



FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysning kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	kr 8 213
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	kr 8 213
Eierskiftegebyr (4R + mva)	kr 6 570
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	kr 750
Innmelding/tegning av andel i BORI	kr 650
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	kr 475
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	kr 5 000
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	kr 3 250
Kun boligopplysninger	kr 2 250
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	kr 1 875

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysning av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysning, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysning gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjenning av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjenning foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Egenerklæring

Gamlevegen 29, 2636 ØYER

10 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gamlevegen 29

Postadresse

Gamlevegen 29

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hasledal, Even Kristoffer

Selger

Jørgensen, Laila Mee Sook

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På badet nærmest kjøkkenet fungerer ikke varmekablene i gulvet. Det var sånn når vi kjøpte leiligheten.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Var en vannlekkasje i et annet hus i 2023 mener jeg.
Et vannrør som sprakk pga noen ikke hadde skrudd på varmen i leiligheten når vinteren kom.
Ingen skader i 2024/2025 sesongen som jeg vet om.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kontakter og lysbrytere og la om strøm til nytt kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke. Sender dokumentasjon senere.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Var en vannlekkasje i et av de andre husene i 2023 pga noen ikke hadde på varme i leiligheten sin.

Et rør som sprakk.

Ikke skjedd i huset vi bor i så lenge vi har bod her.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Blei blendet noen vannrør og installert nye vann og avløps rør iht nytt kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke, sender dokumentasjon senere.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei



- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 95394769

Egenerklærings skjema

Name
Jørgensen, Laila Mee Sook

Date
2025-10-10


Identification

 **bankID** Jørgensen, Laila Mee Sook

Name
Hasledal, Even Kristoffer

Date
2025-10-10

Identification

 **bankID** Hasledal, Even Kristoffer



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jørgensen, Laila Mee Sook
Hasledal, Even Kristoffer

10/10-2025
12:13:31
10/10-2025
09:24:35

BANKID
BANKID

(Kommune)

ØYER

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder Hafjell Invest A/S v/ Jo Kobro 2636 ØYER
--

Byggherre Lars Grønvold A/S v/ Bjørn Mikkelsen, Storgt.129 2600 LILLEHAMMER
--

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested Del av eiendommen Aasletten	Gnr. 13	Bnr. 7	Festenr.	Seksjonsnr.
--	------------	-----------	----------	-------------

Deres søknad	Dato 061189		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	64 fritidsleiligheter		
Behandling/vedtak	Delegasjonsvedtak	Vedtak dato 291189	Saksnr. D-123
Merknader	<p>Vi har besikttet arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.</p> <p>Evt. merknader: Midlertidig attest for 48 leiligheter gitt den 22.02.90 med krav om funksjonsprøve på brannvarslingsanlegg og merking av rømningsveger, dette er nå ordnet.</p> <p>(Igangsatt 06.11.89).</p>		

UNDERSKRIFT

Sted Øyer	Dato 050390	Sign. / Stempel ØYER KOMMUNE TEKNISK SJEF	<i>Knut P. Aaslie</i> Knut P. Aaslie avd. ing.
--------------	----------------	---	--

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/>	ansvarshavende	Navn Lars Grønvold AS v/ T. Paulsen	Adresse Storgt.129, Lilleh.
	<input type="checkbox"/>	andre	Navn Kommunekassereren, her.	Adresse
			Navn Øyer likningskontor.	Adresse
			Navn	Adresse

K. P. Aaslie & Sørensen A/S, Oslo 10-86

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY

TRIVSELSREGLER FOR HAFJELL ALPINLANDSBY

VEDTATT 23.11.20

1 - Formål og omfang

Trivselsreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt miljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2 - Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder også for fellesarealene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates dette i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-21.00
- i helg og helligdager klokken 10.00-20.00.

Brann- og oppussingsinstruks skal følges.

3 - Bruk av seksjonen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

SAMEIET HAFJELL ALPINLANDSBY

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4 - Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Hver seksjonseier må vaske eller støvsuge felles gang hvis man forårsaker ekstra støv og skitt i gangen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres under trapp eller i felles gangareal.

Gjenstander som ikke blir fjernet etter varsling til beboer eller beboere i en oppgang, blir fjernet på oppdrag fra styret.

5 - Kjøring og parkering

Det er ikke tillatt med kjøring eller parkering på interne stikkveier, kun ved varetransport og oppussing. Bom skal lukkes og låses etter bruk. Alle seksjonseiere har rett til 1 eller 2 parkeringsplasser på sameiets felles parkeringsplass. Avskiltede biler, hengere eller lignende vil bli fjernet på eiers regning.

6 - Andre bestemmelser

- Regler for bruk av vaskerom, vaskemaskiner, se «Disponering av fellesrom» Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Smørebod kan benyttes av alle seksjonseiere, alle må rydde, feie og vaske etter seg.

7 - Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte 20.05.2025 for Sameiet Hafjell Alpinlandsby.

Møtested: Quality Hotell Olavsgaard, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten
Tid: kl. 19:00.

Det er også mulig å delta via videolenke:

https://teams.microsoft.com/join/19%3ameeting_MDY2NjJmM2MtZTY0MC00MTUzLTkyNDAtOGQzY2ZjZDM1MzEw%40thread.v2/0d455-4a3e-be2d-64b9b07533c2%22%2c%22Oid%22%3a%22cf5953b6-1afa-40d5-a75c-3d84782d2dcd%22%7d

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

Dersom du har spørsmål til sakene som skal behandles i Årsmøtet, ber vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at vi på forhånd kan undersøke eventuelle konsekvenser.

Dersom du har spørsmål til enkeltposter i Årsregnskapet oppfordres du til å sende inn dette så raskt som mulig. Styret vil besvare dette i forkant av Årsmøtet. Styret vil ikke kunne gi svar på detaljspørsmål under Årsmøtet.

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

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

Dersom du ikke har anledning til å delta på Årsmøtet så kan du sende inn fullmakt til styret på styret@hafjellalpinlandsby.no

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden, deltakende seksjonseiere og vedtak om lovlig innkalling.

Med bakgrunn i tidligere årsmøter som har dratt ut på tid vil det innføres taletid pr. innlegg og begrensninger i forhold til antall ganger en eier får ordet.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, etterisolering og ny panel, maling av alle fasader

Sak 5: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, bytte kledning på enkelte fasader, maling av alle fasader

Sak 6: Lokasjon for avholdelse av årsmøtet. Forslag fra Lars Lande, eier av leilighet 76

Sak 7: Forslag vinduer sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68)

Sak 8: Saker/innspill innsendt av Skåden (75), Sagbakken (87) og Grønolen (87)

Sak 9: Sak sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68) - Vedtektsendring

Sak 10: Styrehonorar

Sak 11: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Konstituering ★ Styrets innstilling

"Ingvild Falkenberg Udahl fra forretningsfører velges til møteleder. Anders Platou signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Registrerte deltakere, fysisk eller digitalt, samt innleverte fullmakter utgjør de stemmeberettigede i møtet. Hver seksjon har 1 stemme."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2 519 086 (mot budsjett 2 715 395)

Utgifter: 1 840 736 (mot budsjett 2 432 138)

Resultat: 732 059 (mot budsjett 284 049)

Grunnen til avviket på felleskostnader er at det var budsjettet med en ekstra strøminnkrevning. Dette ble krevd inn tom. juni og vises sammen med resten av strøm-innkrevningen under Inntekter/felleskostnader. Se note 2. Innbetalinger til ekstra strøm er ført under inntekter felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet. Hovedsakelig grunnet reduserte utgifter til strøm, rep og vedlikehold, samt Leiekostnader (Denne posten ble benyttet for avsetning til ladestasjoner for el-biler).

Avsetning til vedlikeholdsfondet på kr. 240.000,- ligger også inne i driftsresultatet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav for styret å legge frem en beretning. Styret har allikevel valgt å legge frem en orientering til årsmøtet. Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, etterisolering og ny

panel, maling av alle fasader

Lagt frem av styret:

Bygningsmassen er 35 år gammel og har behov for nødvendig vedlikehold. Mange vinduer er i dårlig forfatning, trekkfulle og har redusert funksjonalitet enten ved at de ikke kan åpnes eller at mekanismen som holder vinduene på gløtt er defekt. Mange terrassedører er vanskelige å lukke og låse. Enkelte lar seg ikke låse. Terrassedørene er også trekkfulle.

Styret foreslår å bytte vinduer, terrassedører, etterisolere vegger, tette elementskjøter, ny kledning, etterisolere loft og male fasadene. Vedlagt finnes presentasjonen fra beboermøte 28.4 som beskriver dette i alternativ 2.

Det er økonomisk fornuftig å utføre ovennevnte arbeid samtidig da man sparer riggekostnader og arbeidskostnader i forhold til å dele opp arbeidet.

Sameiet forventer å spare 25-30% av energikostnadene ved gjennomføring av tiltakene. I tillegg forventes innsparinger ved at vannrør ikke fryser/sprenses med påfølgende vannskader, og man kan senke innetemperaturen i leiligheter som ikke er i bruk fordi vannrør er bedre isolert.

I tillegg til dette vil man slippe ubehagelig trekk fra terrassedør og vinduer.

AVSTEMMING:

Sak 4, 5 og 7 henger sammen. Det vil si at dersom sak 4 får tilstrekkelig flertall vil vedtak i sak 5 og 7 bortfalle.

I prioritert rekkefølge vil vedtak i sak 4 gå foran vedtak i etterfølgende saker osv.

Låneopptak rehabilitering kr 15.200.000,- Ref. OBOS rapport, alternativ 2 ★ **Styrets innstilling**

"Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 15.200.000,- til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 25 år."

Sak 5: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, bytte kledning på enkelte fasader, maling av alle fasader

Lagt frem av styret:

NB! Dersom sak 4 oppnår tilstrekkelig flertall, vil dette punktet bortfalle.

Bygningsmassen er 35 år gammel og har behov for nødvendig vedlikehold. Mange vinduer er i dårlig forfatning, trekkfulle og har redusert funksjonalitet enten ved at de ikke kan åpnes eller at mekanismen som holder vinduene på gløtt er defekt. Mange terrassedører er vanskelige å

lukke og låse. Enkelte lar seg ikke låse. Terrassedørene er også trekkfulle. Husene ble sist malt i 2012-2013 og må males

Alternativet innebærer å bytte vinduer, terrassedører, tette elementskjøter, bytte kledning på enkelte fasader og male alle fasadene. Vedlagt finnes presentasjonen fra beboermøte 28.4 som beskriver dette i alternativ 3.

Forventet energireduksjon for dette alternativet er 17%.

Det er økonomisk fornuftig å bytte vinduer og male samtidig da man sparer riggekostnader i forhold til å dele opp arbeidet. I tillegg til dette vil man slippe ubehagelig trekk fra terrassedør og vinduer.

Låneopptak rehabilitering kr 9.200.000,- Ref. OBOS rapport, alternativ 3 ★ Styrets innstilling

"Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 9.200.000,- til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 25 år."

Sak 6: Lokasjon for avholdelse av årsmøtet. Forslag fra Lars Lande, eier av leilighet 76

Forslag fra Lars Lande, eier av leilighet 76:

Forslag:

Årsmøte i Hafjellalpinlandsby bør gjennomføres i Øyer Kommune. I eller nær våre leiligheter på Hafjell.

Dette bør endres, slik at årsmøte i 2026 blir avholdt i Øyer Kommune.

Styrets innstilling:

Årsmøtet må i henhold til eierseksjonsloven holdes før 1.7. Årsregnskapet blir først klart i april/mai slik at årsmøtet først kan holdes etter 15.5, men før 1.7. Dette er en periode der det er mye aktivitet for de fleste, slik at styret foreslår å holde årsmøtet på en ukedag og i nærheten av Oslo. Dette gjør at flere eiere får kortere reisevei til årsmøtet. Videre legger styret til rette for digital deltakelse.

Lokasjon for avholdelse av årsmøtet ★ Styrets innstilling

Årsmøtet holdes i nærheten av Oslo.

Mot

Årsmøte bør gjennomføres i Øyer Kommune

Sak 7: Forslag vinduer sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68)

NB! Dette forslaget blir kun gyldig om tidligere saker på årsmøtet (ref. sak 4 og 5) ikke blir vedtatt.

Forslag vinduer:

Hva med å skifte ut ca. 15-20 vinduer pr. år for å holde store utgifter på et akseptabelt nivå. Vinduer med god tilstandsgrad og som er godt vedlikehold venter man med.

Hver seksjonseier melder til styret hvilke vinduer som er dårlige og bør skiftes - styret avgjør hvilke vinduer det haster mest med, og beslutter tidspunkt for utbedring.

Planlegges innkjøp av vinduer de månedene det er 50% rabatt er det mye å hente på det.

Byggevarerjeder som Maxbo, Byggern, Monter etc har kampanjer 2 – 3 ganger i året.

Monteringsarbeidene kan utføres av foretak styret har inngått ramme/ serviceavtale med spesifikt for tiltaket, men det gis samtidig mulighet for egeninnsats for sameiere som er nevenyttige eller håndverkere.

Avstemming:

A. Ja, høres økonomisk fornuftig å skifte de som er i dårligst tilstand først.

B. Nei, skift samtlige vinduer uavhengig av tilstand

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette er en kostbar løsning. Vedlikehold av bygningsmassen bør gjennomføres som ett prosjekt da kostnadene ved å dele opp vedlikeholdet vil øke vesentlig. Prisen pr vindu blir vesentlig høyere ved å bytte enkeltvinduer på hus.

I tillegg vil området være en byggeplass i mange år.

Styret er ansvarlig for HMS ved vedlikeholdsarbeid og det vil ikke være aktuelt å sette bort dette arbeidet til annet enn profesjonelle. Garantioppfølging vil også være vanskelig og samtlige eiere vil da bli økonomisk ansvarlige.

Prioritering av hvilke vinduer som skal byttes, og når, blir vanskelig å avgjøre. Utskiftning av enkeltvinduer vil uansett medføre økning av felleskostnader og det vil gjelde for alle.

Innsenders forslag

høres økonomisk fornuftig å skifte de som er i dårligst tilstand først.

Mot ★ **Styrets innstilling**

Bytte av enkeltvinduer over tid er en lite hensiktsmessig og kostbar måte å utføre vedlikehold på. HMS og garantioppfølging blir vanskelig å gjennomføre.

Sak 8: Saker/innspill innsendt av Skåden (75), Sagbakken (87) og Grønolen (87)

De innkomne sakene/innspillene er ikke fremmet på en slik måte at årsmøtet kan stemme over og vedta noe konkret.

Styret vil imidlertid redegjøre for hvert enkelt punkt.

Se vedlegg hvor styrets kommentarer er inntatt i rød skrift.

Sak 9: Sak sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68) - Vedtektsendring

- **STEMMESAK** innsendt av seksjonseier vedr **VEDTEKTSENDRING**:

På bakgrunn av informasjon antatt vedlikeholdsetterslep, signaliseres det felles låneopptak/ fellesgjeld/ forskjellige betalingsalternativer for seksjonseiere.

Dette påfører seksjonseiere verditap og økte utgifter.

Det må på plass i vedtektene en regulering av styrets adgang til å ta opp lån, samt vektet flertall ved avstemminger.

Krav til 100 % flertall på oppgradering/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet, som kun kan stemmes på årsmøte.

Vedtektsendring:

Styret gis ikke adgang eller på annen måte kunne beslutte låneopptak uten seksjonseiernes samtykke/ stemmesak - det må være 100% flertall i stemmesaker ved oppgraderinger/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet.

Avstemming:

- A. Ja, for vedtektsendring
- B. Nei, ikke for vedtektsendring

STYRET BEMERKER:

Flertallskrav - I følge eierseksjonsloven (ESL) §49 så sier den:

«Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.»

Dette betyr at vedtektene ikke kan kreve mer enn det loven allerede krever når det gjelder flertall for vedtak.

For eksempel: Hvis eierseksjonsloven sier at en beslutning kan fattes med alminnelig flertall, så kan man ikke i vedtektene si at det kreves 2/3 flertall eller enstemmighet for samme type sak.

Låneopptak:

I forhold til låneopptak og styrets myndighet så følger det av eierseksjonsloven § 33.

«Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.», hvor det fremgår at styret har ansvar for forvaltning og vedlikehold.

Styret har i tråd med ESL anledning til å ta opp lån uten årsmøtevedtak, så lenge det gjelder nødvendig vedlikehold eller lovpålagte arbeider. Dette følger av eierseksjonsloven § 33, hvor det fremgår at styret har ansvar for forvaltning og vedlikehold. Hvis tiltaket ligger innenfor dette ansvaret, trenger det ikke å behandles på årsmøtet. Det gjelder også finansiering, inkludert låneopptak, for å kunne gjennomføre slike vedlikeholdsarbeider.

Når det gjelder vinduer, anses normalt utskifting eller vedlikehold av vinduer som en del av sameiets/styrets ansvar for nødvendig vedlikehold etter eierseksjonsloven.

Selv om styret da i følge loven kan ta opp lån for utskifting av vinduer og male husene, så har styret fremmet dette som stemmesak på årsmøtet.

Styrets innstilling på denne saken er at det er lovstridig å vedtektsfeste et strengere vedtakskrav enn hva loven åpner for jfr § 49 første ledd, siste setning.

Innsendt forslag strider mot eierseksjonsloven ★ **Styrets innstilling**

Styrets innstilling på denne saken er at det er lovstridig å vedtektsfeste et strengere vedtakskrav enn hva loven åpner for jfr § 49 første ledd, siste setning.

Innsenders forslag til vedtektsendring

Vedtektsendring:

Styret gis ikke adgang eller på annen måte kunne beslutte låneopptak uten seksjonseiernes samtykke/ stemmesak - det må være 100% flertall i stemmesaker vedoppgraderinger/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet.

Sak 10: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar kr. 81.100,- (justert i henhold til konsumprisindeksen)

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 81.100,- . Styrehonorar fordeles internt i styret.

Sak 11: Personvalg

Valgkomiteen i Hafjell Alpinlandsby har i 2024/25 bestått av Hanne Nerland

Tillitsvalgte

Verv Navn Periode Status

Styreleder Anders Stoud Platou Valgt 14-05-24 (2 år) Ikke på valg

Styremedlem Glenn Bjørge Krantz Valgt 05-11-23 (2 år) Stiller ikke til gjenvalg

Styremedlem Lars Einar Nordeng Valgt 05-11-23 (2 år) Stiller til gjenvalg som styremedlem

Styremedlem Lilian Pasman Valgt 14-05-24 (2 år) Ikke på valg

Styremedlem Tore Rimereit Valgt 14-05-24 (2 år) Fratrer styreverv

Vara Markus Vognild Valgt 14-05-24 (1 år) Stiller til valg som styremedlem

Vara Trude Lea Valgt 14-05-24 (1 år) Stiller til gjenvalg som vara

Følgende stillinger er på valg til årsmøte våren '25

- Styremedlem Lars Einar Nordeng

- Styremedlem Glenn Bjørge Krantz

- Styremedlem Tore Rimereit fratrer sin stilling som styremedlem. Av personlige grunner

ønsker Tore Rimereit å fratre fra sitt verv som styremedlem. Han stiller seg dog til disposisjon som vara.

- Varamedlem Trude Lea

- Varamedlem Markus Skreen Vognild

Styret skal også sette ned ny valgkomité, 2 seter.

Valgkomiteens innstilling til styret i Hafjell Alpinlandsby

Styremedlem Lars Einar Nordeng

Styremedlem Markus Vognild

Styremedlem Thomas Lund.

Første varamedlem Tore Rimereit

Andre varamedlem Trude Lea

Valgkomiteens begrunnelser baserer seg på pågående arbeid i Alpinlandsbyen. Vi har startet på et større renovasjonsprosjekt, hvor det er viktig for styret at nøkkelpersonell er tilgjengelig

for styrearbeid. Grunnet personlige årsaker fratrer Tore Rimereit fra sitt verv, Markus Skreen Vognild er per i dag varamedlem, og innstilles som Tores erstatter i styret. Grunnet interesse for styreverv, fratrer Thomas Lund fra arbeid med valgkomiteen.

Styrets innstilling til valgkomite:

- Hanne Nerland
- Marta Osdal

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

- Lars Einar Nordeng
- Markus Vognild
- Thomas André Lund

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Trude Lea
- Tore Rimereit

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Hanne Cathrine Nerland
- Marta Osdal

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 505 709	2 495 118	2 202 122	2 323 456
Annen driftsinntekt	2	13 377	27 974	513 273	0
Sum driftsinntekter		2 519 086	2 523 092	2 715 395	2 323 456
Kostnader					
Lønnskostnad	3	90 139	87 143	87 857	91 000
Konsulenttjenester	4	199 708	115 833	123 985	124 123
Kontingenter		5 033	967	3 500	3 200
Rep og vedlikehold	5	139 433	200 105	318 000	264 000
Forsikringer		188 146	198 113	220 000	220 000
Energi og fyring	6	572 028	735 842	900 000	675 000
Kabel-TV og telefoni	7	343 197	312 452	314 000	362 000
Driftskostnader	8	245 188	286 386	285 000	278 999
Leiekostnader		3 500	0	151 000	150 000
Andre driftskostnader	9	54 364	21 157	28 796	42 040
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 863	0	0
Sum driftskostnader		1 840 736	1 959 860	2 432 138	2 210 362
Driftsresultat før finansposter		678 350	563 232	283 257	113 094
Finansielle poster					
Finansinntekt		53 708	26 519	792	0
Sum finansposter		53 708	26 519	792	0
Årsresultat		732 059	589 751	284 049	113 094
Overført til annen egenkapital	10	441 275	349 751	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	290 783	240 000	0	0
Sum disponering		732 059	589 751	0	0

Balanse 31.12.2024

Sameiet Hafjell Alpinlandsby
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	1 223 559	931 736
Sum finansielle anleggsmidler		1 223 559	931 736
Sum anleggsmidler		1 223 559	931 736
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		72 536	39 379
Kundefordringer		9 634	71 966
Sum fordringer		82 170	111 345
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 385 458	981 104
Skattetrekkonto		0	172
Sum omløpsmidler		1 467 628	1 092 621
SUM EIENDELER		2 691 187	2 024 357

Balanse 31.12.2024

Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 304 911	863 636
Vedlikeholdsfond	10	1 222 519	931 736
Sum egenkapital		2 527 431	1 795 372
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 534	104 399
Annen kortsiktig gjeld	11	134 223	124 586
Sum kortsiktig gjeld		163 756	228 985
Sum gjeld		163 756	228 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 691 187	2 024 357

Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Anders Stoud Platou
Styrets leder

Lilian Winifred Pasman
Styremedlem

Lars Einar Nordeng
Styremedlem

Tore Rimereit
Styremedlem

Glenn Bjørge Krantz
Styremedlem

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 30 000,- 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 ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 029 504	989 856	1 029 450	1 029 456
Ekstraordinære felleskostnader	81 012	8 853	0	70 000
Kabel TV/bredbånd	300 672	268 992	300 672	309 000
Parkeringsplasser	13 913	17 705	20 000	0
Vedlikeholdsfond	240 000	240 000	240 000	240 000
Strøm	840 608	969 712	612 000	675 000
Sum felleskostnader	2 505 709	2 495 118	2 202 122	2 323 456

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	13 377	27 974	77 273	0
Ekstra strøm innkreving	0	0	457 104	0
Sum andre driftsinntekter	13 377	27 974	513 273	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen fordel i arbeidsforhold	0	374	0	0
Godtgjørelse til styre- og	79 000	76 000	77 000	79 000
Arbeidsgiveravgift	11 139	10 769	10 857	12 000
Sum lønnskostnader	90 139	87 143	87 857	91 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 688	5 625	6 999	6 000
Forretningsførerhonorar	90 766	83 113	86 986	95 123
Andre forvaltningstjenester	2 400	495	0	3 000
Teknisk bistand	73 625	0	0	0
Vakthold	27 228	26 600	30 000	20 000
Sum konsulenttjenester	199 708	115 833	123 985	124 123

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	59 773	123 549	200 000	100 000
Vedlikehold VVS	18 671	3 506	0	20 000
Vedlikehold elektro	5 058	10 094	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	1 244	10 000	20 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	11 000	10 000
Vedlikehold eiendom	2 484	0	6 000	0
Vedlikehold brannsikring	47 291	36 632	40 000	60 000
Dugnadskostnader	6 156	5 079	6 000	9 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	139 433	200 105	318 000	264 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	572 028	735 842	900 000	675 000
Sum energi og fyring	572 028	735 842	900 000	675 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	343 197	312 452	314 000	362 000
Sum kabel-TV og telefoni	343 197	312 452	314 000	362 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	203 595	234 261	222 000	222 999
Renholdstjenester	19 062	31 500	37 000	30 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	22 531	20 625	26 000	26 000
Sum driftskostnader	245 188	286 386	285 000	278 999

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	11 231	6 500	10 400	12 640
Renholdsartikler	0	2 375	3 000	0
Verktøy og redskaper	1 978	5 600	0	5 000
Inventar	19 259	0	0	10 000
Driftsmateriale	675	533	0	0
Nøkler, låser og skilt	7 457	249	2 000	2 000
Annet driftsmateriale	519	0	0	2 000
Lisenser/software	145	0	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	3 500	3 500	5 000	8 000
Annen kontorkostnad	6 900	0	0	0
Porto	300	0	0	0
Øredifferanser	0	0	996	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	54 364	21 157	28 796	42 040

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 795 372	1 205 621
Tilført til/fra EK fra årets resultat	441 275	349 751
Overført til vedlikeholdsfond	290 783	240 000
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 527 431	1 795 372
Vedlikeholdsfond 31.12	1 222 519	931 736
Annen egenkapital 31.12	1 304 911	863 636
Sum egenkapital 31.12	2 527 431	1 795 372

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	172
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	52
Andre påløpte kostnader	134 223	124 362
Sum annen kortsiktig gjeld	134 223	124 586

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember og energikartlegging som tilhører 2024

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	863 636	1 205 621
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	732 059	589 751
Endringer i andre langsiktige poster	-291 823	-931 736
B. Årets endring i arbeidskapital	440 236	-341 985
C. Arbeidskapital 31.12	1 303 872	863 636
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 467 628	1 092 621
- Kortsiktig gjeld	163 756	228 985
= Arbeidskapital 31.12	1 303 872	863 636

5219 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato
Pasman, Lilian Winifred **2025-04-30**

Identifikasjon

 Pasman, Lilian Winifred

Navn Dato
Platou, Anders Stoud **2025-05-08**

Identifikasjon

 Platou, Anders Stoud

Navn Dato
Rimereit, Tore **2025-04-30**

Identifikasjon

 Rimereit, Tore

Navn Dato
Nordeng, Lars Einar **2025-04-30**

Identifikasjon

 Nordeng, Lars Einar

Navn Dato
Krantz, Glenn Bjørge **2025-05-05**

Identifikasjon

 Krantz, Glenn Bjørge

Til årsmøtet i Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafjell Alpinlandsby som viser et overskudd på NOK 732 059. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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.

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, 9. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

09.05.2025 15:39:24

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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 følgende 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.



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 13 Bnr 14 Fnr _____ Snr 32

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 18 856,-
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	
Eiendomsskatt:	X
Vannmålerleie:	
Festeavgift:	

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 29.09.2025



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 13 Bnr. 14 Fnr. _____ Snr. 32

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/ kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	
	Næring	
	Fritid	X
Eiendommen er innenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0356 B/N . For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt). - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	X
Eiendommen er utenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0360 B/N . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.) - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebyggd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
---	---	--

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 29.09.2025

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebyggd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse:	E-post	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.



Øyer kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

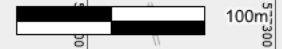
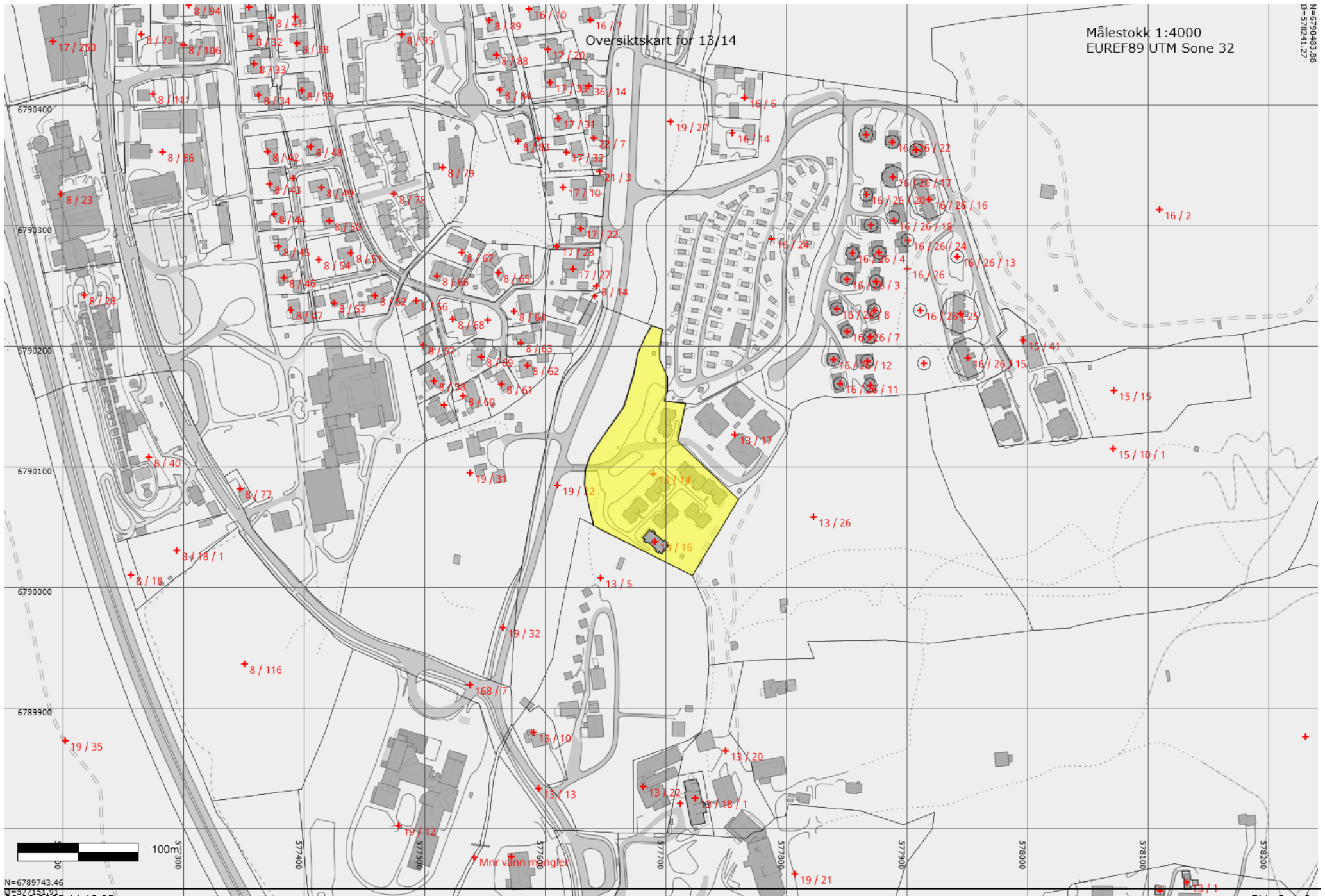
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	13	14	0	32

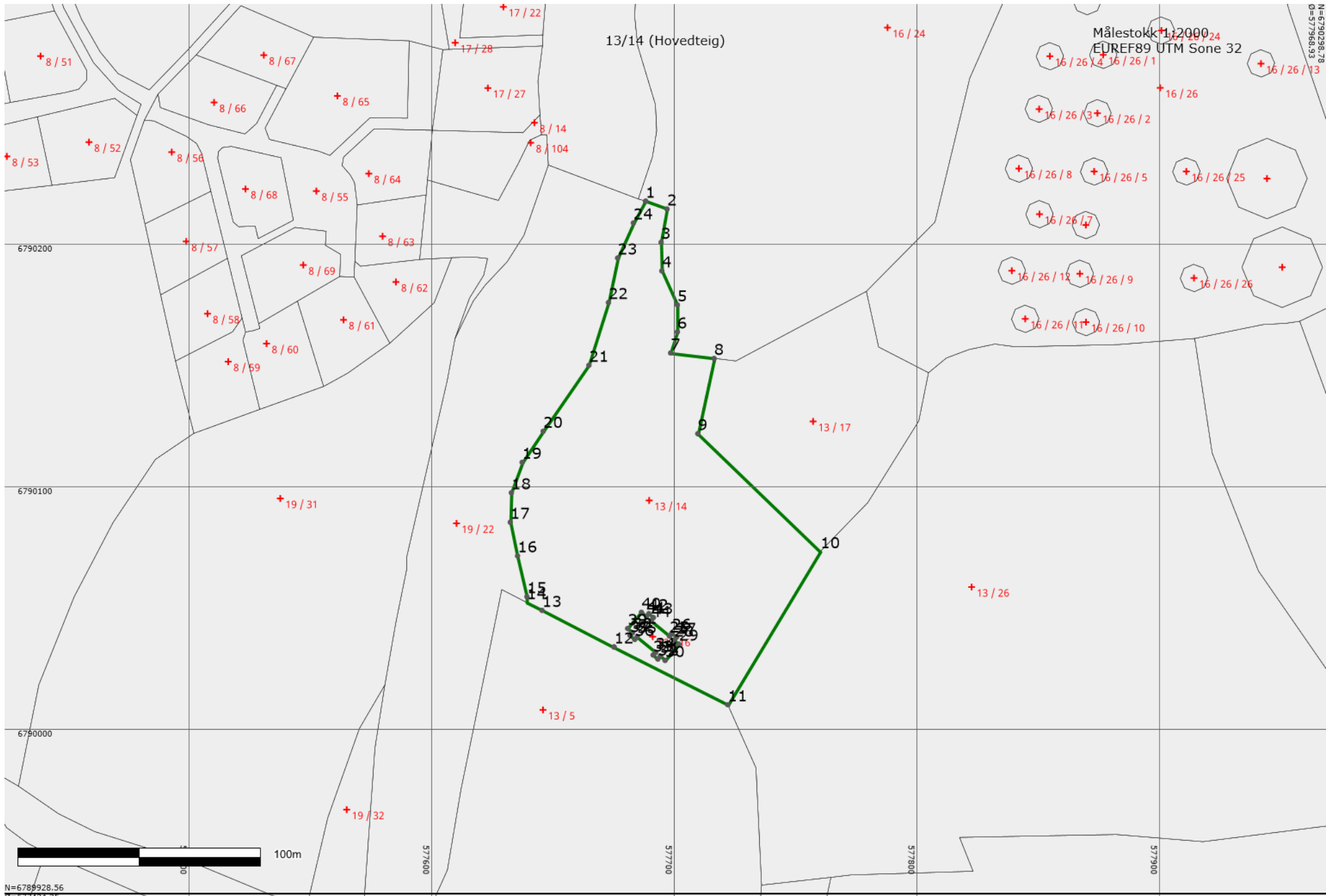
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Oversiktskart for 13/14

Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32





N=6790236.79
 O=577968.93

N=6789928.56
 O=577424.25
 29.09.2025 11:12:25

Areal og koordinater

Areal: 12587,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6790094,03 Øst: 577689,97

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	6790217,47	577688,45	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,39	Ikke hjelpelinje			
2	6790214,24	577697,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,93	Ikke hjelpelinje			
3	6790200,52	577694,86	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,79	Ikke hjelpelinje			
4	6790188,73	577695,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,39	Ikke hjelpelinje			
5	6790174,74	577701,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			11,20	Ikke hjelpelinje			
6	6790163,54	577701,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			9,08	Ikke hjelpelinje			
7	6790154,89	577698,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,07	Ikke hjelpelinje			
8	6790152,64	577716,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			31,75	Ikke hjelpelinje			
9	6790121,62	577709,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			70,15	Ikke hjelpelinje			
10	6790073,00	577760,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			73,78	Ikke hjelpelinje			
11	6790009,87	577722,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			52,59	Ikke hjelpelinje			
12	6790033,68	577675,45	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			33,28	Ikke hjelpelinje			
13	6790048,75	577645,78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,04	Ikke hjelpelinje			
14	6790051,94	577639,50	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	

			2,47	Ikke hjelpelinje		13	
15	6790054,41	577639,55	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			17,27	Ikke hjelpelinje		13	
16	6790071,24	577635,67	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			14,18	Ikke hjelpelinje		13	
17	6790085,10	577632,66	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			12,18	Ikke hjelpelinje		13	
18	6790097,27	577633,14	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			13,30	Ikke hjelpelinje		13	
19	6790109,81	577637,57	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			15,47	Ikke hjelpelinje		13	
20	6790122,63	577646,23	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			33,10	Ikke hjelpelinje		13	
21	6790149,83	577665,10	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			27,07	Ikke hjelpelinje		13	
22	6790175,68	577673,15	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			18,76	Ikke hjelpelinje		13	
23	6790194,06	577676,91	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			15,83	Ikke hjelpelinje		13	
24	6790208,50	577683,40	Ikke spesifisert	Midt bekk/elv	10 Terrengmålt	13	
			10,29	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode			
25	6790038,21	577698,25	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13		
			1,53	Ikke hjelpelinje		13		
26	6790039,37	577699,25	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13		
			2,58	Ikke hjelpelinje		13		
27	6790037,71	577701,23	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13		
			1,55	Ikke hjelpelinje		13		
28	6790036,53	577700,22	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13		
			2,57	Ikke hjelpelinje		13		
29	6790034,87	577702,18	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13		
			8,82	Ikke hjelpelinje		13		

30	6790028,14	577696,48	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,62	Ikke hjelpelinje		13	
31	6790029,84	577694,48	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,51	Ikke hjelpelinje		13	
32	6790028,69	577693,50	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,56	Ikke hjelpelinje		13	
33	6790030,35	577691,55	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			1,52	Ikke hjelpelinje		13	
34	6790031,51	577692,53	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,93	Ikke hjelpelinje		13	
35	6790037,95	577684,97	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,54	Ikke hjelpelinje		13	
36	6790036,78	577683,97	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,54	Ikke hjelpelinje		13	
37	6790038,43	577682,04	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			1,54	Ikke hjelpelinje		13	
38	6790039,60	577683,04	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,60	Ikke hjelpelinje		13	
39	6790041,28	577681,05	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			8,79	Ikke hjelpelinje		13	
40	6790047,99	577686,73	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,67	Ikke hjelpelinje		13	
41	6790046,26	577688,77	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,55	Ikke hjelpelinje		13	
42	6790047,44	577689,78	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,53	Ikke hjelpelinje		13	
43	6790045,80	577691,70	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			1,54	Ikke hjelpelinje		13	
44	6790044,62	577690,71	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,90	Ikke hjelpelinje		13	



Nabolagsprofil

Gamlevegen 29

Offentlig transport

 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	9 min  5.6 km
 Øyer ungdomsskole Totalt 11 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Øyer ungdomsskole Lundstad Totalt 9 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Hafjell Alpinsenter Linje 141, 142, 503, 540	6 min  0.5 km

Avstand til byer

Lillehammer	21 min 
Hamar	1 t 3 min 
Oslo	2 t 16 min 

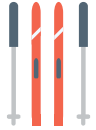
Ladepunkt for el-bil

 Kople Coop Extra Hafjell	14 min 
 Recharge Kiwi Øyer	16 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 1087 km preparert løype innenfor 15 km





Alpin







- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 18





Aktiviteter

Hafjell Bike Park	5 min 
Lilleputthammer	10 min 
Lekeland Hafjell	10 min 
Hafjell Golfklubb	18 min 
Lillehammer bob- og akebakke	7 min 

Sport

 Solvang grusbane Fotball	5 min  0.3 km
 Øyer ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	5 min  0.5 km
 GO Trening Øyer	14 min 

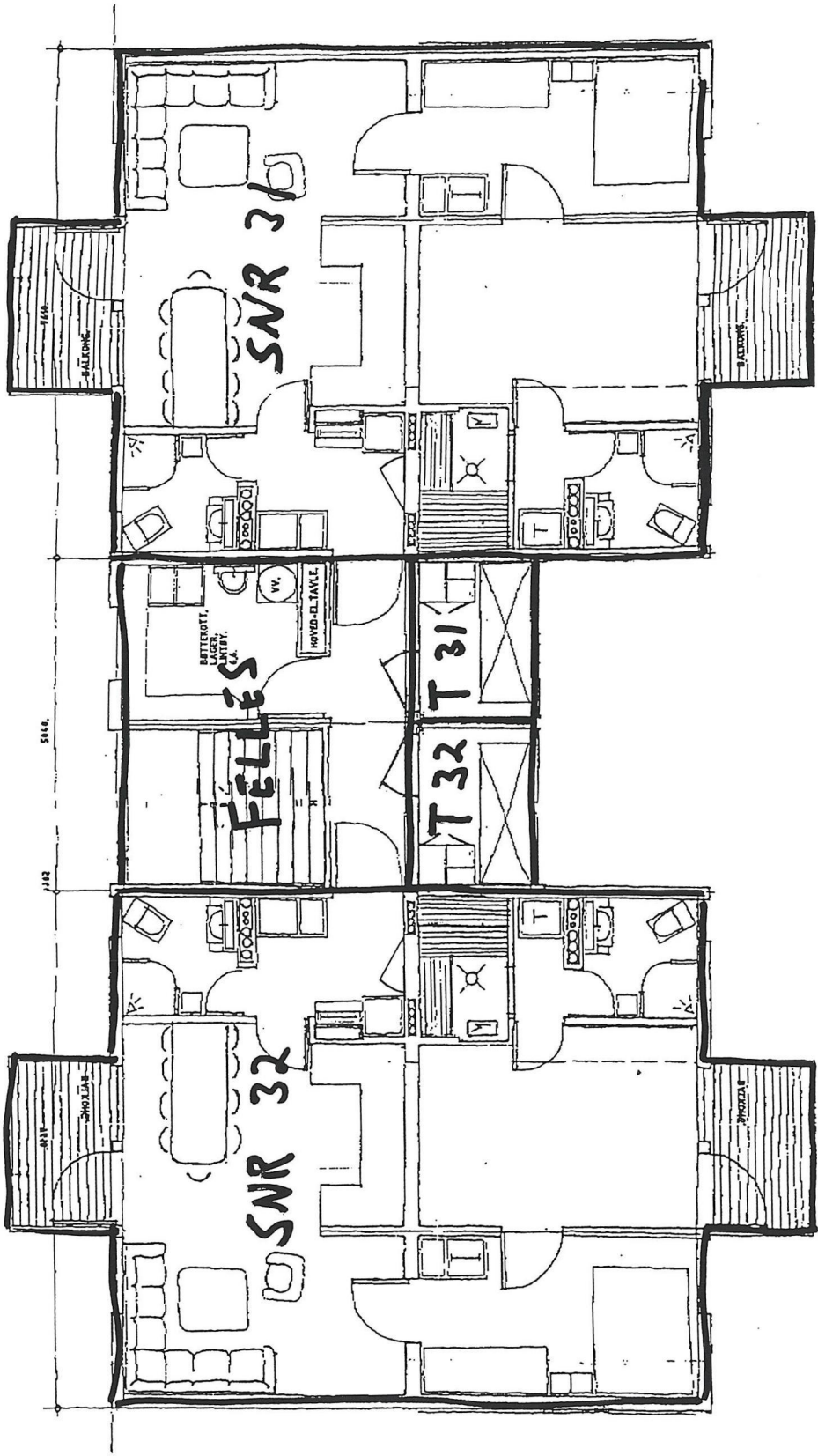
Dagligvare

Spar Øyer Søndagsåpent	13 min  1.2 km
Coop Extra Hafjell Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min  1.2 km



A

A



Handwritten blue scribbles.

BYGG: 5
 2. ETASJE

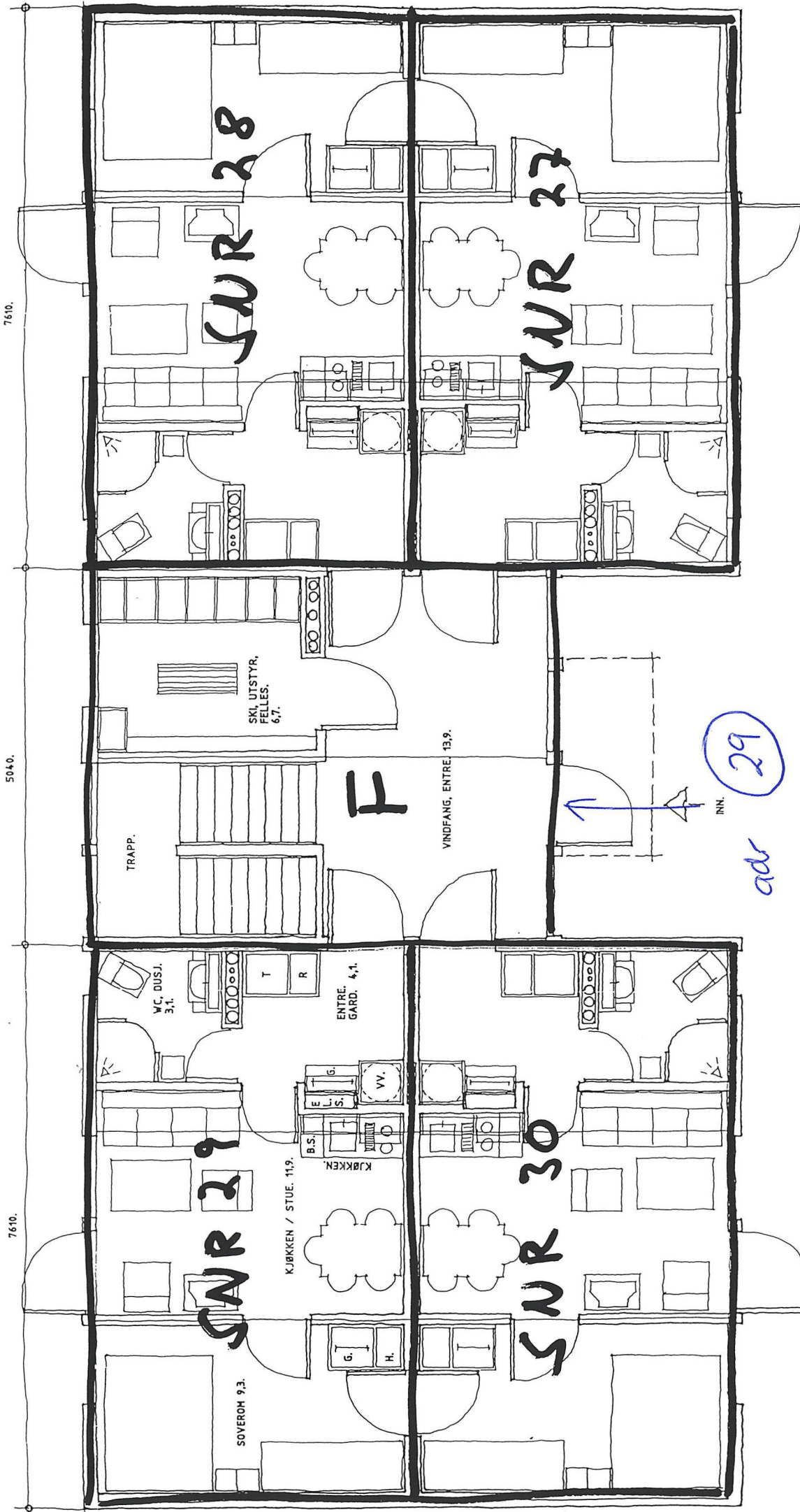
HAFJELL FRITDSBOLIGER.
 PLAN ANDRE ETASJE.

Handwritten signature.

MOEN
 SYSTEMBYGG

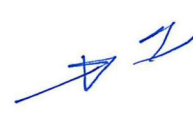
BYGG GRUPPEN AS
 Postboks 116, 2281 Mosby
 Tlf. 47 00 00

L. N.



PLAN FØRSTE ETASJE. BRUTTOAREAL 164,5 m².
 FIRE LELIGHETER à 33,2m² BRUTTOAR.
 FELLESROM ,ENTRE ETC. 31,8 m². BRUTTOAREAL.

BYGG 5



29

adr

F

INN.

VINDFANG, ENTRE, 13.9.

TRAPP.

SKL UTSTYR,
 FELLES.
 6.7.

WC, DUSJ.
 3.1.

ENTRE,
 GARD. 4.1.

KJØKKEN / STUE, 11.9.

SOVEROM 9.3.

B.S.

E

L

S

G.

VV.

KJØKKEN

G.

H.

7610.

5040.

7610.

5219 Sameiet Hafjell Alpinlandsby

Protokoll for ordinært årsmøte 20.05.2025

Sted: Quality Hotell Olavsgaard, Hvamstubben 11, 2013 Skjetten og videomøte

45 av 50 mulige stemmegivere var representert.

25 deltok fysisk, 10 deltok digitalt, 10 var representert ved fullmakt.

Det ble fra salen reist innvendinger mot at innkallingen var korrekt, med den følge at møtet ikke ville kunne gjennomføres.

Det ble gjennomført en avstemming, ved håndsopprekning, for å avgjøre om hvorvidt innkallingen var godkjent og møtet kunne gjennomføres.

18 stemmer mente at innkallingen måtte underkjennes.

Forslaget oppnådde dermed ikke alminnelig flertall, og møtet ble deretter gjennomført i tråd med den utsendte innkallingen.

Sak 1: Konstituering

Konstituering Vedtatt med 31 stemmer

"Ingvild Falkenberg Udahl fra forretningsfører velges til møteleder. Tove Abrahamsen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Registrerte deltakere, fysisk eller digitalt, samt innleverte fullmakter utgjør de stemmeberettigede i møtet. Hver seksjon har 1 stemme."

Mot - 10 stemmer

Totalt antall stemmer: 41

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 2 519 086 (mot budsjett 2 715 395)

Utgifter: 1 840 736 (mot budsjett 2 432 138)

Resultat: 732 059 (mot budsjett 284 049)

Grunnen til avviket på felleskostnader er at det var budsjettert med en ekstra strøminnkrevning. Dette ble krevd inn tom. juni og vises sammen med resten av strøm-innkrevningen under Inntekter/felleskostnader. Se note 2. Innbetalinger til ekstra strøm er ført under inntekter felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert. Hovedsakelig grunnet reduserte utgifter til strøm, rep og vedlikehold, samt Leiekostnader (Denne posten ble benyttet for avsetning til ladestasjoner for el-biler).

Avsetning til vedlikeholdsfondet på kr. 240.000,- ligger også inne i driftsresultatet.

Styrets forslag Vedtatt med 35 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 43

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ikke lenger et lovkrav for styret å legge frem en beretning. Styret har allikevel valgt å legge frem en orientering til årsmøtet. Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Alternativ 1 Vedtatt med 34 stemmer

Styrets forslag

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 36

Blanke stemmegivere: 9 (telles ikke)

Sak 4: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, etterisolering og ny panel, maling av alle fasader - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Lagt frem av styret:

Bygningsmassen er 35 år gammel og har behov for nødvendig vedlikehold. Mange vinduer er i dårlig forfatning, trekkfulle og har redusert funksjonalitet enten ved at de ikke kan åpnes eller at mekanismen som holder vinduene på gløtt er defekt. Mange terrassedører er vanskelige å lukke og låse. Enkelte lar seg ikke låse. Terrassedørene er også trekkfulle.

Styret foreslår å bytte vinduer, terrassedører, etterisolere vegger, tette elementskjøter, ny kledning, etterisolere loft og male fasadene. Vedlagt finnes presentasjonen fra beboermøte 28.4 som beskriver dette i alternativ 2.

Det er økonomisk fornuftig å utføre ovennevnte arbeid samtidig da man sparer riggekostnader og arbeidskostnader i forhold til å dele opp arbeidet.

Sameiet forventer å spare 25-30% av energikostnadene ved gjennomføring av tiltakene. I tillegg forventes innsparinger ved at vannrør ikke fryser/sprenge med påfølgende vannskader, og man kan senke innetemperaturen i leiligheter som ikke er i bruk fordi vannrør er bedre isolert.

I tillegg til dette vil man slippe ubehagelig trekk fra terrassedør og vinduer.

AVSTEMMING:

Sak 4, 5 og 7 henger sammen. Det vil si at dersom sak 4 får tilstrekkelig flertall vil vedtak i sak 5 og 7 bortfalle.

I prioritert rekkefølge vil vedtak i sak 4 gå foran vedtak i etterfølgende saker osv.

Mot - 26 stemmer

Låneopptak rehabilitering kr 15.200.000,- Ref. OBOS rapport, alternativ 2 - 19 stemmer

"Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 15.200.000,- til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 30 år."

Totalt antall stemmer: 45

Sak 5: Låneopptak for vedlikehold - Nye vinduer, bytte kledning på enkelte fasader, maling av alle fasader - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Lagt frem av styret:

NB! Dersom sak 4 oppnår tilstrekkelig flertall, vil dette punktet bortfalle.

Bygningsmassen er 35 år gammel og har behov for nødvendig vedlikehold. Mange vinduer er i dårlig forfatning, trekkfulle og har redusert funksjonalitet enten ved at de ikke kan åpnes eller at mekanismen som holder vinduene på gløtt er defekt. Mange terrassedører er vanskelige å lukke og låse. Enkelte lar seg ikke låse. Terrassedørene er også trekkfulle.

Husene ble sist malt i 2012-2013 og må males

Alternativet innebærer å bytte vinduer, terrassedører, tette elementskjøter, bytte kledning

på enkelte fasader og male alle fasadene. Vedlagt finnes presentasjonen fra beboermøte 28.4 som beskriver dette i alternativ 3.

Forventet energireduksjon for dette alternativet er 17%.

Det er økonomisk fornuftig å bytte vinduer og male samtidig da man sparer riggekostnader i forhold til å dele opp arbeidet. I tillegg til dette vil man slippe ubehagelig trekk fra terrassedør og vinduer.

Mot - 24 stemmer

Låneopptak rehabilitering kr 9.200.000,- Ref. OBOS rapport, alternativ 3 - 20 stemmer

"Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån kr. 9.200.000,- til finansiering av rehabilitering som beskrevet over, og nødvendig vedlikehold. Det legges til grunn løpetid på 30 år."

Totalt antall stemmer: 44

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Lokasjon for avholdelse av årsmøtet. Forslag fra Lars Lande, eier av leilighet 76

Forslag fra Lars Lande, eier av leilighet 76:

Forslag:

Årsmøte i Hafjellalpinlandsby bør gjennomføres i Øyer Kommune. I eller nær våre leiligheter på Hafjell.

Dette bør endres, slik at årsmøte i 2026 blir avholdt i Øyer Kommune.

Styrets innstilling:

Årsmøtet må i henhold til eierseksjonsloven holdes før 1.7. Årsregnskapet blir først klart i april/mai slik at årsmøtet først kan holdes etter 15.5, men før 1.7. Dette er en periode der det er mye aktivitet for de fleste, slik at styret foreslår å holde årsmøtet på en ukedag og i nærheten av Oslo. Dette gjør at flere eiere får kortere reisevei til årsmøtet. Videre legger styret til rette for digital deltakelse.

Lokasjon for avholdelse av årsmøtet Vedtatt med 28 stemmer

Årsmøtet holdes i nærheten av Oslo. Det forutsettes at digital deltakelse er mulig.

Mot - 11 stemmer

Årsmøte bør gjennomføres i Øyer Kommune

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 6 (telles ikke)

Sak 7: Forslag vinduer sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68) - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

NB! Dette forslaget blir kun gyldig om tidligere saker på årsmøtet (ref. sak 4 og 5) ikke blir vedtatt.

Forslag vinduer:

Hva med å skifte ut ca. 15-20 vinduer pr. år for å holde store utgifter på et akseptabelt nivå. Vinduer med god tilstandsgrad og som er godt vedlikehold venter man med.

Hver seksjonseier melder til styret hvilke vinduer som er dårlige og bør skiftes - styret avgjør hvilke vinduer det haster mest med, og beslutter tidspunkt for utbedring.

Planlegges innkjøp av vinduer de månedene det er 50% rabatt er det mye å hente på det.

Byggevarekjeder som Maxbo, Byggern, Monter etc har kampanjer 2 – 3 ganger i året.

Monteringsarbeidene kan utføres av foretak styret har inngått ramme/ serviceavtale med spesifikt for tiltaket, men det gis samtidig mulighet for egeninnsats for sameiere som er nevenyttige eller håndverkere.

Avstemming:

A. Ja, høres økonomisk fornuftig å skifte de som er i dårligst tilstand først.

B. Nei, skift samtlige vinduer uavhengig av tilstand

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at dette er en kostbar løsning. Vedlikehold av bygningsmassen bør gjennomføres som ett prosjekt da kostnadene ved å dele opp vedlikeholdet vil øke vesentlig. Prisen pr vindu blir vesentlig høyere ved å bytte enkeltvinduer på hus.

I tillegg vil området være en byggeplass i mange år.

Styret er ansvarlig for HMS ved vedlikeholdsarbeid og det vil ikke være aktuelt å sette bort dette arbeidet til annet enn profesjonelle. Garantioppfølging vil også være vanskelig og samtlige eiere vil da bli økonomisk ansvarlige.

Prioritering av hvilke vinduer som skal byttes, og når, blir vanskelig å avgjøre. Utskiftning av enkeltvinduer vil uansett medføre økning av felleskostnader og det vil gjelde for alle.

Mot - 24 stemmer

Bytte av enkeltvinduer over tid er en lite hensiktsmessig og kostbar måte å utføre vedlikehold på. HMS og garantioppfølging blir vanskelig å gjennomføre.

Innsenders forslag - 19 stemmer

høres økonomisk fornuftig å skifte de som er i dårligst tilstand først.

Totalt antall stemmer: 43

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 8: Saker/innspill innsendt av Skåden (75), Sagbakken (87) og Grønolen (87) - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

De innkomne sakene/innspillene er ikke fremmet på en slik måte at årsmøtet kan stemme over og vedta noe konkret.

Styret vil imidlertid redegjøre for hvert enkelt punkt.

Se vedlegg hvor styrets kommentarer er inntatt i rød skrift.

Voterings sak: ønske om å flytte dugnaden til våren.

Mot - 23 stemmer

Innsenders forslag - 15 stemmer

Flytte dugnaden til våren

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 7 (telles ikke)

Sak 9: Sak sendt inn av Mariann Savic (eier av leilighet 63,64,65,66,67,68) - Vedtektsendring

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.

Forslaget faller.

- STEMMESAK innsendt av seksjonseier vedr VEDTEKTSENDRING:

På bakgrunn av informasjon antatt vedlikeholdsetterslep, signaliseres det felles låneopptak/ fellesgjeld/ forskjellige betalingsalternativer for seksjonseiere.

Dette påfører seksjonseiere verditap og økte utgifter.

Det må på plass i vedtektene en regulering av styrets adgang til å ta opp lån, samt vektet flertall ved avstemminger.

Krav til 100 % flertall på oppgradering/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet, som kun kan stemmes på årsmøte.

Vedtektsendring:

Styret gis ikke adgang eller på annen måte kunne beslutte låneopptak uten seksjonseierens samtykke/ stemmesak - det må være 100% flertall i stemmesaker ved oppgraderinger/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet.

Avstemming:

A. Ja, for vedtektsendring

B. Nei, ikke for vedtektsendring

STYRET BEMERKER:

Flertallskrav - I følge eierseksjonsloven (ESL) §49 så sier den:

«Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.»

Dette betyr at vedtektene ikke kan kreve mer enn det loven allerede krever når det gjelder flertall for vedtak.

For eksempel: Hvis eierseksjonsloven sier at en beslutning kan fattes med alminnelig flertall, så kan man ikke i vedtektene si at det kreves 2/3 flertall eller enstemmighet for samme type sak.

Låneopptak:

I forhold til låneopptak og styrets myndighet så følger det av eierseksjonsloven § 33.

«Sameiets plikt til å vedlikehold og utbedre fellesarealer m.m.», hvor det fremgår at styret har ansvar for forvaltning og vedlikehold.

Styret har i tråd med ESL anledning til å ta opp lån uten årsmøtevedtak, så lenge det gjelder nødvendig vedlikehold eller lovpålagte arbeider. Dette følger av eierseksjonsloven § 33, hvor det fremgår at styret har ansvar for forvaltning og vedlikehold. Hvis tiltaket ligger innenfor dette ansvaret, trenger det ikke å behandles på årsmøtet. Det gjelder også finansiering, inkludert låneopptak, for å kunne gjennomføre slike vedlikeholdsarbeider.

Når det gjelder vinduer, anses normalt utskifting eller vedlikehold av vinduer som en del av sameiets/styrets ansvar for nødvendig vedlikehold etter eierseksjonsloven.

Selv om styret da i følge loven kan ta opp lån for utskifting av vinduer og male husene, så har styret fremmet dette som stemmesak på årsmøtet.

Styrets innstilling på denne saken er at det er lovstridig å vedtektsfeste et strengere vedtakskrav enn hva loven åpner for jfr § 49 første ledd, siste setning.

Innsendt forslag strider mot eierseksjonsloven - 24 stemmer

Styrets innstilling på denne saken er at det er lovstridig å vedtektsfeste et strengere vedtakskrav enn hva loven åpner for jfr § 49 første ledd, siste setning.

Innsenders forslag til vedtektsendring - 16 stemmer

Vedtektsendring:

Styret gis ikke adgang eller på annen måte kunne beslutte låneopptak uten seksjonseiernes samtykke/ stemmesak - det må være 100% flertall i stemmesaker ved oppgraderinger/ utbedringer/ vedlikeholdsetterslep i sameiet.

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 10: Styrehonorar

Forslag til styrehonorar kr. 81.100,- (justert i henhold til konsumprisindeksen)

Styrehonorar Vedtatt med 32 stemmer

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 81.100,- . Styrehonorar fordeles internt i styret.

Mot - 9 stemmer

Totalt antall stemmer: 41

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 11: Personvalg

Valgkomiteen i Hafjell Alpinlandsby har i 2024/25 bestått av Hanne Nerland

Tillitsvalgte

Verv	Navn	Periode	Status
Styreleder	Anders Stoud Platou	Valgt 14-05-24 (2 år)	Ikke på valg
Styremedlem	Glenn Bjørge Krantz	Valgt 05-11-23 (2 år)	Stiller ikke til gjenvalg
Styremedlem	Lars Einar Nordeng	Valgt 05-11-23 (2 år)	Stiller til gjenvalg som styremedlem
Styremedlem	Lilian Pasman	Valgt 14-05-24 (2 år)	Ikke på valg
Styremedlem	Tore Rimereit	Valgt 14-05-24 (2 år)	Fratrer styreverv
Vara	Markus Vognild	Valgt 14-05-24 (1 år)	Stiller til valg som styremedlem
Vara	Trude Lea	Valgt 14-05-24 (1 år)	Stiller til gjenvalg som vara

Følgende stillinger er på valg til årsmøte våren '25

- Styremedlem Lars Einar Nordeng
- Styremedlem Glenn Bjørge Krantz
- Styremedlem Tore Rimereit fratrer sin stilling som styremedlem. Av personlige grunner ønsker Tore Rimereit å fratte fra sitt verv som styremedlem. Han stiller seg dog til disposisjon som vara.
- Varamedlem Trude Lea
- Varamedlem Markus Skreen Vognild

Styret skal også sette ned ny valgkomité, 2 seter.

Valgkomiteens innstilling til styret i Hafjell Alpinlandsby

Styremedlem	Lars Einar Nordeng
Styremedlem	Markus Vognild
Styremedlem	Thomas Lund.
Første varamedlem	Tore Rimereit
Andre varamedlem	Trude Lea

Valgkomiteens begrunnelser baserer seg på pågående arbeid i Alpinlandsbyen. Vi har startet på et større renovasjonsprosjekt, hvor det er viktig for styret at nøkkelpersonell er tilgjengelig for styrearbeid. Grunnet personlige årsaker fratrer Tore Rimereit fra sitt verv, Markus Skreen Vognild er per i dag varamedlem, og innstilles som Tores erstatter i styret. Grunnet interesse for styreverv, fratrer Thomas Lund fra arbeid med valgkomiteen.

Styrets innstilling til valgkomite:

- Hanne Nerland
- Marta Osdal

Styreleder (2 år)

Anders Platou (Valgt tidligere)

Styremedlem (1 år)

Lilian Pasma (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Lars Einar Nordeng 1. valg

Markus Vognild 2. valg

Thomas André Lund 3. valg

Totalt antall stemmer: 37

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Trude Lea 1. valg

Tore Rimereit 2. valg

Totalt antall stemmer: 39

Valgkomite (1 år) (2 posisjoner)

Hanne Cathrine 1. valg

Nerland

Marta Osdal 2. valg

Totalt antall stemmer: 35

5219 Sameiet Hafjell Alpinlandsby. Protokoll for ordinært årsmøte 20.05.2025_2.pdf

Navn

Abrahamsen, Tove Marie

Dato

2025-06-02

Navn

Udahl, Ingvild Falkenberg

Dato

2025-06-03

Identifikasjon

 bankID™ Abrahamsen, Tove Marie

Identifikasjon

 bankID™ Udahl, Ingvild Falkenberg



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 13 Bnr 14 Fnr _____ Snr 32

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja:	<input type="checkbox"/>
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 29.09.2025

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 21.04.21, sist endret 14.05.24 i ordinært årsmøte. Sist endret 19.09.2024 på 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 39 boligseksjoner (fritidsbolig) og 11 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 sikringskap, 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.

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.

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.

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, sikringskap 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 oppsteking 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 gavl vegg, 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) Strømforbruk 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, jfr. 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. esl § 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 seksjonseierne 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 framtreddende 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.