for første etasje og lik for andre etasje.

Styret utreder og kommer med beskrivelse av løsningsforslag før søknader behandles.

Alternativ 2

Sak 5: Vedtekter og husordensregler

Det er ingen forslag til vedtektsendringer, annet enn oppdatering av årstall på vedtektenes forside.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtektene godkjennes slik de foreligger.

Sak 6: Valg av styremedlemmer

Styret har i perioden 2023-2024 hatt følgende sammensetning:

Tommy Spaberg (Styreleder)
Bartosz Majda (Styremedlem)
Tove Nicolaysen-Page (Styremedlem) - Verv utgår på årsmøtet 2025
Aysanew Kifle (Styremedlem)

Bartosz Majda har flyttet og Aysanew Kifle har bedt om å få fratre sitt verv.

Styret foreslår derfor å endre styrets besetning til å bestå av 3 medlemmer, slik at styret består av styreleder og to styremedlemmer, etter årsmøtet 2024.

Det skal derfor velges styreleder og et styremedlem på årsmøtet.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Tommy Spaberg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:



- Viola Marlen Johansen



Styrets beretning for 2023-2024

Selskapsinformasjon

Skogmofjellet B4 Boligsameie har organisasjonsnummer 998419476
Forretningsfører er BORI BBL.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 998419476.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Skogmofjellet B4 Boligsameie, 998419476.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiets e-postadresse : skogmofjellet.b4.boligsamei@gmail.com

Sameiets facebook-gruppe : Skogmofjellet B4 Boligsameie

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 hus med 5 tilhørende sportsboder, samt en fellesbod, 2 carportrekker og gjesteparkering og fellesbod.

Eiendommen har gnr 117, bnr 558 i Ullensaker kommune.

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.

Styret har i 2023 bestått av:

- * Tommy Spaberg (styreleder)
- * Bartosz Majda (styremedlem) – Gikk ut av styret 15.12.23 grunnet flytting
- * Tove Nicolaysen-Page (styremedlem)
- * Aysanew Kifle (styremedlem)

Det har vært avholdt 3 styremøter, 6 befaringer og en ekstraordinær generalforsamling.

Driften viser et årsresultat på kroner 121.784.

I vedlagt årsregnskap er det noter til årsregnskapet for mer informasjon.

Det er utbetalt kroner 52.000 kr i styrehonorar i 2023.

Styret legger frem forslag om utbetaling av styrehonorar på 53.250 kr for perioden, se eget pkt.

Styret har gjennom året fulgt opp noen saker i forhold til sameiets vedtekter og husordensregler.

Styret har gjennom året behandlet innkomne henvendelser fortløpende.

Styret har en Facebook-gruppe for sameiet, og vi oppfordrer alle eiere og leietakere som er på Facebook om å bli medlem av gruppen. Gruppen kan søkes opp ved å skrive inn «Skogmofjellet B4 Boligsameie» i søkefeltet på Facebook.

Styret oppfordrer også om å lese gruppereglene.

Vår forretningsfører, BORI, inngikk avtale med ny tjenesteleverandør, styret.com – noe som bl.a. har gitt styret et nytt arbeidsverktøy i form av en nettportal. Ny portal er nå oppe og tilgjengelig.



Canal Digital

Den kollektive avtalen mellom sameiet og Telenor (tidligere Canal Digital), som gjelder bredbånd / TV, er prisjustert i henhold til vilkårene som fulgte avtalen ved inngåelse.

Vedlikehold / Maling av bygningsmasse

Styret har gjennom 2023-2024 arbeidet med gjennomføringen av prosjektet «Malearbeider 2024».

Styret viser til protokoll fra ekstraordinær generalforsamling avholdt 19.3.2024, for ytterligere informasjon i forbindelse med prosessen rundt prosjektet.

Det er i 2024 gjennomført låneopptak i henhold til vedtak på ekstraordinær generalforsamling avholdt 19.3.2024, for å finansiere malearbeidene.

Pr. 1.6.2024 er arbeidene i gang og det vil bli tatt en uformell status på årsmøtet.

Dugnad

Det ble utført felles dugnad for sameiet i mai 2024, hvor mange møtte opp og bidro med mye bra rydding og forskjellig vedlikehold. Styret takker alle eiere som bidro til en god og effektivt gjennomført dugnad.

Det ble i denne anledning også bestilt 2 stk containere.

Sameiet ble pålagt en betydelig ekstrakostnad i form av sorteringgebyr fra selskapet som leverte containere, fordi reglene for avfallshåndtering ikke var fulgt. Det var blant annet kastet el-avfall, farlig avfall m.m.

Styret synes det er uakseptabelt at enkelte ikke forholder seg til reglene for avfallshåndtering, da ekstrakostnader for dette fordeles på alle eiere. På bakgrunn av dette vil styret evaluere om denne ordningen skal videreføres.

Snømåking

Det har i år vært noen tilbakemeldinger vedrørende snørydding, hvor det i hovedsak dreier seg om at det er for dårlig ryddet. Dette er videreformidlet tilbake til ansvarlig for snøryddingen.

I tillegg er det meldt 2 reklamasjoner ifm skader påført av brøytefirma. Disse følges opp av styret.

Snøryddingstjenesten er på oppdrag via Skogmofjellet Velforening, og det ble gjennomført en befaring av alle aktuelle områder i høst før første snøfall.

Sameiets ønsker i forhold til snødeponering fra tidligere år er i den anledning formidlet til Velforeningen, som igjen har videreformidlet dette til ansvarlig brøytefirma.

Elbil

Styret fakturerer i henhold til innarbeidet rutine slik at brukere av anlegget faktureres to ganger i året, henholdsvis mai og november.

Pr. 1. juni 2024 er det 4 eiere som har ladeboks tilkoblet anlegget.



Søppelrommet

Det har i år som tidligere år vært utfordringer med feilsortert søppel, og styret har fulgt opp flere slike saker og sendt varsler til eiere.

Det har vært kastet avfall i søppelrommet som ikke skal kastes der, samt at det til tider har vært mye søppel som er feilsortert i avfallsdunkene.

I korte trekk er problemene som følger:

- Hensetting av flyttegods eller annet som ikke er å anse som vanlig husholdningsavfall
- Store tomme pappesker som ikke blir brettet sammen før de kaster i papirkontainere
- Feilsortering

Styret oppfordrer på det sterkeste at alle som bor i sameiet setter seg inn i vedtatte regler for dette.

Utleiere har også et ansvar å sørge for at leietakere er kjent med og forholder seg til disse reglene.

Styret har aktivt fulgt opp dette i 2023-2024, da dette er en viktig del av det å ha et trivelig bomiljø for alle som bor i sameiet.

Styret følger dette også opp individuelt der vi har kjennskap til hvem det gjelder.

Alle seksjonseiere er forpliktet til å følge kommunens og sameiets retningslinjer for sortering av søppel. Det er i den anledning montert skilt med sorteringsveileder i søppelskuret, samt at Husordensreglene som omfatter dette punktet, er skiltet på yttervegg inn til søppelrom.

Eiere skal benytte Dal Skog / ØRAS når større mengder avfall skal kastes.

Styret har også fått tilbakemeldinger om at det er en del etterlatenskaper etter hunder på sameiets fellesområder, og det er i den anledning gått til anskaffelse av skilter som vil bli montert etter at malearbeidene er ferdigstilt.

Styret minner for øvrig om regler for hundehold, beskrevet i Husordensreglene.

Service- og vedlikeholdsplan for gassanlegg

Det ble også i år gjennomført service og vedlikehold på gassanlegget og gasspeiser, uten at større avvik er registrert.

I tillegg til Norsk Gassnett sin service på gassanlegg, så er det gjennomført akkreditert kontroll av anlegget hos et utvalg seksjoner.

Dokumentasjon på gjennomført service på gasspeiser og anlegg er sentralt lagret hos Skogmofjellet Velforening, og er gjort tilgjengelig for Øvre Romerike Brann og Redningsetat av gassansvarlig styremedlem i Skogmofjellet Velforening.

Samtlige eiere har bidratt og gjort at gjennomføringen har gått smidig og blitt gjennomført på en tilfredsstillende måte.



Skogmofjellet B4 Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Skogmofjellet B4 Boligsameie org.nr. 998419476



Resultatregnskap 2023

Skogmojellet B4 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	566 899	508 865	528 000	568 000
Annen driftsinntekt		0	24 584	20 000	0
Sum driftsinntekter		566 899	533 449	548 000	568 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	59 332	0	61 614	59 332
Konsulenttjenester	3	45 943	77 694	47 942	57 177
Kontingenter		0	0	0	83 000
Rep og vedlikehold	4	17 100	56 369	62 300	21 000
Forsikringer		62 421	58 430	65 300	73 000
Energi og fyring	5	46 929	49 031	43 150	51 000
Kabel-TV og telefoni		112 204	94 382	110 500	122 000
Kostnader til fellessameier		82 317	69 900	70 000	0
Andre driftskostnader	6	16 213	15 487	11 400	25 800
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		455	504	0	1 000
Sum driftskostnader		442 914	421 797	472 206	493 309
Driftsresultat før finansposter		123 985	111 652	75 794	74 691
Finansielle poster					
Finansinntekt		68	303	0	0
Finanskostnad		2 269	5 346	2 199	0
Sum finansposter		-2 201	-5 043	-2 199	0
Årsresultat		121 784	106 609	73 595	74 691
Overført til annen egenkapital	7	121 784	106 609	0	0
Sum disponering		121 784	106 609	0	0

Resultatrapport 2023 for Skogmojellet B4 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Skogmo fjellet B4 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	45 303	41 274
Kundefordringer	18 398	8 932
Sum fordringer	63 701	50 206
Bankinnskudd, kasse o.l.	270 753	207 350
Sum omløpsmidler	334 455	257 556
SUM EIENDELER	334 455	257 556

Balanserapport 2023 for Skogmo fjellet B4 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Skogmojfellet B4 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	329 253	207 469
Sum egenkapital		329 253	207 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	0	44 057
Sum langsiktig gjeld		0	44 057
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126	126
Annen kortsiktig gjeld		5 075	5 905
Sum kortsiktig gjeld		5 202	6 031
Sum gjeld		5 202	50 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		334 455	257 556

Skogmojfellet B4 Boligsameie

Tommy Spaberg
Styrets leder

Aysanew Worku Kifle
Styremedlem

Tove Nicolaysen-Page
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Skogmojfellet B4 Boligsameie



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	475 800	504 000	458 469	528 000
3603 Stipulerte renter	1 620	0	2 199	0
3604 Stipulerte avdrag	50 580	0	67 332	0
3632 Strøm	38 899	4 865	0	40 000
Sum felleskostnader	566 899	508 865	528 000	568 000



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	52 000	0	54 000	52 000
Arbeidsgiveravgift	7 332	0	7 614	7 332
Sum lønnskostnader	59 332	0	61 614	59 332

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
Forretningsførerhonorar	45 943	45 860	47 942	50 177
Andre forvaltningstjenester	0	31 834	0	7 000
Sum konsulenttjenester	45 943	77 694	47 942	57 177

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold elektro	0	3 050	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	40 000	0
Vedlikehold varmeanlegg	17 100	17 100	18 300	21 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	4 000	0
Vedlikehold ventilasjon	0	35 875	0	0
Dugnadskostnader	0	344	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	17 100	56 369	62 300	21 000



Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	46 929	49 031	43 150	11 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	0	0	40 000
Sum energi og fyring	46 929	49 031	43 150	51 000

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	99	297	500	1 000
Søppeltømming/container	11 915	7 790	0	14 000
Lyspærer, sikringer etc	0	477	0	0
Datautstyr og programvare	0	0	0	1 600
Kontorrekvisita	0	0	3 000	0
Lisenser/software	0	1 515	1 650	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	250	0	0	1 000
Generalforsamling/årsmøte	2 750	3 750	4 050	5 000
Porto	0	0	1 000	2 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 658	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	16 213	15 487	11 400	25 800

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	207 469	100 859
Tilført til/fra EK fra årets resultat	121 784	106 609
Sum opptjent egenkapital 31.12	329 253	207 469
Annen egenkapital 31.12	329 253	207 469
Sum egenkapital 31.12	329 253	207 469



Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	0	44 057
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	0	44 057

Note 9 Gjeldsbrevlån

	Infridd	
Aurskog Sparebank		
Renter 01.09.2023: 6,45%, løpetid 3 år		
Opprinnelig lånebeløp 2020	200 000	
Nedbetalt tidligere	155 556	
Nedbetalt i år	44 444	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 31.08.2023		
Sum langsiktig gjeld		0

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	251 525	217 011
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	121 784	106 609
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-44 057	-72 094
B. Årets endring i arbeidskapital	77 728	34 515
C. Arbeidskapital 31.12	329 253	251 525
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	334 455	257 556
- Kortsiktig gjeld	5 202	6 031
= Arbeidskapital 31.12	329 253	251 525



5275 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Nicolaysen-Page, Tove	2024-04-23	Spaberg, Tommy	2024-04-25

Identifikasjon

 bankID Nicolaysen-Page, Tove
FR MOBIL

Identifikasjon

 bankID Spaberg, Tommy

Navn	Dato
Kifle, Aysanew Worku	2024-04-23

Identifikasjon

 bankID Kifle, Aysanew Worku



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



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 borettslags styreleder.

SLM Revisjon AS
Postboks 273
2000 LILLESTRØM

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 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.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold hvor medlemmer i styret samt deres familie har mottatt vederlag for utførte tjenester til sameiet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god 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.



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 sameiet 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 alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om planer for fremtidige handlinger i forbindelse med vurderingen av evnen til fortsatt drift, og hvorvidt disse planene er gjennomførbare.

Dato
Skogmofjellet B4 Boligsameie

styreleder



5275 2023 Fullstendighetserklæring sameie.pdf

Navn	Dato
Spaberg, Tommy	2024-04-25

Identifikasjon

 bankID™ Spaberg, Tommy



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



Styrehonorar

Syrehonorar for perioden 2023/24 foreslås utbetalt etter følgende matrise:

	Grunnhonorar	Rolle	Befaringer	SUM
Tommy Spaberg	40 000	-	2000	42 000
Bartosz Majda	2 000	2000	500	2 250
Tove Nicolaysen-Page	2 000	2000	500	4 500
Aysanew Kifle	2 000	2000	500	4 500
SUM				53 250

Det foreslås halvt styrehonorar for Bartosz Majda, etter som han trådte ut av styret etter halv periode grunnet flytting.



VEDTEKTER

For Skogmofjellet B4 Boligsameie

Juni 2022 Juni 2024



1. Formål

Sameiets navn er Skogmofjellet B4 Boligsameie og består av 20 boligseksjoner.

Eiendommen, gnr 117 bnr 558 i Ullensaker kommune, ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon. Det er laget en midlertidig bruksavtale vedrørende disponering av fellesarealet (se vedlagt situasjonskart).

Fellessarealet disponeres av alle og skal opparbeides etter sameiernes ønske. Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Eiendommen har felles adkomst og parkering.

Opparbeidelse og vedlikehold deles likt mellom seksjonene.

Leilighetene i 1 etg. har sitt private uteareal inntil 2 meter fra husvegg på terrassesiden. Arealet vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Leiligheter i 2. etg. har sitt private uteareal på balkong.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Sameiebrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi med en 1/20 part hver.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.



4. Styret

Styret skal bestå av 3-4 medlemmer, som hver velges for 2 år.

Medlemmene i fellesskap forplikter sameie ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften.

Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Styret plikter å følge "styrets instruks" som er vedtatt av generalforsamling, og endringer i denne fastsettes av årsmøtet. Se avsnitt «Styrets instruks – Vedlegg 2».

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, gassanlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer /ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøkene.

Forsikring av boligene og garasjeanlegg betales av sameiet. Innbo og løsøreforsikring betales av den enkelte seksjonseier.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige a konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunkt, tvangsdekning besluttet gjennomført.

Driften skal budsjetteres etter en resultatgrad på minimum 10% av driftsinntektene.

6. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Særlig høye kostnader for regnskapsføring ved mislighold, kan belastes seksjonseier.

7. Velforening / Kabel TV

Sameiet forplikter seg i å være medlem i Skogmo fjellet Velforening og tilknyttet Kabel TV i området gjennom Fladbyseter Antennelag.

Sameiet skal ha kollektiv avtale på bredbånd og TV.

8. El-bil

Sameiets vedtatte løsning (ZapTec Pro) er eneste aksepterte ladeboks for sameiets smartsystem.

Eiere skal søke styret skriftlig og ha mottatt skriftlig tillatelse fra styret før ladeboks kobles på sameiets elbilinfrastruktur.

Det er kun tillatt å lade hybrid / elbil på sameiets elbilinfrastruktur.



9. Husordensregler

Som husordensregler gjelder de regler som er beskrevet i Husordensregler (vedlegg 1) for Skogmo fjellet B4 Boligsameie, med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se punkt 6.



Husordensregler – Vedlegg 1

1. Om Husordensreglene

- 1.1 Husordensreglene er laget for å skape trivsel og retningslinjer, samt å opprettholde verdien i fellesområder og boligmasse for seksjonseiere i sameiet.
- 1.2 Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og avholdte generalforsamlinger. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.
- 1.3 Hver seksjonseier er ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietakere og personer som er gitt adgang til seksjonens eller sameiets eiendom.

2. Brudd på Husordensreglene

- 2.1 Ved brudd på Husordensreglene bes de involverte parter om å ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet.
- 2.2 Klager på overtredelser av Husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde.
- 2.3 Ved gjentatte brudd på Husordensreglene vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen.
- 2.4 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- 2.5 Brudd på sameiets bestemmelser er å anse som brudd på Husordensreglene.
- 2.6 Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner og i Vedtektene for Skogmofjellet B4 Sameie (Mislighold og fravikelser).
- 2.7 Dersom seksjonseieren / beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans / hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i § 27 i Lov om Eierseksjoner.



3. Fellesområder

- 3.1 For å bidra til trivsel, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesområder på en aktsom måte samt å holde fellesområdene ryddig.
- 3.2 Vedlikehold av fellesområder er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
- 3.3 Gressplen på fellesområder som ligger i nærheten av seksjoner i første etasje, klippes av seksjonseier som ligger nærmest de aktuelle områdene, som i vedlagt vedlikeholdskart (Se pkt. 16 og oversiktskart på egen side under Husordensreglene)
- 3.4 Gress på fellesområder merket "FELLES" på vedlikeholdskart klippes i henhold til liste utstedt av vedlikeholdsansvarlig styremedlem i sameiet.
- 3.5 Leietakere har på samme måte som seksjonseiere, ansvar for gressklipping rundt eierseksjon og tilstøtende fellesområder.
- 3.6 All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

3.7 Trampoliner og basseng

Det er tillatt å plassere private trampoliner og små midlertidige plaske-basseng på fellesområdene, så lenge det ikke er til hinder eller sjenanse for andre beboere. Ved plassering av trampoline skal nære naboer varsles og det skal søkes styret om tillatelse.

Eier av trampoline / basseng er ansvarlig for at trampoline / basseng til en hver tid er i forsvarlig bruk og i forskriftsmessig stand.

For å begrense antall trampoliner på fellesområdene er det ønskelig at flere husstander eventuelt går sammen om innkjøp.

- 3.8 Felleanlegg for lys i carport, lyktestolper og lys i tilknytning til sportsboder og innvendig lys i egen sportsbod er fellesanlegg, og det er derfor forbudt å koble på kontakter eller elektrisk utstyr på denne kursen.



4. Fasader

- 4.1 Eiere skal søke styret skriftlig om alle typer fasadeendringer som for eksempel nye vinduer, platting, skillevegger etc.
- Standard nabovarsel skal sendes alle beboere i samme hus, og eventuelle andre i sameiet som kan påvirkes av endringen.
- Søknad og signert nabovarsel skal leveres styre før endring kan påbegynnes.
- Eventuelle klager på utbygger skal sendes styre senest en uke etter at nabovarsel er mottatt.
- 4.2 Seksjonseier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres ihht sameiets bestemmelser og slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
- 4.3 Markiser, persienner og annen solskjerming kan settes opp ihht retningslinjer vedtatt av sameiet.
- 4.4 *Retningslinjer:*
- 4.4.1 Det er tillatt for seksjonseiere i første etasje, og bygge ut platting og å sette opp vegg. Dette skal ha samme utførelse og fremstå likt som i Skogmostubben 31C.
- 4.4.2 Persienner skal ha samme utførelse og fremstå likt som i Skogmostubben 29A.
- Screens skal ha samme utførelse og fremstå likt som i Skogmostubben 33C.
- 4.4.3 Markiser skal ha sort / grå utførelse.
- 4.4.4 Screens skal ha sort / grå utførelse.
- 4.4.5 Det er ikke tillatt å endre fargeprofil for egen seksjon. Endringer i fargeprofil bestemmes på sameiermøte, og utføres ved maling av all bygningsmasse.
- 4.4.6 Sameiets "Fargeplan" for bygningsmasse skal følges.
- Styret har "Fargeplan" liggende som en del av kjernedokumentasjonen til sameiet, og denne leveres ut ved forespørsel.
- 4.4.7 Trapper tilhører seksjonseier i andre etasje og søyler tilhører seksjonseier i 1. etasje.
- 4.4.8 Den enkelte seksjonseier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret.

5. Leiligheten

- 5.1 Den enkelte seksjonseier har ansvar for alt innvendig vedlikehold.
- 5.2 Ombygginger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
- 5.3 Elektriker- og rørleggerarbeid, skal utføres av utdannet fagfolk med norsk autorisasjon.
- 5.4 Det er ikke tillatt å gjøre endringer på gassanlegg og peis på egenhånd.



6. Generelt om støy / lydnivå og støyende arbeider

- 6.1 Det skal være ro i sameiet innenfor alminnelig tid på hverdager og i helg.
- 6.2 Gi beskjed til naboer hvis du skal ha selskapeligheter eller skal utføre arbeid som kan komme i strid med punkt 6.1.
- 6.3 Beboere bes vise ekstra hensyn mtp tidspunkt for bruk av vaskemaskin.

7. Sjøppelrom og avfallshåndtering

- 7.1 Det er hver beboer sin plikt å holde søppelrom i orden og å sørge for at avfall sorteres i riktige containere og ihht kommunens retningslinjer.
- 7.2 Søppelrommet er kun til bruk for papp / papir, plast og restavfall.
- 7.3 Alle poser skal knytes med dobbeltknote og esker skal kastes i sammenbrettet stand.
- 7.4 EI-avfall, glass, metall, trevirke, klær, farlig avfall (batterier, lysstoffrør, maling o.l.) og annet avfall som ikke er å regne som husholdningsavfall, skal ikke kastes i søppelrommet, men leveres ihht kommunens retningslinjer for avfallshåndtering.
- 7.5 Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesområder og i carporter.
- 7.6 Styret har ansvar for å bestille container hver vår, slik at beboere i sameiet på denne måten får anledning å kaste annet skrot. Sørg for å følge gjeldende regler for avfallshåndtering, som er merket på container.
- 7.7 Ved hensetting av søppel som ikke skal kastes i søppelrommet, vil styret ordne med bortkjøring for seksjonseiers regning.

8. Parkering og carporter

- 8.1 Parkering er kun tillatt i carporter og innenfor oppmerkede plasser. Kjøring til og fra eiendommene er kun tillatt ved lasting og lossing.
- 8.2 Gangveien inn til husene skal holdes åpne for utrykningskjøretøy og brøytemannskap.
- 8.3 Brudd på sameiets parkeringsbestemmelser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.
- 8.4 Det er ikke tillatt å bruke carporter til oppbevaring av løsøre eller annet brennbart materiale.
- 8.5 Parkering skal primært gjøres i carporter.

9. Gasspeiser og anlegg

- 9.1 Sameiet har ansvar for årlig service og kontroll av gasspeiser og anlegg.
- 9.2 Hver seksjonseier har ansvar for å være til stede eller på annen måte sørge for at service og kontroll, kan utføres på angitt tidspunkt.
- 9.3 Ved ikke å utføre service og kontroll på sameiets angitte tidspunkt, plikter seksjonseier å utføre dette innen én mnd. fra opprinnelig tidspunkt, men da for seksjonseier egen regning.



10. Utleie

- 10.1 Utleie er tillatt.
- 10.2 Seksjonseier er ansvarlig for å informere samtlige leietakere om Husordensreglene til sameiet, og at disse følger leiekontrakten.
- 10.3 I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 10.4 Utleier plikter å sørge for at leietaker(e) utfører og overholder samtlige bestemmelser definert i Husordensreglene. Det være seg avfallshåndtering, parkeringsbestemmelser, gressklipping, vedlikehold og retningslinjer, samt andre bestemmelser i Husordensreglene.

11. Fellesbod

- 11.1 Dette er å anse som sameiets utstyrsbod, og alt av materiell som står i denne boden kan benyttes av alle beboere i sameiet, for å holde orden på områder tilhørende eierseksjoner og fellesområder.

12. Dyrehold

- 12.1 Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere i sameiet.
- 12.2 Det er båndtvang inne på sameiets områder.
- 12.3 Ved lufting, skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

13. Grillig

- 13.1 Grilling med gass eller elektrisk grill er tillatt.
- 13.2 Grilling med kullgrill er kun tillatt på fellesområdene, og i god avstand fra brennbart materiale.

14. Styret

- 14.1 Forslag, klager og annen relevant korrespondanse ifm med Husordensreglene og andre saker, skal skje skriftlig til styret.
- 14.2 Postkassen til styret er å finne ved sameiets postkasser.

15. Endringer i Husordensreglene

- 15.1 Endring i Husordensreglene må vedtas på sameiermøte med alminnelig flertall.
- 15.2 Forslag til endringer i Husordensreglene sendes styret skriftlig, og vil bli tatt med på sakliste og stemt over på den årlige generalforsamling.

16. Oversiktskart over vedlikehold

Se neste side.





Styrets instruks – Vedlegg 2

Denne styreinstruksen er gitt og vedtatt av generalforsamling til styret i Skogmofjellet B4 Boligsameie.

Alle endringer til denne instruksen skal godkjennes ved generalforsamling.

Styrets arbeidsoppgaver

Styret skal føre og lede alle saker som gjelder for seksjonseiere og for fellesområder i Skogmofjellet B4 Boligsameie.

Dette gjelder saker mot og med eksterne parter som for eksempel er kommune, velforening og utbygger.

Styret skal løpende behandle eventuelle saker som meldes inn av seksjonseiere.

Styret er ansvarlig for at sameiets bygningsmasse og fellesområder er forsikret, samt at sittende styre har styreansvarsforsikring.

Hvis styret finner det nødvendig, og det er alminnelig flertall for dette i styret, har styret fullmakt til å gjøre innkjøp av tjenester og utstyr til inntil kr 30.000,- utover vedtatt budsjett hvert år. Dette skal i så tilfelle gjøres særlig rede for ved generalforsamling.

Styret skal ønske nye beboere velkommen til sameiet. Dette gjøres ved å overlevere vedtekter, vedlikeholds-kart, husordensregler, og eventuell annen aktuell informasjon, samt en blomst til ca kr 300,-.

Styret plikter ikke til å mekle i tvister mellom seksjonseiere.

Men kan bistå i å finne minnelige løsninger om alle parter ønsker dette.

Hærverk skal som hovedregel politianmeldes.

Styret plikter å iverksette nødvendige tiltak om en seksjonseier ikke overholder sine forpliktelser ovenfor sameiet, som for eksempel mislighold og brudd på husordensreglene.

Styret kan gjøres personlig erstatningspliktig ved å ikke utføre sine oppgaver, ved uaktsomhet eller ved å opptrå utover sine fullmakter, jfr. eierseksjonsloven § 43.

Rollebeskrivelse og ansvarsfordeling

Hvert styremedlem tildeles en rolle, og plikter å utføre disse oppgavene uoppfordret.

Arbeidsoppgaver innenfor hver av rollene kan også delegeres innad i styret ved behov.

Styreleder

- Ansvarlig for innkalling til styremøter med saksliste
- Ledet styremøter
- Sørge for at sameiet er representert på styremøter i Velforeningen
- Ansvarlig for at det kalles inn til årsmøte i henhold til vedtekter
- Hovedansvarlig for styrets beretning

Kasserer

- Ansvarlig for oppfølging av regnskapsfører og skal sørge for at det til enhver tid er en forsvarlig likviditet i sameiet
- Attestering av bilag og fakturaer
- Oppfølging av utestående fordringer
- Til årsmøtet er kasserer ansvarlig for presentasjon av regnskap og utarbeidelse av budsjett
- Ansvarlig for oppdatering og endring av informasjon i Brønnøysundregistrene



Vedlikeholdsansvarlig

- Har ansvar for innkalling, organisering og gjennomføring av dugnad
- Skal påse at det foreligger oppdatert vedlikeholdsplan og liste som fordeler ansvaret med tanke på ordinært vedlikehold av fellesområdene som blant annet søppelplukking og plenklipping (se også vedlikeholdskart i Husordensreglene)
- Vedlikeholdsansvarlig skal sørge for at alle beboere er kjent med vedlikeholdskartet

Gassansvarlig / Bodansvarlig

- Hovedansvarlig for koordinering av service- og vedlikeholdsplan på gasspeiser
- Ansvarlig for felles redskaps- og maskinpark, blant annet vedlikehold av gressklippere og innkjøp av bensin
- Årlig innkjøp av plengjødning, gressfrø, og evt. kalk (i forkant av våren)
- Sørge for at det er tilgjengelig poser til plast- og matavfall, som kan hentes kassevis på Dal Skog

Saksansvarlig

- Har hovedansvar for saker som oppstår utenfor vanlig drift
- Oppfølging av brudd på Husordensregler (eks. hensetting av avfall som ikke er ordinært husholdningsavfall)
- Skal ha overordnet ansvar for saker som ikke er innenfor vanlig drift

Data lagring

Alle styremedlemmer skal ha kontroll og oppsyn med styrets e-post og skylagring.

Sameiets foretrukne kommunikasjonskanal er mail, og sameiets mailadresse skal benyttes : skogmofjellet.b4.boligsameie@gmail.com

Sameiets skylagring er Google Drive, som er tilknyttet sameiets mail.

Alle innkallinger, referater, protokoller, avtaler, vedtekter og annen lignende dokumentasjon vedrørende sameiet skal legges til fortløpende på sameiets skylagring.

All dokumentasjon legges til fortløpende på sameiets skylagring, og filnavn skal ha følgende utforming "ååååmmdd-emne-beskrivelse" og dokumenter skal legges til i definerte mapper i mappestrukturen.

Eksempel: 20170426 – Protokoll fra årsmøte 2017

Styremøter

Styret konstituerer seg på første styremøte og fordeler arbeidsoppgaver som beskrevet i "Styrets Instruks".

Det skal avholdes minst 4 styremøte per år.

Styremøter skal protokollføres og referatene skal lagres på sameiets skylagring.

Styrehonorar

Styrehonorar avsettes i regnskapet og fremlegges for generalforsamling under årsmøtet, og generalforsamling vedtar utbetaling av styrehonorar for inneværende år.