

Årsregnskap for
EIERSEKSJONSSAMEIET SPÅTIND SPORT

915342876

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	1 568 413
Sum driftsinntekter		0	1 568 413
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	0	-43 109
Annen driftskostnad		0	-1 604 448
Sum driftskostnader		0	-1 647 557
Driftsresultat		0	-79 144
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	22
Sum finansinntekter		0	22
Netto finans		0	22
Årsresultat		0	-79 121
Overføringer			
Udekket tap		0	-79 121
Sum overføringer		0	-79 121

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	0	30 640
Arbeidsgiveravgift	0	12 469
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	0	43 109

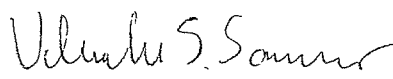
Note 3 - Drift overføres til Spåtind Fritid AS

Alle saldoer og all drift er flyttet over til Spåtind Fritid AS fra 01.01.2024. Bankkontoen til Eierseksjonssameiet Spåtind Sport blir fortsatt brukt av én sameier til innbetaling av felleskostnader, men denne bankkontoen slettes i 2025 og midlene som står på konto overføres da til Spåtind Fritid AS. Innbetalingene som har kommet inn i 2024 er ført som inntekt i Spåtind Fritid AS.

Note 4 - Egenkapital

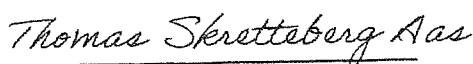
	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	127 332	-118 621	8 711
Andre endringer	-127 332	118 621	-8 711
Egenkapital 31.12.2024	0	0	0

NORD-TORPA, 31.05.2025


Vibecke Siw Sommer
styrets leder


Camilla Therese Roos-Bjerke
styremedlem


Anders Bistrup Karlsen
styremedlem


Thomas Skretteberg Aas
styremedlem

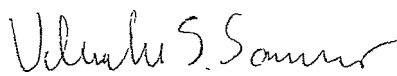
Balance

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	10 794
Sum fordringer		0	10 794
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	14 624	42
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 624	42
Sum omløpsmidler		14 624	10 836
SUM EIENDELER		14 624	10 836

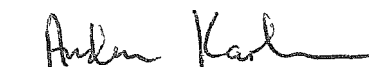
Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	127 332
Udekket tap	4	0	-118 621
Sum opptjent egenkapital		0	8 711
Sum egenkapital		0	8 711
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld til Spåtind Fritid AS	3	14 624	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 125
Sum kortsiktig gjeld		14 624	2 125
Sum gjeld		14 624	2 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 624	10 836

NORD-TORPA, 31 05 2025


Vibecke Siw Sommer
styrets leder


Camilla Therese Roos-Bjerke
styremedlem


Anders Bistrup Karlsen
styremedlem


Thomas Skretteberg Aas
styremedlem



NILSONS REVISJONSKONTOR AS

Storgata 69
2870 Dokka
Bank 2140.04.01648
nilsonsrevisjon.no
post@nilsonsrevisjon.no

Postboks 117
2882 Dokka
Telefon 61 11 25 70
Foretaksregisteret:
NO 988 913 081 MVA

Medlem i Den norske Revisorforening

Spåtind Fritid AS

c/o Vibecke Siw Sommer

Dokka, 21. mai 2025

REVISJONSNOTAT per 31.12.24

Etter å ha hatt regnskapet inne til årsoppgjørrevisjon pr. 31.12.24 har vi følgende å bemerke.

FULLSTENDIGHETSERKLÆRING

Vedlagt erklæring bes returnert oss i undertegnet stand.

ÅRSREGNSKAP

Vi ber om å få tilsendt balansen i underskrevet stand, slik at vi kan skrive revisjonsberetning.

ÅRSREGNSKAP 2024

Vedlagt følger årsoppgjøret med noter samt ligningspapirer. Årsregnskapet bes undertegnes og returneres til oss. I tillegg er ligningspapirene lagt ut på www.altinn.no til signering. Vi ber om at dere går inn og signerer der så raskt som mulig.

Skulle det være noen spørsmål angående dette brevet eller andre ting, så ta kontakt.

Med hilsen

Nilsons Revisjonskontor AS

Bård Axel Nilson

Statsautorisert Revisor

Nilsons Revisjonskontor AS
v/ statsautorisert revisor Bård Axel Nilson
Storgata 69,
2870 Dokka

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Spåtind Fritid AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets 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 regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har vurdert om det er hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet om selskapets evne til fortsatt drift. Vi ikke er kjent med noen hendelser eller forhold som indikerer usikkerhet ved forutsetningen om fortsatt drift. Vår vurdering er at selskapet har evne til fortsatt drift, se redegjørelse om dette i noteopplysninger og årsberetningen.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Dokka, den 8/7-25

Spåtind Fritid AS

Vilhelm S. Sommer
Styrets leder

NØKKELTALL SKATTEMELDING 2024

SPÅTIND FRITID AS



INNTEKT & SKATT

Inntekter		Kostnader		Årsresultat
1 533 014	-	1 319 044	=	213 969
Salgsinntekt	0	Lønnskostnad	0	± Midlertidige forskjeller
Annen driftsinntekt	1 510 784	Varekostnad	116 550	± Permanente forskjeller
Finansinntekt	22 229	Annen driftskostnad	1 142 110	± Skatt
		Finanskostnad	35	
		Skattekostnad	60 350	
			=	NÆRINGSINNTEKT
				247 710

BETALBAR SKATT

NÆRINGSINNTEKT	247 710
- AVGITT KONSERNBIDRAG	0
+ MOTTATT KONSERNBIDRAG	0
- FREMFØRT UNDERSKUDD	40 617
+ JUSTERT INNTEKT PENTEBEGRENSNING	0
= NETTO INNTEKT	207 093
BETALBAR SKATT (EFOLDNING)	45 000

UTSATT SKATT

NETTO ENDRING MIDL. FORSKJELLER	-67 227
ENDRING UTSATT SKATT	-14 790

UNDERSKUDD TIL FREMFØRING

FREMFØRT UNDERSKUDD FRA TIDLIGERE	40 617
ÅRETS ANVENDELSE	40 617
UNDERSKUDD TIL FREMFØRING	0



FORMUE & EGENKAPITAL

Bruttoformue	Gjeld	Nettoformue
14 489 921	179 181	14 310 740

EIENDOM



13 500 000

INVESTERINGER



0

ANLEGGSMIDLER



0

ØVRIGE EIENDELER



989 921

AKSJEVERDI

NETTOFORMUE	14 310 740
- ANTALL AKSJER (EKSKL. EGNE)	85
= VERDI PER AKSJE	168 361,40

EGENKAPITAL

INNGÅENDE EGENKAPITAL	1 339 584
+ TILLEGG	213 969
- FRADRAG	0
= UTGÅENDE EGENKAPITAL	1 553 553



Årsregnskap

2024

Spåtind Fritid AS

RESULTATREGNSKAP

SPÅTIND FRITID AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 510 784	1 445 442
Sum driftsinntekter		1 510 784	1 445 442
Varekostnad		116 550	289 969
Annen driftskostnad		1 142 110	1 143 575
Sum driftskostnader	2	1 258 660	1 433 544
Driftsresultat		252 125	11 898
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		22 229	4 391
Annen rentekostnad		35	0
Resultat av finansposter		22 195	4 391
Resultat før skattekostnad		274 319	16 289
Skattekostnad på resultat	3	60 350	3 583
Resultat		213 969	12 706
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		213 969	12 706
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		213 969	12 706
Sum overføringer		213 969	12 706

BALANSE**SPÅTIND FRITID AS**

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	830 609	830 609
Sum varige driftsmidler		830 609	830 609
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		14 624	0
Sum finansielle anleggsmidler		14 624	0
Sum anleggsmidler		845 233	830 609
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	13 147
Andre kortsiktige fordringer		50 986	41 958
Sum fordringer		50 986	55 105
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l		995 858	604 046
Sum omløpsmidler		1 046 843	659 151
Sum eiendeler		1 892 076	1 489 760

BALANSE**SPÅTIND FRITID AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		864 167	864 167
Overkurs		335 609	335 609
Annen innskutt egenkapital		-9 000	-9 000
Sum innskutt egenkapital		1 190 776	1 190 776
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		362 777	148 808
Sum opptjent egenkapital		362 777	148 808
Sum egenkapital	5	1 553 553	1 339 584
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	42 236	27 446
Sum avsetning for forpliktelser		42 236	27 446
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 270	51 178
Betalbar skatt	3	45 560	0
Annen kortsiktig gjeld		122 457	71 552
Sum kortsiktig gjeld		296 287	122 730
Sum gjeld		338 523	150 176
Sum egenkapital og gjeld		1 892 076	1 489 760

Nord-Torpa
Styret i Spåtind Fritid AS

Vibecke Siw Sommer

Vibecke Siw Sommer
styreleder

Thomas Skretteberg Aas

Thomas Skretteberg Aas
styremedlem

Camilla Therese Røss-Bjerke

Camilla Therese Røss-Bjerke
styremedlem

Anders Karl

Anders Bistrup Karlsen
styremedlem

Spåtind Fritid AS
Noter

Regnskapsprinsipper note 1

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Spåtind Fritid AS
Noter

Note 2 Lønn godtgjørelser o.l.

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret.
Til revisor er utbetalt kr 32.677,- for revisjon og andre tjenester inkl mva .

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	45 560	0
Endring i utsatt skatt	14 790	3 583
Skattekostnad ordinært resultat	60 350	3 583
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	274 319	16 289
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 609	-27 718
Anvendelse av fremførbart underskudd	-40 617	0
Skattepliktig inntekt	207 093	-11 429
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	45 560	0
Sum betalbar skatt i balansen	45 560	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	191 982	165 373	-26 609
Sum	191 982	165 373	-26 609
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-40 617	-40 617
Grunnlag for utsatt skatt	191 982	124 756	-67 227
Utsatt skatt (22 %)	42 236	27 446	-14 790

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	830 609	830 609
= Anskaffelseskost 31.12.24	830 609	830 609
= Bokført verdi 31.12.24	830 609	830 609

Økonomisk levetid 50 år

Spåtind Fritid AS
Noter

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innb EK	Annen EK	Sum
01.01	864 167	326 609	148 808	1 339 584
				0
				0
Årets resultat			213 969	213 969
Sum	864 167	326 609	362 777	1 553 553

Selskapets aksjekapital består av 85 aksjer pålydende kr 10.166,67

Etter at 85 av rommene i Spåtind Sport AS ble fisjonert ut av dette selskapet ble disse fusjonert inn i Spåtind Fritid AS.

Selskapets aksjer eies av:

Navn	Antall aksjer	Verv
Bergan Bjørn	2	
Lars O E Annexstad	2	
Gry B Hagelund	2	
Bjørn-Ole Berge	1	
Trond Skjellerud	1	
Margaret F Hansen	2	
Leif Haug	1	
Arvid Herland	1	
Lars Fevang E Halvorsen	1	
Adriana Dicu	1	
Terje Sørensen	2	
Marie Helene T Christiansen	1	
Inger Helene Kravik	2	
S A Risberg	1	
A Reine og A Aldridge	2	
MS og JA Kordahl	2	
Kristin Wigand	1	
Arve Mjelde	1	
Gerd Eva Lillo	1	
Hilde K Jakobsen	3	
GLT Anleggstjenester AS	1	
Spåtind Sport AS	15	
Gustavsen Turid	1	
Åshild Amsrud	1	
Hansen Vibecke Siw	1	styreleder
Karlsen Anders	3	
Lars Storbråten	1	

Spåtind Fritid AS		
Noter		
Ole Struksnes	2	
Fysioservice-Pustyoga AS	1	
Elisabeth Jansen	1	
John Harbak	2	
Kirkerud Tove	2	
Melby Edel Anny	2	
Nordbotten Andreas S	2	
Nøring Leif M	2	
Slettum Tone	2	
Spåtind AS	2	
Sundflødt Torunn	2	
Ulseth Eva Kristin	2	
Henning Karlsen	2	
Lise Sælid	2	
Trond Martinsen	2	
Jens E Brovold	2	
Elisabeth Van Roy	1	
Marianne Fjeldstad Sten	1	
Sum	85	



- Barn under 12 år skal alltid være i følge med en voksen i fellesområdene.
- Det skal være stille på rommene og i gangene i tidsrommet mellom 23:00 og 07:00.
- Bruker du treningsrommet skal du tørke av apparatene etter deg og desinfisere med såpe som står fremme.
- Det er ikke lov med hund i matsalen.
- Spåtind fjellstue er en hundevennlig resort, men vi må vise skjønn og forvente at noen er redde. Hunder skal være i bånd.
- Det skal i hovedsak være stille ute etter klokken 23, men ved spesielle anledninger og høytider må man forvente litt mer støy og aktivitet – men da får romeiere beskjed.
- Alle hundeeiere SKAL plukke opp hundebæsj etter hunden sin når de gjør fra seg på hotellets områder, og også på skiløyper.
- Det skal ikke parkeres foran rampa, grunnet brannsikkerhet og varelevering.
- Det skal kun lades elektrisk bil på godkjente ladepunkter. Spør i resepsjonen om du er usikker på hvor disse er lokalisert.
- Av hensyn til brann og evakuering må korridorene til enhver tid være fri for sko, dørmatter, søppel etc.
- Det er ikke tillatt å henge opp navneskilt, reklame, opplag om salg/tjenester på dørene til private rom.

Nabolagsprofil

Synnfjellvegen 1881

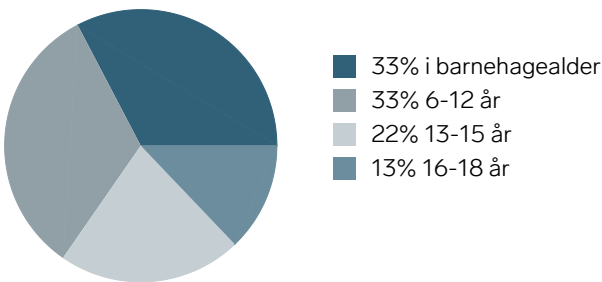
Offentlig transport

 Nysætra	11 min 
Linje 412	12.5 km

Skoler

Torpa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	22 min 
175 elever, 14 klasser	26.2 km
Gausdal videregående skole	27 min 
373 elever	32.5 km
Lillehammer vgs - avd. Nord	46 min 
454 elever	50.4 km

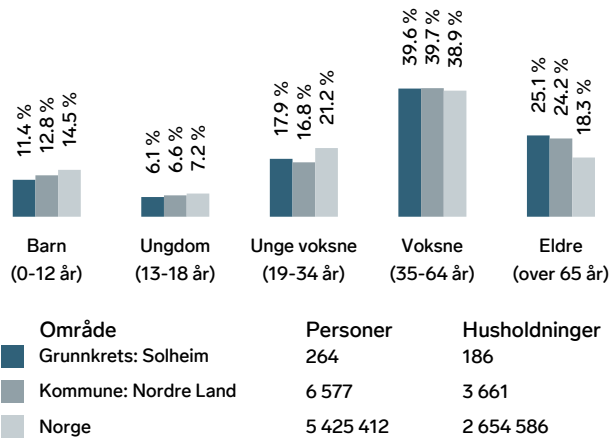
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

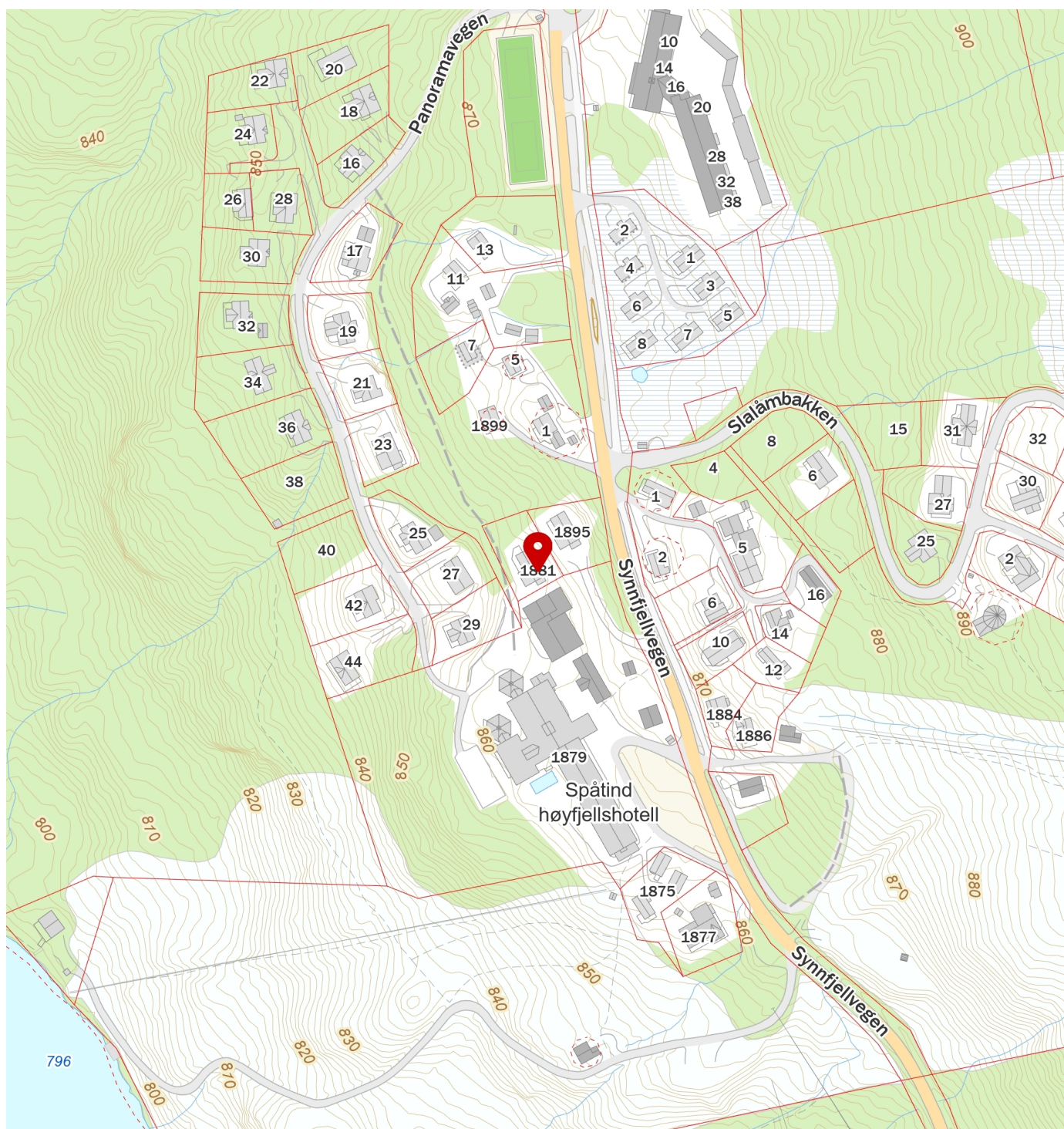
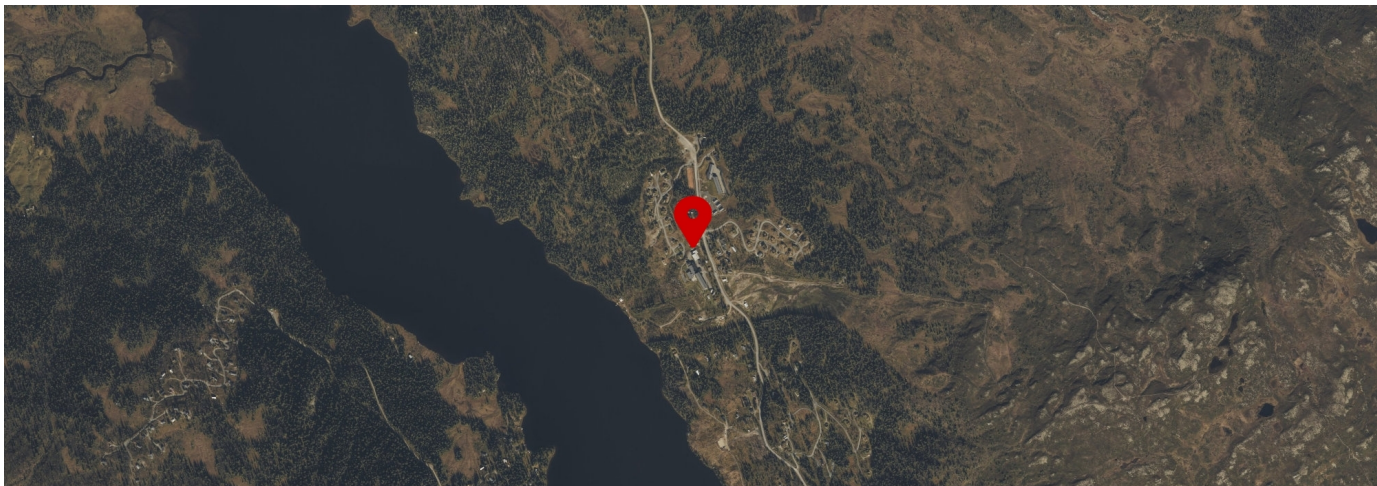
Torpa barnehager Solheim (1-5 år)	14 min 
16 barn	17.7 km
Mariringen barnehage (1-5 år)	22 min 
41 barn	26.2 km
Forset barnehage (1-5 år)	22 min 
48 barn	26.7 km

Dagligvare

Joker Torpa	16 min 
Søndagsåpent	19.7 km
Nærbutikken Nørstelien	22 min 
Post i butikk, PostNord	26.5 km

Sport

 Åmotd ballbane	21 min 
Fotball	23.6 km
 Torpa barne- og ungdomsskole	22 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	26.2 km



Sameiet Spåtind Sport
Protokoll fra årsmøte

31.05.2025 kl 10.00 ble det avholdt årsmøte i sameiet Spåtind Sport på Spåtind Fjellhotell i henhold til innkalling utsendt 11.05.25 og 24.05.25. Det ble avholdt samtidig med generalforsamlingen i Spåtind Fritid AS.

1. Konstituering.

a) Valg av møteleder

Til møteleder ble valgt Vibecke Sommer

b) Registrering av fremmøte

Til stede var representanter fra 26 av selskapets aksjonærer, totalt 55 stemmer (inkl 12 fullmakter)

c) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Til referent ble valgt: Anders Karlsen

Til å signere protokollen ble valgt Kristin Wiegand og Jan Tommy Sten.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent

Møtet ble erklært lovlig innkalt

2. Årsregnskap 2024.

Årsregnskap 2024 var vedlagt invitasjonen utsendt 24.05.25.

Vedtak:

Årsmøtet godkjente årsregnskap for 2024

3. Valg av styremedlemmer

På valg var styremedlem Anders Karlsen, styremedlem Camilla Therese Roos-Bjerke, styremedlem Thomas Skretteberg Aas, og varamedlem Anita Aldridge

Vedtak:

Styremedlem ble enstemmig valgt i samsvar med forslaget, og det nye styret har dermed følgende sammensetning:

Styreleder	Vibecke Siw Sommer	B	Til 2026
Styremedlem	Anders Karlsen	B	Til 2027
Styremedlem	Camilla Therese Roos-Bjerke	B	Til 2027
Styremedlem	Thomas Skretteberg Aas	N	Til 2027
Styremedlem	Nina Sand	N	Til 2027
Varamedlem	Anita Aldridge	B	Til 2026

Styret sammensetning er identisk med styret i Spåtind Fritid AS

fis

4. Innkomne saker

Sak 4. 1. Endring av bruksrett for sammenhengende rom med 2 kontrakter

Romeier av rom 201 og 203 har tidligere søkt om at disse 2 rommene, som har en dør i mellom seg, skal betegnes som en leilighet. Dette har blitt nedstemt i generalforsamling 1 gang.

Spåtind AS ønsker nå det samme for sine 6 familierom som har dør i mellom annehvert rom

Ved en sammenslåing vil de da utgjøre 3 stk 2roms leiligheter

Rommene 301 og 303 har gjennomgått 1 eierskifte og ønsker også det samme som rom 201 og 203. Dersom dette blir gjennomført reduseres felleskostnadene med 5 x grunnbeløp på 700 kr for disse 5 «nye» leilighet, totalt 3500 kr per måned. Det vil føre til at felleskostnadene for alle rom/leiligheter må justeres opp med 63kr i gj.snitt. per måned (tilsvarer 2,8 %)

Styrets kommentar,

Styret stiller seg positiv til forslaget, men krever at, Sammenslåtte enheter må bestå av bad og kjøkken for å få redusert grunnbeløpet Sammenslåtte enheter må deretter selges som en hel enhet, de kan ikke selges oppdelt

Det ble en kort diskusjon rundt hvorfor dette forslaget kom opp igjen etter at det tidligere har blitt behandlet. Grunnen er at hotellets eiere har endret mening og nå ønsker å lage leiligheter av noen av sine familierom i 3.etasje

Vedtak endring av bruksrett;

Vedtatt med 51 mot 4 stemmer, med disse 2 betingelsene nedenfor;

Sammenslåtte enheter må bestå av bad og kjøkken for å få redusert grunnbeløpet

Sammenslåtte enheter må deretter selges som en hel enhet, de kan ikke selges oppdelt.

Kostnadsfordelingen

Det var 3 ulike måter å justere opp felleskostandene på;

Alt. 4 A - Grunnbeløpet og pris per kvm økes med tilsammen 2,8%, og prisstrukturen blir værende som i dag

Alt. 4 B -Grunnbeløpet økes med 2,8 %, fra 700kr til 763 kr

Dette vil gi mindre forskjell i felleskostnader mellom store og små rom/leilighet

Alt. 4 C – Pris per kvm økes med 2,8 %.

Dette vil gi større forskjell i felleskostnadene mellom store og små rom/leiligheter

Vedtak vedr. kostnadsfordelingen;

Alt A blir gjeldende

I første stemmerunde ble det tilnærmet likt mellom alternativ A og C, med et fåtall stemmer for B. I andre stemmerunde, der kun alt A og C var mulig, ble det en liten overvekt av A

Men da det ikke ble 2/3 flertall for noen av forslagene blir dagens kostnadsfordeling (tilsvarende alt A) videreført, med et påslag på 2,8% på både grunnbeløp og kvmpris.

Sak 4.2 Hytte 12 ønsker bedre sikring av vann- og strømtilførsel

Per i dag får de vann via kokkehytta og strøm via næringbygget. Dette krever varme i kokkehytta om vinteren og krever oppfølging av næringsdelen Næring ønsker at hytte 12 skal kobles fra næring sitt strømnnett bl.a. for å slippe viderefakturering av strøm slik det gjør det i dag Hytta vil bli bedre vedlikeholdt dersom eierne selv står for vedlikeholdet

Styrets kommentar;

Det er flertall i styret for å skille ut hytta fra sameiet Da får de sikrere vann- og strømtilgang via det offentlige, mindre adm.arbeid for sameiet, og hytta får bedre vedlikehold når eierne selv følger det opp Utskilling av hytte 12 vil ikke før økte felleskostander for andre romeiere

Forslag - Hytte 12 skilles ut av sameiet og blir selvstendig hytte med egen strøm- og vanntilførsel koblet mot det offentlig nettverket. Ukjent kostnad

Det ble gjort en redegjørelse fra styret på kompleksiteten i denne saken og at det var kommet nye opplysninger om kostnadene etter at innkallingen til årsmøtet ble sendt ut. Dagens eiere ønsker ikke å skille enheten ut fra Fritid. De kom med innspill til næring om muligheten for at de kunne kjøpe enheten. Å skille ut enheten fra Fritid vil kreve reseksjonering og godkjenning fra Statsskog. Påkobling offentlig nett (strøm og vann) vil medføre store gebyrer.

Styret fremmet forslag om å få fullmakt til å jobbe videre med dette for å finne en løsning og det ble godkjent av årsmøtet.

5.Eventuelt

Nina fortalte kort om status og at det nå så lysere ut. Viktig at alle bidrar til å få driften ordentlig i gang igjen og fylle alle rom så mye som mulig. Hun takket for det gode samarbeidet med romeierne, og var tydelig på at fortsatt godt samarbeid er viktig for at hotellet skal lykkes.

Nina fortalt om problemene de har med 360 systemet. Systemløsningen er gammel, lite driftsvennlig, tidkrevende og ustabil. Hun håper på et nytt system som kan fungere bedre. I dag er det ingen 2veis-kommunikasjon i 360. Det går heller ikke ann for romeiere å avlyse en egenreservert helg, da må man kontakte resepsjoenen og be dem om hjelp.

Vi vil forsøke å bedre infolyten mellom næring og Fritid, spesielt når det gjelder datoer for store eventer og gruppebestillinger. Flere hotellgjester sliter med å skjønne TV'ne så det er ønskelig at romeier lager en bruksansvisning som kan ligge på rommet. Resepsjonen kan hjelpe til med laminering.

Det ble informert om at nytt skianlegg stadig kommer nærmere en realisering og at det er en del store grupper som har booket hele hotellet i sommer. Det er også mange henvendelser angående bryllup og den nye fjellkjerka antas ferdigstilt før årsskiftet (eller rett over).

Det mangler fortsatt litt penger til skiheisen, så den vil ikke monteres for sesongen 2025/2026.

Thomas informerte kort fra eiersiden. Det er ønskelig å leie enkeltrom også fra de som har leilighet og Thomas tar kontakt med aktuelle romeiere for å se på mulighet for løsninger rundt dører og avlåsing. De tilbyr også mulighet for innkjøp av møbelpakker gjennom hotellets innkjøpsavtale.

Møtet ble hevet kl 12.30



Kristin Wiegand
Sign



Jan Tommy Sten
Sign

Spåtind Fritid AS
Protokoll fra generalforsamling

31.05.2025 kl. 10.00 ble det avholdt generalforsamling i Spåtind Fritid AS på Spåtind Fjellhotell i henhold til innkalling utsendt 11.05.25 og 24.05.25. Den ble avholdt samtidig med årsmøte i sameiet Spåtind Sport

1. Konstituering.

a) Valg av møteleder

Til møteleder ble valgt Vibecke Sommer

b) Registrering av fremmøte

Til stede var representanter fra 26 av selskapets aksjonærer, totalt 55 stemmer (inkl 12 fullmakter)

c) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen

Til referent ble valgt: Anders Karlsen

Til å signere protokollen ble valgt Kristin Wiegand og Jan Tommy Sten.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

Møtet ble erklært lovlig innkalt

2. Årsregnskap 2024.

Årsregnskap 2024 var vedlagt invitasjonen utsendt 24.05.25.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente årsregnskap for 2024

3. Valg av styremedlemmer

På valg var styremedlem Anders Karlsen, styremedlem Camilla Therese Roos-Bjerke, styremedlem Thomas Skretteberg Aas, og varamedlem Anita Aldridge.

Vedtak:

Styremedlem ble enstemmig valgt i samsvar med forslaget, og det nye styret har dermed følgende sammensetning:

Styreleder	Vibecke Siw Sommer	B	Til 2026
Styremedlem	Anders Karlsen	B	Til 2027
Styremedlem	Camilla Therese Roos-Bjerke	B	Til 2027
Styremedlem	Thomas Skretteberg Aas	N	Til 2027
Styremedlem	Nina Sand	N	Til 2027
Varamedlem	Anita Aldridge	B	Til 2026

Styret sammensetning er identisk med styret i sameiet Spåtind Sport

7/11

4. Innkomne saker

Sak 4. 1. Endring av bruksrett for sammenhengende rom med 2 kontrakter

Romeier av rom 201 og 203 har tidligere søkt om at disse 2 rommene, som har en dør i mellom seg, skal betegnes som en leilighet. Dette har blitt nedstemt i generalforsamling 1 gang.

Spåtind AS ønsker nå det samme for sine 6 familierom som har dør i mellom annehvert rom.

Ved en sammenslåing vil de da utgjøre 3 stk 2roms leiligheter.

Rommene 301 og 303 har gjennomgått 1 eierskifte og ønsker også det samme som rom 201 og 203. Dersom dette blir gjennomført reduseres felleskostnadene med 5 x grunnbeløp på 700 kr for disse 5 «nye» leiligheter, totalt 3500 kr per måned. Det vil føre til at felleskostnadene for alle rom/leiligheter må justeres opp med 63kr i gj.snitt. per måned (tilsvarer 2,8 %).

Styrets kommentar;

Styret stiller seg positiv til forslaget, men krever at, Sammenslåtte enheter må bestå av bad og kjøkken for å få redusert grunnbeløpet. Sammenslåtte enheter må deretter selges som en hel enhet, de kan ikke selges oppdelt.

Det ble en kort diskusjon rundt hvorfor dette forslaget kom opp igjen etter at det tidligere har blitt behandlet. Grunnen er at hotellets eiere har endret mening og nå ønsker å lage leiligheter av noen av sine familierom i 3 etasje.

Vedtak endring av bruksrett;

Vedtatt med 51 mot 4 stemmer, med disse 2 betingelsene nedenfor;

Sammenslåtte enheter må bestå av bad og kjøkken for å få redusert grunnbeløpet.

Sammenslåtte enheter må deretter selges som en hel enhet, de kan ikke selges oppdelt.

Kostnadsfordelingen

Det var 3 ulike måter å justere opp felleskostnadene på;

Alt. 4 A - Grunnbeløpet og pris per kvm økes med tilsammen 2,8%, og prisstrukturen blir værende som i dag.

Alt. 4 B - Grunnbeløpet økes med 2,8 %, fra 700kr til 763 kr.

Dette vil gi mindre forskjell i felleskostnader mellom store og små rom/leilighet.

Alt. 4 C - Pris per kvm økes med 2,8 %.

Dette vil gi større forskjell i felleskostnadene mellom store og små rom/leiligheter.

Vedtak vedr. kostnadsfordelingen;

Alt A blir gjeldende.

I første stemmerunde ble det tilnærmet likt mellom alternativ A og C, med et fåtall stemmer for B. I andre stemmerunde, der kun alt A og C var mulig, ble det en liten overvekt av A.

Men da det ikke ble 2/3 flertall for noen av forslagene blir dagens kostnadsfordeling (tilsvarende alt A) videreført, med et påslag på 2,8% på både grunnbeløp og kvmpris.

Sak 4.2 Hytte 12 ønsker bedre sikring av vann- og strømtilførsel

Per i dag får de vann via kokkehytta og strøm via næringbygget. Dette krever varme i kokkehytta om vinteren og krever oppfølging av næringsdelen. Næring ønsker at hytte 12 skal kobles fra næring sitt strømnnett bl.a. for å slippe viderefakturering av strøm slik det gjør det i dag. Hytta vil bli bedre vedlikeholdt dersom eierne selv står for vedlikeholdet.

Styrets kommentar,

Det er flertall i styret for å skille ut hytta fra sameiet. Da får de sikrere vann- og strømtilgang via det offentlige, mindre adm arbeid for sameiet, og hytta får bedre vedlikehold når eierne selv følger det opp. Utskilling av hytte 12 vil ikke føre økte felleskostnader for andre romeiere.

Forslag - Hytte 12 skilles ut av sameiet og blir selvstendig hytte med egen strøm- og vanntilførsel koblet mot det offentlig nettverket. Ukjent kostnad.



Det ble gjort en redegjørelse fra styret på kompleksiteten i denne saken og at det var kommet nye opplysninger om kostnadene etter at innkallingen til årsmøtet ble sendt ut. Dagens eiere ønsker ikke å skille enheten ut fra Fritid. De kom med innspill til næring om muligheten for at de kunne kjøpe enheten. Å skille ut enheten fra Fritid vil kreve reseksjonering og godkjenning fra Statsskog. Påkobling offentlig nett (strøm og vann) vil medføre store gebyrer.

Styret fremmet forslag om å få fullmakt til å jobbe videre med dette for å finne en løsning og det ble godkjent av generalforsamlingen.

5.Eventuelt

Nina fortalte kort om status og at det nå så lysere ut. Viktig at alle bidrar til å få driften ordentlig i gang igjen og fylle alle rom så mye som mulig. Hun takket for det gode samarbeidet med romeierne, og var tydelig på at fortsatt godt samarbeid er viktig for at hotellet skal lykkes.

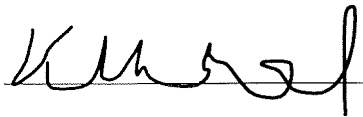
Nina fortalt om problemene de har med 360 systemet. Systemløsningen er gammel, lite driftsvennlig, tidkrevende og ustabil. Hun håper på et nytt system som kan fungere bedre. I dag er det ingen 2veis-kommunikasjon i 360. Det går heller ikke ann for romeiere å avlyse en egenreservert helg, da må man kontakte resepsjonen og be dem om hjelp.

Vi vil forsøke å bedre infoflyten mellom næring og Fritid, spesielt når det gjelder datoer for store eventer og gruppebestillinger. Flere hotellgjester sliter med å skjønne TV'ne så det er ønskelig at romeier lager en bruksansvisning som kan ligge på rommet. Resepsjonen kan hjelpe til med laminering.

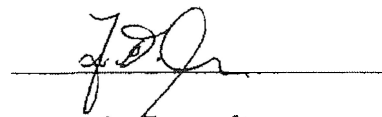
Det ble informert om at nytt skianlegg stadig kommer nærmere en realisering og at det er en del store grupper som har booket hele hotellet i sommer. Det er også mange henvendelser angående bryllup og den nye fjellkjerka antas ferdigstilt før årsskiftet (eller rett over). Det mangler fortsatt litt penger til skiheisen, så den vil ikke monteres for sesongen 2025/2026.

Thomas informerte kort fra eiersiden. Det er ønskelig å leie enkeltrom også fra de som har leilighet og Thomas tar kontakt med aktuelle romeiere for å se på mulighet for løsninger rundt dører og avlåsning. De tilbyr også mulighet for innkjøp av møbelpakker gjennom hotellets innkjøpsavtale.

Møtet ble hevet kl 12.30



Kristin Wiegand
Sign



Jan Tommy Sten
Sign

Oppdragsavtale

Synnfjellvegen 1879, 2880 NORD-TORPA

1. Partene

Oppdragsgiver

John-Arild Kordahl

05026242543

Bruajordet 21

2216 Roverud

+47 95 52 70 00

kordahl.johnarild@gmail.com

BankID: Ja

PEP*: Nei

Rabattrettigheter: Nei

Gift / registrert partner: Nei

Statsborgerskap: Norsk

Yrke: Ukjent

Salgsformål: Annet

Blir for lite brukt.

Selges boligen som ledd i samlivsbrudd: Nei

* Med PEP menes person som har/har hatt (siste 12 mnd) høytstående verv/stilling som statsoverhode, regjeringssjef, (ass.)minister. Medlem av nasjonalforsamling, styrende organ i politisk parti, høyere rettsinstans, styre i riksrevisjon, revisjonsdomstol, sentralbank. Ambassadør, charge d'affaires, militær offiser av høyere rang (generalmajor eller høyere). Medlem av administrativt, ledende eller kontrollerende organ i statlig foretak. Direktør, styremedlem eller annen person i øverste ledelse i internasjonal organisasjon.

Oppdragstaker

Eiendomsmeglerne AS

932862484

Devikveien 11 B, 1394 NESBRU

1394 NESBRU

+47 41 26 12 60

morten@eiendomsmeglerne.no

Ansvarlig megler

Ole-Ivar Bjørkamo

+47 41 48 10 00

oib@eiendomsmeglerne.no

Oppgjør / kontraktsmedhjelper

Weboppgjør AS

983570658

Postboks 2454 Drottningsvik, 5834 BERGEN

5834 BERGEN

+47 55 50 85 90

2. Eiendommen

Oppdraget gjelder salg av	
	Synnfjellvegen 1879
	NORDRE LAND
	2880 NORD-TORPA
	Matrikkel
	Knr: 3448 Gnr: 148 Bnr: 1 Fnr: 192 Snr: 0
	Notat
	Leilighet 219/221

3. Meglers vederlag, utlegg og samlet kostnad

Vi kan tilby to alternative vederlagstyper: provisjonsbasert og timer.

☒ **Alternativ 1: Vederlag provisjon**

Ved estimering av det totale vederlaget og de samlede direkte utleggene er det lagt til grunn salgssum på kr 1 490 000,-. Avtalt minimumsprovisjon kr 40 000,-. Den totale summen avhenger av endelig salgssum og størrelsen på de variable elementene, herunder antall og pris

Vederlag

Provisjon i %	2.5%
Provisjon av salgssum	40 000 kr
Avtalt minimumsprovisjon 40 000 kr	

Markedspakke	21 900 kr
Grunnpakken inkluderer stor annonse på Finn.no, annonsering på eiendomsmeglerne.no, meglers hjemmeside, målrettet annonsering i sosiale medier samt programmatisk annonsering på kjente norske nettsteder, kjøperdatabase, Digiprospekt.	

Tilrettelegging	14 900 kr
Visninger/overtakelse	3 500 kr
Oppgjørshonorar	7 950 kr
Utleggsgebyr	3 900 kr
Kontroll hjemmel og heftelser	1 800 kr
Kontroll hjemmel og heftelser	

Sum vederlag	93 950 kr
--------------	-----------

Utlegg til eksterne leverandører/samarbeidspartnere

Innhenting informasjon fra forretningsfører	5 000 kr
Spørregebyr elektronisk grunnbok	240 kr
Foto (Kun estimat) Dronefoto GRATIS	5 000 kr
Foto	

Sum utlegg	10 240 kr
------------	-----------

Sum provisjon, vederlag og utlegg	104 190 kr
Sum inkludert andre utgifter	104 190 kr

Alle priser er inkl. mva. Fakturering skjer når boligen er solgt eller hvis oppdraget blir oppsagt eller utløper. Det tas forbehold om økning i avgifter/gebyrer. Kostnader til markedsføring utover ovennevnte markedsføringspakker avtales direkte mellom selger og megler. Dette bekreftes fra megler i e-post og trekkes i oppgjøret.

☐ Alternativ 2: Vederlag timer

Kundemøte, inkl. reisetid, informasjon og rådgivning, innhenting og kontroll av lovpålagte opplysninger, innhenting av saldobrev, reg. av 60 opplysninger, salgsforberedelse med markedsplan, bestilling og koordinering av underleverandører, utforming/bestilling av salgsoppgaver, visninger, annen kontakt med interessenter herunder budrunde, utforming av kontrakt og avholdelse av kontraktsmøte og utforming av dokumenter for tinglysing, kontrakt og forberedelser, oppgjør.

Total antall timer 60

Sum vederlag basert på timepris 3 000 kr 180 000 kr

Estimert timeforbruk kan avvike, og dette vil i så fall kunne påvirke vederlaget. Dersom medgått tid forventes å vesentlig overstige det som er angitt i vil oppdragsgiver bli varslet.

Sum utlegg 10 240 kr

Sum timer, vederlag og utlegg 190 240 kr

Alle priser er inkl. mva. For øvrige tilvalg og annonsering, se egne priser. Utleggene er variable og vi tar forbehold om endringer og omfang da det kan bli behov for innhenting av oppdatert informasjon og mer markedsføring.

Oppdragsgiver ønsker å tegne Boligselgerforsikring: Nei

4. Vederlag og utlegg

Oppdragstaker har krav på vederlag og utlegg dersom handel kommer i stand i oppdragstiden. Dette gjelder selv om dette ikke skyldes oppdragstakerens innsats, jf. emgll. § 7-3, 1.ledd.

Oppdragstaker har også krav på vederlag dersom handelen kommer i stand innen 3 måneder etter at oppdragstiden er ute, med noen som oppdragstaker har forhandlet med eller som etter forespørsel har fått opplysninger fra oppdragstaker i oppdragstiden, jf. emgll. § 7-3, 2.ledd.

Kravet forfaller til betaling når handel er kommet i stand.

Oppdragsgiver dekker ev. ekstra kostnader til ny og oppdatert markedsføring/annonsering. Det kan tilkomme andre salgskostnader. Enkelte av utleggene er variable og vi tar forbehold om ev. prisendringer (inkl. prisendring hos leverandører) og antall da det kan bli behov for ytterligere innhenting av informasjon, for eksempel grunnbokutskifter, servitutter, byggetegninger m.m. Arbeid med innfrielse av evt. utleggsforretninger (inkl. pantefrafall fra kreditorer) ved overbeheftet eiendom vil tilkomme. Inneståelsesgebyr mellomfinansiering kr. 990,-.

Oppdraget gjelder frem til det blir sagt opp. I forbrukerforhold gjelder oppdraget gjelder fra signering av avtale og i 6 måneder.

Oppdraget kan sies opp, med umiddelbar virkning, av begge parter.

Vederlag ved opphør av oppdragsavtale ved oppsigelse/utløp uten fornyelse.

Ved utløp eller oppsigelse fast pris/provisjonsbasert oppdragsavtale har oppdragstaker krav på dekning for honorar for tilrettelegging og avholdte visninger. I tillegg faktureres inntil kr. 20.000,- for tidsbruk og påløpt arbeid med oppdraget.

Ved utløp eller oppsigelse av timebaserte avtaler har oppdragstaker krav på dekning for påløpte timer (iht. ovennevnte timesats) frem til utløp/avslutning av oppdragsavtalen.

Uavhengig av vederlagsform har megler krav på dekning av utlegg i henhold til utleggsoversikten, samt påløpte markedsføringskostnader/markedspakker. Tilsvarende vilkår som er nevnt i dette avsnitt gjelder også ved utløp av oppdragsavtalen.

Oppdragsgiver betaler fullt vederlag dersom boligen overdras til nærstående.

5. Prisantydning

Oppdragsgiver er kjent med at prisantydningen ikke bevisst kan settes lavere enn det oppdragsgiver er villig til å selge for. Videre at prisantydningen ikke kan settes lavere enn meglers objektive vurdering tilsier

6. Dekning for salgsomkostninger og heftelser

Oppdragsgiver aksepterer at pantedokument med urådighetserklæring som tinglyses i forbindelse med salgsoppdraget også sikrer meglerforetakets krav på vederlag og utlegg. Det forutsettes at antatt salgspris, og senere kjøpesum, dekker legalpantet og de tinglyste heftelsene på eiendommen, i tillegg til salgsomkostninger. Oppdragsgiver forplikter seg til å varsle oppdragstaker dersom det mottas varsel om tinglysing av utleggsforretninger på eiendommen.

7. Markedsmateriell

Salgsoppgaver, visningslister og dokumenter laget av megler er oppdragstakers eiendom og vil ikke bli utlevert oppdragsgiver når oppdraget avsluttes.

8. Budgivning

Eiendomsmegler er gjennom lov og forskrift om eiendomsmegling pålagt å påse at alle budgivere legitimerer seg og at alle bud og aksepter skjer skriftlig. Megler plikter også å tilrettelegge for en forsvarlig budrunde, herunder kan ikke megler formidle bud som har kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Oppdragsgiver er også informert om at det frarådes å ta imot bud direkte fra kjøper, og er oppfordret til å henvise budgiver til megler.

9. Skattemessige forhold

I utgangspunktet er gevinst ved realisasjon av egen bolig skattepliktig, men kan være skattefri dersom oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 1 år og selv bebodd eiendommen i minst 1 av de 2 siste årene. Ved salg av fritidsbolig er gevinsten skattefri når Oppdragsgiver har eid eiendommen i minst 5 år og brukt eiendommen i minst fem av de siste 8 årene. Gevinst ved salg av tomt er skattepliktig. Der tomten til en bebygget eiendom anses å være større enn bebyggelsen krever, vil deler av gevinsten kunne bli ansett som skattepliktig. Ved salg av eiendom som er ervervet som arv vil verdien av eiendommen på tidspunktet for arvelaters død bli ny inngangsverdi for beregning av skattepliktig gevinst dersom avdøde kunne selge eiendommen skattefritt. Dersom oppdragsgiver er usikker på sin skattemessige posisjon anbefales det å ta kontakt med Skatteetaten.

10. Egenerklæring

I forbindelse med inngåelse av eiendomsmeglingsoppdraget må oppdragsgiver fylle ut en egenerklæring som gjelder forhold som selger er kjent med om eiendommen. Disse opplysningene vil bli brukt i salgsoppgaven, og selger vil etter avhendingsloven være ansvarlig for at opplysningene er fullstendige og riktige. Dersom opplysningene er feilaktige eller mangelfulle kan dette føre til krav om erstatning eller prisavslag fra kjøper. I sameier/borettslag/aksjelag skal oppdragsgiver omgående varsle eiendomsmegler dersom de får varsel fra styret/forretningsfører om endring i fellesutgifter e.l.

Formålet med spørsmålene i egenerklæringen og svarene som du skal gi, er at interessenter, kjøper, bygningssakkyndige og megler skal få mest mulig korrekt informasjon om eiendommen. Vær oppmerksom på at opplysningene om eiendommen skal gis «etter beste skjønn», dvs. at du skal gi riktige og fullstendige svar på spørsmålene. I tillegg skal du av eget tiltak gi opplysninger om særlige forhold som du forstår er av vesentlig betydning.

Dersom du velger å tegne boligselgerforsikring vil egenerklæringen bli lagt til grunn, og er en del av forsikringsavtalen mellom deg og forsikringsselskapet.

11. Energimerking



Oppdragsgiver er ansvarlig for å energimerke boligen i forbindelse med salg og oversende energiattesten til megler før salget igangsettes. Hvis ikke energiattest er oversendt megler når boligen legges ut for salg vil boligen automatisk bli tildelt dårligste energimerking. Oppdragsgiver er klar over at kjøper etter forskrift om energimerking har anledning til å bestille energiattest på selgers regning, hvis dette ikke foreligger på aksepttidspunktet.

12. Fullmakter/samtykker

Ved flere enn en oppdragsgiver gir disse hverandre gjensidig fullmakt til å godkjenne salgsmateriell, akseptere bud og avtale tidspunkt for overtakelse. Oppdragsgiver tillater oppdragstaker å bruke e-post adressen til kommunikasjon og godkjenning av salgsmateriell mv. Oppdragsgiver gir megler fullmakt til å innhente opplysninger om eiendommen, herunder formuesverdi fra Skatteetaten og videreformidle disse i salgsoppgaven.

13. Tvist/Reklamasjonsnemd

Eventuelle tvister skal søkes løst i minnelighet. Er oppdragsgiver forbruker kan en eventuell tvist legges frem for Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, jf. emgll. § 8-8.

14. Løsøre/Tilbehør

Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Se komplett tilbehørsliste, <https://www.nef.no/losore-og-tilbehor/>.

15. Lovregulert tilstandsrapport

Ved salg til forbrukerkjøper bærer selger ansvaret for skjulte feil og mangler. For kjøper gjelder en egenandel på kr. 10.000,-. Egenandelen beregnes etter fradrag for standardheving/økt levetid m.v. Selger kan ved å innhente en lovregulert tilstandsrapport redusere sitt ansvar for feil og mangler. En slik rapport er også et vilkår for å kunne tegne boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter loven. Bruk av slik tilstandsrapport er frivilling, men dersom selger velger å ikke innhente en slik rapport vil selgers ansvar også gjelde forhold rapporten kunne avdekket. Eiendomsmegler vil derfor anbefale selgere å bestille tilstandsrapport, da selger uten en slik rapport bærer en vesentlig større risiko for krav om prisavslag/erstatning fra kjøper, noe som kan medføre store økonomiske krav mot selger privat.

16. Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget; herunder oppgjørsforetaket, Visma (VRE), Buysure, Fortress, hjem.no, finn.no og Schibstedt. For mer informasjon se personvernerklæring på eiendomsmeplers nettside.

17. Angrerett

En forbruker som har inngått oppdragsavtale med eiendomsmegler utenfor eiendomsmeplers kontor, kan uten begrunnelse si opp avtalen. Fristen for å benytte angrerett er 14 dager fra dagen etter avtalen ble signert av oppdragsgiver og ansvarlig megler jf. angrerettloven §§ 20 og 21.

Angrerett gjelder ikke etter at oppdraget er fullført, forutsatt at oppdragsgiveren uttrykkelig har samtykket til at leveringen av eiendomsmeplingsoppdraget starter før utløpet av angrefristen på 14 dager, og har erkjent at det ikke er angrerett etter at tjenesten er fullført.

Oppdragsgiver utøver angrerett gjennom å sende beskjed om dette innen 14 dager fra dagen etter oppdragsavtalen ble underskrevet av begge parter. Standardformular for å utøve angrerett ligger som vedlegg til oppdragsavtalen. Det er ikke krav til at man fyller ut et angrerettsskjema, men megler må få melding om at man ønsker å benytte angreretten. Det anbefales at angreretten meldes skriftlig av forbruker.

Oppdragsgiver som benytter seg av angreretten etter å uttrykkelig ha anmodet eiendomsmeglingsforetaket om å begynne på oppdraget før angrefristen er gått ut, må betale eiendomsmegler et rimelig vederlag for den delen av tjenesten som er levert frem til tidspunkt for bruk av angreretten i tillegg til direkte utlegg.

18. Førtidig oppstart av eiendomsmeglingstjenesten inkludert tilleggstjenester

Oppdragsgiver ønsker at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet i henhold til oppdragsavtalen, herunder starte levering av tilknyttede avtaler, før angrefristen på 14 dager har utløpt, og erkjenner at angreretten har gått tapt når tjenesten er levert.

Ønsker oppdragsgiver at eiendomsmeglingsforetaket skal sette i gang arbeidet i henhold til oppdragsavtalen, herunder starte levering av tilknyttede avtaler, før angrefristen på 14 dager har løpt?: Ja

19. Markedsføring

Oppdragsgiver er kjent med meglers generelle anbefaling om å markedsføre eiendommen for salg på åpne markedet for å oppnå høyest mulig pris. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Oppdragsgiver samtykker til at oppdragstaker kan bruke salget i egen markedsføring.

Oppdragsgiver er videre kjent med at de kan bli kontaktet for markedsføringsformål, jf. markedsføringsloven § 15, 3. ledd.

Oppdragsgiver ønsker ikke å motta slike henvendelser

20. Andre oppdragstakere

Har andre megler arbeidet med salg av samme eiendomsoppdrag de siste 3 mnd?: Nei

21. Kundekontroll/hvitvasking

Foretaket er pliktig til å gjennomføre kundekontroll av partene, samt innhente informasjon om formål med salget/transaksjonen. Gyldig legitimasjon skal fremvises ved oppdragsinngåelse for selger og ved levering av bud for kjøper.

Transaksjonen utføres på vegne av andre enn oppdragsgiver og det må føreligge salgsfulmakt: Nei



Ole-Ivar Bjørkamo

Ole-Ivar Bjørkamo



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557550596683

Dokument

Synnfjellvegen 1879, 2880 NORD-TORPA
Hoveddokument
7 sider
Initiert 2025-06-26 19:14:22 CEST (+0200) av
Eiendomsmeglerne (E)
Ferdigstilt 2025-06-30 20:40:31 CEST (+0200)

Initiativtaker

Eiendomsmeglerne (E)
noreply@eiendomsmeglerne.no

Underskriverne

John-Arild Kordahl (JK)
Fødselsnummer 05026242543
kordahl.johnarild@gmail.com
+4795527000



Navnet norsk BankID oppga var "John Arild Kordahl"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-10-27 15:17:37 CET (+0100)
Signert 2025-06-30 13:55:27 CEST (+0200)

Ole-Ivar Bjørkamo (OB)
oib@eiendomsmeglerne.no
+4741481000

Signert 2025-06-30 20:40:31 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signaturen (elektronisk forsegling) garanterer at integriteten til dokumentet og de skjulte vedleggene kan dokumenteres med verktøy som Adobe Reader.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE SPÅTIND SPORT

Sist endret på ekstraordinært årsmøtet 29.10.2023

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Spåtind Sport. Sameiet består av eiendommen Gnr. 148, Bnr. 8 i Nordre land kommune. Sameiet består av to samleseksjoner, hvorav en næringsseksjon og en boligseksjon, samlet kalt "Eiendommen".

Seksjon 1 (bolig), sameierbrøk $\frac{1}{2}$, Seksjon 2 (næring), sameiebrøk $\frac{1}{2}$.

De to samleseksjonene, herunder sameiebrøk for hver seksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 07.11.2014 og tilhørende reseksjonering, tinglyst 03.03.2021.

2. FORMÅL

Seksjonene i sameiet utgjør til sammen tidligere Spåtind Høyfjellshotell. Sameiets formål er å utvikle og drifte Eiendommen som en kombinasjon av fritidsboliger og destinasjon som hotell, aktivitets- og konferansested.

3. SEKSJONSEIERE OG IDENTIFIKASJON

Seksjon 1 eies av Spåtind Fritid AS. Seksjon 2 eies av Spåtind Fjellstue AS. De bruksrettigheter til arealer og funksjoner som etter disse vedtekter legges til seksjonseierne gjelder tilsvarende for personlige aksjonærer og rettighetshavere i de aksjeselskaper som er seksjonseiere innenfor rammen av de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler.

4. SÆRLIGE BRUKSRETTIGHETER

Seksjon 1 har bruksrett til arealer i seksjon 2 som er tilrettelagt for publikumsaktiviteter. Det vil si arealer som for eksempel restaurant, lobby, bar, basseng, trimrom, peisestue og lignende. Arealer som ikke omfattes av denne generelle bruksretten er områder som for eksempel tekniske rom, storkjøkken, kontorer, lagerrom, kjeller etc. Adgang til disse arealene krever særskilt tillatelse og reguleres i egne avtaler. Det samme gjelder for bruk av konferansefasiliteter. Bruksretten kan ikke innskrenkes på annen måte enn gjennom ordensregler og reservasjonsregler som fastsettes av et driftsselskap (jf. pkt. 5 nedenfor) og styret i fellesskap. Dersom økonomiske forhold gjør det tvingende nødvendig, kan tilgangen begrenses ved at arealer stenges for all aktivitet. Disse arealene skal dog gjenåpnes så snart de økonomiske forholdene tillater det. Seksjon 1 kan i slike tilfeller pålegge åpning av arealene mot å dekke kostnadene ved dette.

Ved behov har hver av seksjonene tilgang til tekniske anlegg i den andre seksjonen som er nødvendige for driften av den enkelte seksjon. Slik tilgang gjelder kun teknisk kyndige og kun i tilfeller hvor tilgang er nødvendig for drift eller reparasjon av anlegg og seksjonseieren ikke er tilgjengelig. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra begge seksjoner og er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjonene.

5. DRIFT AV SEKSJON 2

Seksjon 2 inneholder næringsarealer som gjennom foregående punkt dels skal være tilgjengelige for seksjon 1. Seksjon 2 er forpliktet til å stille arealene til disposisjon gjennom en leieavtale til et driftsselskap hvor det utarbeides egen driftsavtale, p.t. Spåtind Drift AS, som skal tilrettelegge for et servicetilbud for seksjon 1, samt et overnattingstilbud som rettes mot allmennheten.

Seksjon 1 skal så langt som mulig stille et antall rom til disposisjon for utleie gjennom driftsselskapet for å sikre et økonomisk grunnlag for driften.

6. FORKJØPSRETT

Seksjon 1 har en ubetinget forkjøpsrett på ellers like vilkår ved salg eller annen form for frivillig eller ufrivillig realisasjon av seksjon 2. Likt med realisasjon av seksjonen skal regnes salg av mer enn 50% av de stemmeberettigede aksjene i eierselskapet. Forkjøpsretten gjelder dog ikke hvor seksjonen overføres til andre aksjeselskaper som eies eller kontrolleres av de samme som eier seksjon 2 ved stiftelsen av sameiet.

7. TINGLYSNING

Disse vedtektene kan tinglyses på seksjonenes grunnbokblad med mindre sameiet er registrert i foretaksregisteret, jfr. Eierseksjonslovens § 9.

8. SEKSJONSEIERES BRUKSRETT

Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for den andre seksjonseier eller andre brukere av Eiendommen. Styret, i samarbeidet med driftsselskap, har fastsatt ordensregler som regulerer de nærmere regler for bruk av de enkelte fritidsboliger tilhørende seksjon 1 og areal tilhørende seksjon 2.

9. VEDLIKEHOLD

9.1 Seksjon 1

Eiere av seksjon 1 skal holde seksjonens arealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for eiere av seksjonen. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, besørger og bekostes av eiere av seksjonen.

9.2 Seksjon 2

Eiere av seksjon 2 skal holde seksjonens arealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for eiere av seksjonen. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, besørger og bekostes av eiere av seksjonen. Seksjon 2 har vedlikeholdsansvar for veranda utenfor peisestue, området rundt seksjon 2 med naturlig avgrensning, inngangsparti og parkeringsplass.

9.3 Sameiet

Vedlikehold av tomten, fellesarealene og felles anlegg, besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Sameiet er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiet har vedlikeholdsansvar for utearealer som seksjonene ikke har ansvar for, som til enhver tid er definert i sameiets situasjonskart.

10. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Den enkelte leilighetseiers rettigheter og plikter knyttet til bruk av fritidsboligene er nærmere fastsatt i vedtekter for Spåtind Fritid AS.

Sameiets styre skal påse at samtlige vedtekter og bruksrettsavtaler/ordensregler etterleves.

11.FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som påfaller Sameiet som sådan (og ikke den enkelte seksjon), dekkes etter sameiebrøk dersom ikke annet fremkommer/avtales. Det praktiseres ikke forskudds-/åkonto innbetaling av felleskostnader for sameiet.

12. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

13. ÅRSMØTET

13.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

13.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enstemmighet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommen 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 eller leie av fast eiendom,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endringer av formål for en seksjon fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens kapittel IV
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo -eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

sameierne.

- h) Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.
- i) Endringer av vedtekter.

13.3 Årsmøte

Seksjonseierne representanter har rett til å delta i årsmøte med forslag-, tale, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Hver enkelt leilighetseier (aksjonær i Spåtind Fritid AS) har adgang på årsmøtet. Vedkommende har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseier eller leilighetseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakt kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet.

13.4 Innkalling til årsmøtet

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte, kan seksjonseier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og for seksjonseierne felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

13.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) Behandle styres årsberetning,
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) Velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, eventuelle regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte gjøres tilgjengelig for sameiet samt den enkelte leilighetseier. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

13.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrts leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av begge seksjonseierne.

14 STYRET

14.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer, hvorav leilighetseierne har rett til å utpeke tre styremedlemmer. Årsmøtet velger styret. Ved uenighet har styreleder dobbelt stemme. Styrelederen utpekes av styret. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt i årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

14.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

14.3 Styrets oppgaver

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 sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan velge å ha en forretningsfører, som evt. engasjeres av styret. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

16 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i styremøte eller årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

17 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i felleskap signere på vegne av sameiet. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan evt. forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

18 REGNSKAP

Styret kan føre regnskap.

19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

20 EIERSEKSJONSLOVEN (av 16.06.2017)

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

**VEDTEKTER
FOR
SPÅTIND FRITID AS**

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 29.10.2023

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2015. Revidert på generalforsamling 29.10.2023

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Spåtind Fritid AS. Selskapets forretningskontor er i Nordre Land kommune.

1.2 Formål

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen fritidsleilighet i selskapets eiendom.

1.3 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for selskapets gjeld.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. AKSJER, AKSJEEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 864.167, fordelt på 85 aksjer á kr 10.166,66666666667, fullt innbetalt og lydende på navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 – tyve – dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3. UTØVELSE AV BRUKSRETTE

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Hver aksje gir enerett til bruk av en leilighet i selskapet og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjen gir også rett til bruk av arealer tilhørende gnr. 148, bnr. 8 snr. 2, slik bruksretten fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter, ordensregler og driftsavtale for Sameiet Spåtind Sport.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier kan fritt overlate bruken av leiligheten vederlagsfritt til andre. Aksjeeier som har overlatt slik bruk av leiligheten til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av leiligheten overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Ved bortleie av leiligheten (mot vederlag) skal det skje gjennom Spåtind Fjellstue AS, eller den som Spåtind Fjellstue AS til enhver tid måtte utpeke. Ved bortleie i henhold til dette punkt, skal Spåtind Fjellstue AS ha ansvar for bruken overfor selskapet. Det samme gjelder dersom det skulle skje et eierskifte av seksjon 2.

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle leiligheten og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Leiligheten kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn fritidsbolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av leiligheten. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde leiligheten og ytre rom som hører leiligheten til i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og alle innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som for eksempel rør, ledninger, vannkraner, servant, wc, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og dører med karmen, men ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeledes skal aksjeeieren vedlikeholde ledninger og innretninger som vedkommende selv har satt opp.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde låser med tilhørende nøkler, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom eiendommen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom den enkelte leilighet dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av leiligheten.

Aksjeeieren skal gjøre leiligheten tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for den/de styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

Aksjeeier skal så langt det lar seg gjøre informeres på forhånd ved ettersyn

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av

generalforsamlingen og i overensstemmelse med vedtak i Sameiet Spåtind Sport. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndrivelse

Felleskostnader er alle kostnader ved seksjonens drift som ikke gjelder den enkelte leilighet, så som vedlikeholdskostnader, andel av felleskostnader for forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Hver aksjeeier skal betale akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnader. De månedlige satsene for felleskostnadene fastsettes årlig på generalforsamlingen etter forslag fra styret.

Fordelingen mellom aksjonærene skal gjenspeile størrelsen på den enkelte aksjeeiers leilighet.

Akontobeløpet skal så langt det er mulig også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre tiltak ved seksjonen (vedlikeholdsfond).

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Satsene skal reguleres når styret finner det nødvendig, i tråd med endringen i SSBs konsumprisindeks (eller tilsvarende indeks dersom denne bortfaller). Styret fastsetter satsene innen utløpet av oktober hvert år basert på budsjett for påfølgende år.

5.2 Panterett

Selskapet har panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantet registreres i aksjeeierboken. Lov om burettslag (06.06.2003 nr. 39) § 5-20 gjelder tilsvarende så langt de passer.

6. MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

Reglene i lov om burettslag (06.06.2003 nr. 39) kapittel 4 III gjelder tilsvarende så langt de passer.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av leiligheten etter tvangsfullbyrdelsesloven (26.06.1992 nr. 86) kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1.

7. GENERALFORSAMLING OG STYRE

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte, kan aksjeeier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og for aksjeeiernes felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene vedtas, må dette vedtas med minst to tredjedels flertall.

Årsregnskap og styrets årsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som

følger av aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 44 eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.7 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret representerer i denne sammenheng selskapet i Sameiet Spåtind Sport.

7.8 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

7.9 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig

betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller eventuell forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8. AKSJELOVEN

For øvrig vises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.