



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	926 025 643
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY
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:	Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 495 118	2 456 433
Annen driftsinntekt	2	27 974	
Sum inntekter		2 523 092	2 456 433
Kostnader			
Lønnskostnad	3	87 143	87 903
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	1 872 717	2 000 792
Sum kostnader		1 959 860	2 088 694
Driftsresultat		563 232	367 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 519	6 054
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 519	6 054
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		589 751	373 793
Totalresultat		589 751	373 793
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	10	240 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	349 751	373 793
Sum overføringer og disponeringer		589 751	373 793



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			
Andre fordringer		1 863 472	
Sum finansielle anleggsmidler		1 863 472	0
Sum anleggsmidler		1 863 472	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		143 932	48 634
Andre fordringer		78 758	157 744
Sum fordringer		222 690	206 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 962 552	2 789 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 552	2 789 264
Sum omløpsmidler		2 185 242	2 995 642
SUM EIENDELER		4 048 714	2 995 642

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			
Fond	10	1 863 472	
Annen egenkapital	10	1 727 272	2 411 242
Sum opptjent egenkapital		3 590 744	2 411 242
Sum egenkapital		3 590 744	2 411 242
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		208 798	73 146
Annen kortsiktig gjeld	11	249 172	511 254
Sum kortsiktig gjeld		457 970	584 400
Sum gjeld		457 970	584 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 048 714	2 995 642



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 591525

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 025 643
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY
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: Mona
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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: 926 025 643
SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 495 118	2 456 433
Annen driftsinntekt	2	27 974	
Sum inntekter		2 523 092	2 456 433
Kostnader			
Lønnskostnad	3	87 143	87 903
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 872 717	2 000 792
Sum kostnader		1 959 860	2 088 694
Driftsresultat		563 232	367 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 519	6 054
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		26 519	6 054
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		589 751	373 793
Totalresultat		589 751	373 793
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	10	240 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	349 751	373 793
Sum overføringer og disponeringer		589 751	373 793



Organisasjonsnr: 926 025 643
SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY

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			
Andre fordringer		1 863 472	
Sum finansielle anleggsmidler		1 863 472	0
Sum anleggsmidler		1 863 472	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		143 932	48 634
Andre fordringer		78 758	157 744
Sum fordringer		222 690	206 378
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 962 552	2 789 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 552	2 789 264
Sum omløpsmidler		2 185 242	2 995 642
SUM EIENDELER		4 048 714	2 995 642
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	10	1 863 472	



Annen egenkapital	10	1 727 272	2 411 242
Sum opptjent egenkapital		3 590 744	2 411 242
Sum egenkapital		3 590 744	2 411 242
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		208 798	73 146
Annen kortsiktig gjeld	11	249 172	511 254
Sum kortsiktig gjeld		457 970	584 400
Sum gjeld		457 970	584 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 048 714	2 995 642



Organisasjonsnr: 926 025 643
SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY

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>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6720.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		8844.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		56000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



71564.00

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



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Sameiet Hafjell Alpinlandsby avholdes 14. mai 2024, kl 19.00
Sted: Quality Hotel Olavsgaard, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten

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 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. STYREHONORAR**
- 5. PARKERING**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted,

I styret for Sameiet Hafjell Alpinlandsby:
Anders Platou, Lilian Pasman, Glenn Krantz, Lars-Einar Nordeng, Tore Rimereit

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 til stede 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 2024.

1. KONSTITUERING

De enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2023

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 2023

A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar kr 79 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Parkering

I vinter har det stått parkert 2 biler på samme plass uten å ha vært i bruk. Dette gir problemer ved snømåking. I realiteten opptar disse bilene 3 parkeringsplasser hver. I vinter har det vært høy aktivitet i sameiet og det har til tider vært trangt om parkeringsplassene.

I den anledning har styret fått mange henvendelser fra eiere i sameiet og styret ønsker at følgende skal tilføyes under vedtektene punkt 2.2 Parkering:

Det er ikke tillatt å stå parkert på samme parkeringsplass i mer enn 2 uker. Dersom bilen ikke flyttes, etter varsel fra styret, kan styret bestille borttauing på seksjonseiers regning. Styret vil ved overtredelse fakturere eier tilsvarende full pris for parkering for perioden utover 2 uker.

Bilen må være registrert på eier av leilighet, eller i nær relasjon, hvis ikke kan styret varsle om borttauing på bileiers regning når styret blir oppmerksom på at det står et kjøretøy på fast basis på parkeringsplassen.

Alternativ 1 Styrets innstilling

Følgende tilføyes vedtektene under punkt 2.2 Parkering:

Det er ikke tillatt å stå parkert på samme parkeringsplass i mer enn 2 uker. Dersom bilen ikke flyttes, etter varsel fra styret, kan styret bestille borttauing på seksjonseiers regning. Styret vil ved overtredelse fakturere eier tilsvarende full pris



for parkering for perioden utover 2 uker.

Bilen må være registrert på eier av leilighet, eller i nær relasjon, hvis ikke kan styret varsle om borttauing på bileiers regning når styret blir oppmerksom på at det står et kjøretøy på fast basis på parkeringsplassen.

Avstemming: Flertallskrav, kvalifisert flertall (2/3)

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Valgkomiteen i Hafjell Alpinlandsby har i 2023/2024 bestått av Hanne Nerland og Thomas Lund

Følgende stillinger er på valg til årsmøte våren '24

- Styreleder, sittende styreleder, Anders Platou stiller til gjenvalg.
- Styremedlem 2 seter, både Lilian Pasman og Tore Rimereit stiller til gjenvalg.
- Varamedlem 2 seter, Trude stiller til gjenvalg. Lena Myrbråten Nilsen stiller ikke til gjenvalg.
- Styret skal også sette ned ny valgkomité, 2 seter. Hanne ønsker å sitte i valgkomiteen i en ny periode.

Valgkomiteens innstilling til styret i Hafjell Alpinlandsby

- Styreleder Anders Platou
- Styremedlem Lilian Pasman
- Styremedlem Tore Rimereit
- Første varamedlem Trude Lea
- Andre varamedlem Markus Skreen Vognild



Valgkomiteen innstiller samtlige sittende medlemmer til samme verv, med unntak av varamedlem Lena Nilsen, som ikke stiller til gjenvalg. Bakgrunnen til at valgkomiteen ønsker å beholde sittende styre begrunnes med at dagens styre har vist seg å være pålitelige, effektive og transparente i sitt arbeide i og for Hafjell Alpinlandsby. Vi ønsker særlig å trekke frem arbeide i sakene som omhandler bruksendring av boligmassen fra næring til bolig. Samt det pågående arbeidet med utbedring av vinduer, verandadører og etterisolering. Dette er store og viktige prosjekter som er av interesse for alle eiere. Markus Skreen Vognild er ny eier i Hafjell Alpinlandsby og har meldt interesse for å stille til valg. Markus bor og studerer for tiden i Oslo, og har nylig kjøpt leilighet i bygg 8. Han er interessert i å stille til valg både som styremedlem og vara. Som tidligere begrunnet ønsker valgkomiteen og beholde nåværende styre, men ser Markus som en god ressurs både nå som vara, og senere styremedlem. Det skal nevnes at det ikke har kommet frem andre kandidater enn Markus innen forslagsfristens utløp den 21/4.

Kandidater til Styreleder (2 år):

Anders Stoud Platou

Kandidater til Styremedlem (2 år):

Lilian Pasman
Tore Rimereit

Kandidater til Vararepresentant (1 år):

Trude Lea
Markus Vognild

Kandidater til Valgkomiteen (1 år):

Hanne Cathrine Nerland



Sameie Hafjell Alpinlandsby 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, Anders Stoud Platou, Rundtjernveien 55 c, 0672 Oslo	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem, Lars Einar Nordeng, Rugstien 2, 1479 Kurland	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem, Glenn Bjørge Krantz, Skovengveien 3, 2008 Fjerdingsby	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem, Lilian Pasman, Hellerudgrenda 98 b, 0672 Oslo	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem, Tore Rimereit, Heggelia 50, 1900 Fetsund	(valgt for 2 år i 2022)
Varamedlem, Trude Lea, Oreliveien 6 C, 0580 Oslo	(valgt for 1 år i 2023)
Varamedlem, Lena Myrbråten Nilsen, Bakkevegen 12, 2150 Årnes	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite:

Valgkomite, Hanne Nerland, Skovengveien 3, 2008 Fjerdingsby
Valgkomite, Thomas Lund, Solielunden 41 B, 1523 Moss

SELSKAPSFORMASJON

Sameiet Hafjell Alpinlandsby ble stiftet 25.10.2020 og har organisasjonsnummer 926025643.

Sameiet består av 50 næringsseksjoner, fordelt på 7 bygninger med adresse Gamlevegen 21, 23, 27, 29, 31, 33 og 35, 2636 Øyer. I tillegg er det 0 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr. 13, bnr. 14 i Øyer kommune.

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 17 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader



- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Løpende vedlikehold
- Innhentet tilbud sikkerhetstjenester (lokal brannvakt for nullstilling av falske brannalarmer)
- Forsikringsskader
 - Sameiet hadde 2 stk. forsikringsskader i 2023

Av andre større saker kan nevnes:

- Gjennomgang av vedlikeholdsplan
- Inngått avtale med ny leverandør av renholdstjenester 15.2.2023
- Løpende vurdert påløpte strømkostnader opp mot posten ekstra strømkostnad under felleskostnadene
- Arbeid med plan for energieffektivisering (utskiftning av vinduer, etterisolering og skifte av panel)
- Beboermøte ble gjennomført i etterkant av årsmøte 2023
- Dugnad ble gjennomført lørdag 21.10.2023 med etterfølgende sosial tilstelning med servering
- Det ble omsatt 3 leiligheter i 2023.
- Forvaltningsfører har byttet leverandør på sin portal for styrearbeid. Styret har deltatt på opplæring i denne.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et driftsresultat på kr 563 232, - og et positivt årsresultat på kr 589 751, -, hvorav tvungen sparing utgjør 240 000, -

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 863 636, -. Sameiet har ingen gjeld.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Strøm, totale strømkostnader i 2023 ble kr. 735 841,73
 - Posten strøm i felleskostnadene utgjorde kr. 588 672, -
 - Posten ekstra strøminnkrevning utgjorde kr. 381 040, -
 - Totale innbetalinger til strøm var kr. 969 616, -
 - Overskudd på strøm i 2023 ble kr. 233 808, -

Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsbehov i form av tvungen sparing via felleskostnadene.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsmelding er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.



Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

KOSTNADSUTVIKLING 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke besluttet større vedlikeholdsprosjekter i 2024 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Styret jobber imidlertid med planer for energieffektivisering og vil informere om status på dette på beboermøte. Prosjektet er omfattende og vil kreve låneopptak. Det er ikke satt av penger i budsjettet for 2024. Sameiet har et vedlikeholdsfond som kan benyttes til delfinansiering, men det krever et årsmøtevedtak for å benytte dette.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10 %.

Energikostnader

Energikostnadene er periodevis svært variable, noe som gjør de vanskelige å anslå. Det er budsjettert med 900 000,- og styret har valgt å fortsette med innbetaling av ekstra strømkostnad også i 2024. Innbetalingen av ekstra strømkostnad vil bli vurdert løpende på samme måte som i 2023

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsmeldingen. En oversikt over budsjett for 2024 ligger til høyre i årsregnskapsoppstillingen.

Godkjent av styret, den 24.4.2024.



Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Hafjell Alpinlandsby org.nr. 926025643



Resultatregnskap 2023

Sameiet Hafjell Alpinlandsby
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 495 118	2 456 433	1 801 162	2 202 122
Annen driftsinntekt	2	27 974	0	457 104	513 273
Sum driftsinntekter		2 523 092	2 456 433	2 258 266	2 715 395
Kostnader					
Lønnskostnad	3	87 143	87 903	93 787	87 857
Konsulenttjenester	4	115 833	98 565	93 672	123 985
Kontingenter		967	0	0	3 500
Rep og vedlikehold	5	200 105	73 086	200 000	318 000
Forsikringer		198 113	152 288	170 000	220 000
Energi og fyring	6	735 842	1 135 363	1 100 000	900 000
Kabel-TV og telefoni		312 452	289 161	312 500	314 000
Driftskostnader	7	286 386	232 953	260 000	285 000
Leiekostnader		0	330	0	151 000
Andre driftskostnader	8	21 157	19 047	27 500	28 796
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 863	0	0	0
Sum driftskostnader		1 959 860	2 088 694	2 257 459	2 432 138
Driftsresultat før finansposter		563 232	367 739	807	283 257
Finansielle poster					
Finansinntekt		26 519	6 054	500	792
Sum finansposter		26 519	6 054	500	792
Årsresultat		589 751	373 793	1 307	284 049
Overført til annen egenkapital	10	349 751	373 793	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	240 000	0	0	0
Sum disponering		589 751	373 793	0	0



Balanse 31.12.2023

Sameiet Hafjell Alpinlandsby
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	931 736	0
Sum finansielle anleggsmidler		931 736	0
Sum anleggsmidler		931 736	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		39 379	78 872
Kundefordringer		71 966	24 317
Sum fordringer		111 345	103 189
Bankinnskudd, kasse o.l.		981 104	1 394 632
Skattetrekkonto	9	172	0
Sum omløpsmidler		1 092 621	1 497 821
SUM EIENDELER		2 024 357	1 497 821

Balanserapport 2023 for Sameiet Hafjell Alpinlandsby



Balanse 31.12.2023

Sameiet Hafjell Alpinlandsby
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	863 636	1 205 621
Vedlikeholdsfond	10	931 736	0
Sum egenkapital		1 795 372	1 205 621
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 399	36 573
Annen kortsiktig gjeld	11	124 586	255 627
Sum kortsiktig gjeld		228 985	292 200
Sum gjeld		228 985	292 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 024 357	1 497 821

Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Anders Stoud Platou
Styrets leder

Lilian Winifred Pasman
Styremedlem

Lars Einar Nordeng
Styremedlem

Tore Rimereit
Styremedlem

Glenn Bjørge Krantz
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Hafjell Alpinlandsby



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	989 856	1 474 976	989 750	1 029 450
3602 Ekstraordinære felleskostnader	8 853	0	0	0
3606 Kabel TV/bredbånd	268 992	222 912	222 912	300 672
3608 Parkeringsplasser	17 705	0	0	20 000
3625 Vedlikeholdsfond	240 000	240 000	0	240 000
3632 Strøm	588 672	518 545	588 500	612 000
Sum felleskostnader	2 114 078	2 456 433	1 801 162	2 202 122

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	27 974	0	0	77 273
Ekstra strøm innkreving	381 040	0	457 104	436 000
Sum andre driftsinntekter	409 014	0	457 104	513 273



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	0	4 500	6 000	0
Feriepenger	0	540	0	0
Annen fordel i arbeidsforhold	374	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	76 000	72 000	77 000	77 000
Arbeidsgiveravgift	10 769	10 787	10 787	10 857
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	0	76	0	0
Sum lønnskostnader	87 143	87 903	93 787	87 857

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 625	5 625	6 000	6 999
Forretningsførerhonorar	83 113	82 960	87 672	86 986
Andre forvaltningstjenester	495	9 980	0	0
Vakthold/securitas	26 600	0	0	30 000
Sum konsulenttjenester	115 833	98 565	93 672	123 985

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	123 549	0	130 000	200 000
Vedlikehold VVS	3 506	0	0	0
Vedlikehold elektro	10 094	21 400	20 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	1 244	3 945	5 000	10 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	10 000	11 000
Vedlikehold eiendom	0	0	5 000	6 000
Vedlikehold brannsikring	36 632	41 774	20 000	40 000
Dugnadskostnader	5 079	5 967	0	6 000
Egenandel forsikringsskader	20 000	0	10 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	200 105	73 086	200 000	318 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	735 842	1 135 363	1 100 000	900 000
Sum energi og fyring	735 842	1 135 363	1 100 000	900 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	234 261	177 390	200 000	222 000
Renholdstjenester	31 500	35 000	35 000	37 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	20 625	20 563	25 000	26 000
Sum driftskostnader	286 386	232 953	260 000	285 000



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	6 500	5 958	10 000	10 400
Renholdsartikler	2 375	0	0	3 000
Verktøy og redskaper	5 600	0	0	0
Driftsmateriale	533	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	249	3 985	0	2 000
Lisenser/software	0	250	1 500	5 000
Generalforsamling/årsmøte	3 500	6 195	10 000	5 000
Porto	0	260	0	0
Øredifferanser	0	0	0	996
Bank og kortgebyrer	2 400	2 398	6 000	2 400
Sum andre driftskostnader	21 157	19 047	27 500	28 796

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bankinnskudd for skattetrekk	172	0
Sum skattetrekkkonto	172	0

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 205 621	831 828
Tilført til/fra EK fra årets resultat	349 751	373 793
Overført til vedlikeholdsfond	240 000	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 795 372	1 205 621
Vedlikeholdsfond 31.12	931 736	931 736
Annen egenkapital 31.12	863 636	1 205 621
Sum egenkapital 31.12	1 795 372	1 205 621



Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	172	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	52	-1
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	76
Skyldig feriepenger	0	540
Andre påløpte kostnader	124 362	255 011
Uopptjent inntekt	0	0
Sum annen kortsiktig gjeld	124 586	255 627

Note 12 Arbeidskapital


	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 205 621	831 828
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	589 751	373 793
Endringer i andre langsiktige poster	-931 736	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-341 985	373 793
C. Arbeidskapital 31.12	863 636	1 205 621
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 092 621	1 497 821
- Kortsiktig gjeld	228 985	292 200
= Arbeidskapital 31.12	863 636	1 205 621



5219 Årsregnskap 2023 redigert.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Pasman, Lilian Winifred	2024-04-02	Rimereit, Tore	2024-03-21

Identifikasjon

 bankID™ Pasman, Lilian Winifred

Identifikasjon

 bankID™ Rimereit, Tore

Navn	Dato	Navn	Dato
Nordeng, Lars Einar	2024-03-20	Platou, Anders Stoud	2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Nordeng, Lars Einar

Identifikasjon

 bankID™ Platou, Anders Stoud

Navn	Dato
Krantz, Glenn Bjørge	2024-04-02

Identifikasjon

 bankID™ Krantz, Glenn Bjørge



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



Til årsmøtet i Sameiet Hafjell alpinlandsby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafjell alpinlandsby som viser et overskudd på NOK 589 751. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



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, 4. april 2024
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
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/04/2024 17:00:28

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



NAVNESEDDEL

Skriv medlemmets navn og tilknytningslag på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

Medlemmer har rett til å møte i årsmøtet i henhold til vedtektene.

Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt om vedtektene tillater dette.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å
(navn)

møte på årsmøtet i

den

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

.....
(underskrift)

NB! Se vedtektenes bestemmelser omkring fullmakter



Stemmeseddel 5

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 6

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 7

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 8

Stemmeseddel 4



VEDTEKTER

for Sameiet Hafjell Alpinlandsby

org.nr. 926 025 643

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering 30.04.01, sist endret ved konstituering av sameiet 25.10.20, sist endret 21.04.21 etter ekstraordinært årsmøte.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hafjell Alpinlandsby. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.2001

Sameiet består av 50 næringsseksjoner fordelt på 7 bygg på eiendommen gnr. 13, bnr. 14 i Øyer kommune. Området er regulert til næringsformål.

Alle seksjonene disponerer et eller to skap i felles rom i 1. etg. samt en utvendig skibod til oppbevaring av ski.

Det er i tillegg en felles bod i 2. etg. som seksjonseiere i hvert bygg kan disponere deler av i sammen, jfr. punkt 3-1, 6.ledd.

En felles smørebod i hus 7.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusive balkonger/terrasser). Små leiligheter har en sameiebrøk på 33/1880 og store leiligheter har en sameiebrøk på 70/1880.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets styre om hvem som er ny eier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

side 1

Vedtekter sameie Hafjell Alpinlandsby



Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkering

Felles parkeringsplass for alle seksjonene i sameiet. Gnr. 13 og bnr. 16 har bruksrett til parkeringsplassen på lik linje som seksjonseierne i sameiet.

Småleiligheter får 1 gratis parkeringsplass og store leiligheter får 2 gratis parkeringsplasser. Det er ikke tillatt med parkering av kjøretøy over 3.500 kg med mindre dette er avtalt med styret. Båter tilhengere, campingvogner, o.l skal ikke parkeres fast på parkeringsplassen, uten avtale med styret.

Gnr. 13, bnr. 17 har tinglyst adkomstrett over parkeringsplassen, ingen parkeringsrett.

2-3 Ladepunkt for El-bil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(4) Parabolantenne, varmepumpe eller aircondition og lignende tillates ikke montert.

(5) Oppsetting/montering av markise, eller annen solskjerming, levegger, rekkverk o.l. tillates ikke montert.

(6) Det er i tillegg en felles bod i 2. etg som seksjonseiere i hvert bygg kan disponere deler av i sammen. I dette rommet står det varmtvannsberedere som er tilknyttet bygget. Disse skal ikke røres eller dekkes til. Vaktmester og styret må ha tilgang til rommet. Det er ikke anledning til å skifte lås, uten å innlevere nøkkel til styret. Fellesboden er kun til eiere, leietakere skal ikke ha tilgang til rommet. Det kan settes inn en vaskemaskin, men forutsetter montering etter lov og forskrift. Sameiet har ingen vedlikehold eller reparasjonplikt av tekniske installasjoner som seksjonseiere har satt inn i fellesskap. Alle kostnader må dekkes av seksjonseier(e) som benytter eller har forårsaket skade. Dette er en privatavtale mellom seksjonseierne i hvert hus. Forutsetning for felles bruk av rommet er like rettigheter for alle i bygget, samt innlevering av nøkkel til styret/vaktmester. Seksjonseiere kan bli erstatningsansvarlig opp mot sameiet etter § 34, pga manglende vedlikehold.

(7) Det er ikke lov å benytte strømmettet i bygningene til lading av el-bil.

(8) Oppussing av leiligheter kan utføres vår og høst etter utleiesesongen er avsluttet. Vår ca. 20.april til 20.juni, høstperiode fra ca. uke 41 til 30.11. Regler for oppussing i sameiet må følges.

(9) Innsetting av badekar er ikke tillatt, pga bygningskonstruksjon og felles varmtvann og strømanlegg.



Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad og samtykke fra styret eller årsmøte.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, toalett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

(4) Seksjonseieren har vedlikeholdsplikt for ventilasjonsanlegg. Kun tillatt å benytte ventilator tilpasset fellesanlegget.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Terrasser i 1 etg. har seksjonseier full vedlikeholdsplikt på, mens balkonger i 2 etg. har seksjonseier ansvar for vedlikehold av dekke, rekkverk og håndløper.

(9) Seksjonseier snr. 32, 37 og 38 (Hus 3 og 8, 2. etg ut mot bakken) står ansvarlig for all vedlikehold og skifte av vinduer som er satt inn på gavlfase, som er i tillegg til opprinnelig fasade, samt alle fremtidige merkostnader sameiet kan bli belastet. Kostnadene skal faktureres seksjonseier direkte. Årsmøte kan be om tilbakestilling av tiltaket hvis dette er til hinder for en felles utbygging eller fasadeendring i sameiet. Dette må evt dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, terrassedør og ytterdør.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter, herunder nødvendig utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, i



tillegg kommer fjernvarmeveksler og installasjoner felles for boligene.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr næringsseksjon.

(4) Varme fordeles etter BRA.

(5) Strømförbruk i forbindelse med ladning av el-bil vil bli fakturert i henhold til forbruk til den enkelte seksjonseier og en evt valgt løsning i sameiet. Pr dags dato er det ingen mulighet for elbil lading i sameiet.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens §§ 38 og 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens 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 av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel



13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styret skal velges av årsmøtet. Styreleder velges særskilt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) En seksjonseier som er under fylkesmannens administrasjon og har fått oppnevnt verge kan ikke velges inn som fullverdig styremedlem.

7-2 Styrets oppgaver

(1) 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. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel



skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere i elektronisk form, jf. esi § 43.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar



eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.