Vedtekter for Sameiet Highland Lodge

gnr. 65, bnr. 118 i Hol kommune

1. **Sameiets navn**
Sameiets navn skal heretter være Sameiet Highland Lodge.

2. **Forholdet mellom sameierne**
For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31 (ESL) så langt de passer.
Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet.
Fordelingen av fellesutgifter skjer i henhold til sameierbrøken. Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av vinduer og dører med glass, karmer og rammer.
De enkelte seksjonseierne kan foreta innvendige forandringer i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader sameiet for øvrig.
Hvis forandringer krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal styret varsles på forhånd.
Alle fellesarealer er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold.
Eiendommens skal disponeres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

3. **Sameiermøte (ESL kap. V m. V):**
Sameiermøte er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuve dager.
Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

Årsberetningen, regnskap og eventuelt revisjonsberetningen skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Møteledelse. Protokoll (ESL § 36 m. V):
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.
Sameiermøtets vedtak (ESL § 37 m. V.):
De fremmøtte sameieres stemmer teller etter den sameierbrøk vedkommende representerer.
Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av sameiermøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygginger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 sameierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i ESL § 12, annet ledd, annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 sameiere.

4. Styre (ESL § 38 m. V)

Styret skal ha 3 medlemmer. Sameiermøte kan bestemme at styret skal utvides med flere medlemmer.
Sameiermøtet velger styreleder. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.
Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (ESL § 33 m. v.):
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styreleder og ett styremedlem tegner sameiet.

Styremøter (ESL 39 m. v)
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets oppgaver (ESL § 40 m. v)
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

5. Forretningsfører (ESL § 41 m. v.)

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører, fastsetter lønn og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.
Styret kan bestemme at forretningsfører representerer styret i saker som gjelder forvaltning og vedlikehold.
Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger revidert årsregnskap til sameiermøtet.

6. Regnskap (ESL § 44 m. v)

Det føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

7. Revisjon (ESL 45 m. v)

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.
Revisjonsrapport legges frem på sameiermøtet sammen med regnskapet.

8. Samleseksjon for drift av hotellvirksomhet o.l.

8.1 Definering av samleseksjonen

Samleseksjonen vil bestå av det arealet som:

- Ikke blir seksjonert eller reseksjonert til egne eierseksjoner som rom/leiligheter med enerett til bruk for eiere av slike rom/leiligheter samt boder og
- Ikke blir fellesareal, som er arealet som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i

eiendommen og ikke inngår i en seksjon. Dette spesifisert til nødvendig areal for adkomst fra offentlig rom/vei og frem til den enkelte seksjon. Herunder inngangsparti, trapper/heis og gangareal. Parkeringsplass og diverse annet uteareal. For øvrig bygningskroppen med vegger, tak og vinduer, Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Dette innebærer at for eksempel, men ikke avgrenset til, følgende areal vil inngå i samleseksjonen som vil bli eiet av Lienveien 11 AS eller et annet selskap.

- Cafe
- Bakeri
- Selskapslokaler
- Dyregravshalli
- Spaareal
- Kjøkken
- Konferanseområder
- Alt areal mellom de nevnte områder som ikke vil inngå i nødvendig fellesareal.

Plantegninger med nærmere beskrivelse av hva som er fellesareal, hva som blir samleseksjon, hva som blir del av driftsseksjon og hva som inngår i seksjoner følger vedlagt og er en del av vedtektene.

8.2 Drift av arealet i samleseksjonen

Eier av samleseksjonen vil forestå driften av arealene som inngår i samleseksjonen enten egenhendig eller ved å sørge for egnede leietakere. Driften skal i utgangspunktet innebære alminnelig hotelldrift med utleie av rom servering av mat/drikke, selskapsaktiviteter, avholdelse av konferanse/møter og naturlig bepleining tilknytet drift bav hotell og arealer som nevnt ovenfor.

Eiere av andre seksjoner i eiendommen har rett til å benytte alt areal som alminnelig gjest mot alminnelig vederlag.

8.3 Endring av drift i samleseksjonen

For å sikre en god drift av samleseksjonen som igjen fører til et godt tilbud for øverige eiere av seksjoner i eiendommen vil eier av samleseksjonen ha behov for høy grad av fleksibiltet ved endring av driftskonsept m.m. Driften vil således måtte kunne endre seg med tida og tilhøva ved endring av innholdet i tjenester o.l. Eiere av andre seksjoner vil således måtte akseptere dette.

8.4 Oppsplitting av samleseksjonen

Eier av samleseksjonen kan til enhver tid splitte opp samleseksjonen i flere seksjoner med formål salg av rom/leiligheter. Det er intensjonen å seksjonere flest mulig av dagens rom til leiligheter for salg.

9. Utleie av rom i seksjoner

For å sikre et godt servicenivå til eiernes beste er det viktig at driverne av hotellet/samleseksjonen har muligheter for å drive utleie av leiligheter/rom tilhørene de til enhver tid eiere av seksjoner i eiendommen. På bakgrunn av dette er det vedtektsfestet et vilkår om at all utleie av rom/leiligheter skal forestås av driverne/samleseksjonen. Herunder at eiere av seksjoner skal undertegne en egen avtale om utleie med driverne/samleseksjonen dersom seksjoner skal leies ut. Slik avtale følger vedlagt nærværende vedtekter og anses som en del av vedtektene.

10. Bygningsmessige arbeider

Endring av utvendige vinduer og dører i strid med eksisterende planløsning, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjennelse av styret.

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farver, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av verandaer ol. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

11. Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

12. Generelt

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringe, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Geilo, 14 april 2017

Egenerklæring

Lienvegen 11, 3580 GEILO

18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lienvegen 11	Lienvegen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Brukt som fritidseiendom siden kjøp

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 selger

Selger

Klausen, Ane Røst

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

En kran har lekket vann

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kranen fikset

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bestilt gjennom hotellets leverandører

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjenanse 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ane Røst Klausen	**2026-08-18**

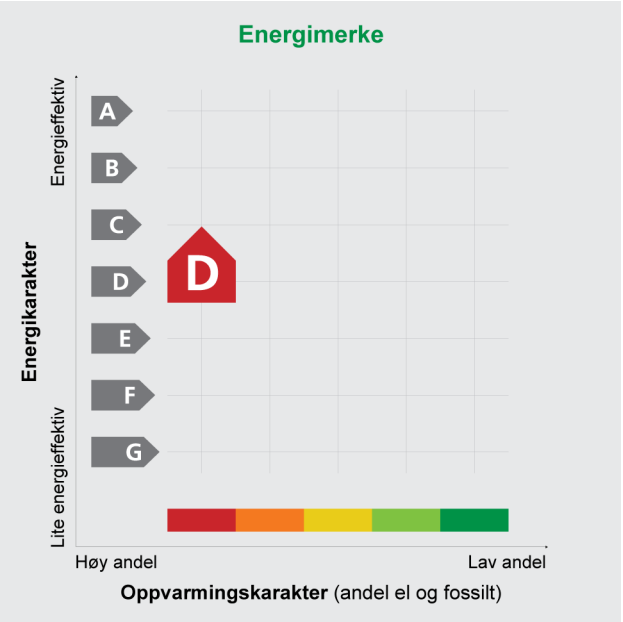
Identification

Ane Røst Klausen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lienvegen 11
Postnr	3580
Sted	GEILO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	118
Seksjonsnr.	69
Festenr.	
Bygn. nr.	7948123
Bolignr.	H04018
Merkenr.	A2021-1212076
Dato	04.01.2021



Innmeldt av	Monica Paasche

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lienvegen 11
Postnr/Sted: 3580 GEILO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H04018
Dato: 04.01.2021 12:07:59
Energimerkenummer: A2021-1212076
Ansvarlig for energiattesten: Monica Paasche
Energimerking er utført av: Monica Paasche

Gnr: 65
Bnr: 118
Seksjonsnr: 69
Festenr:
Bygnr: 7948123

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Highland Lodge

Dato og sted

Dato: Mandag 02.06.2025 kl. 00:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

Roger Bakken foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Roger Bakken blir møteleder

1.3 Valg av sekretær

Kjetil Vedøy foreslås som sekretær

Forslag til vedtak: Kjetil Vedøy blir sekretær

1.4 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Bjarne Neumann foreslås til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak: Bjarne Neumann undertegner protokollen sammen med møteleder

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 049 924,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du vedlagt.

Forslag til vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelsen til styret ble på årsmøtet i 2023 indeksregulert (for første gang siden 2015), og var
for 2022 økt til følgende satser: styreleder kr. 31.250,- og hvert av styremedlemmene kr. 15.500,-.

Styrets forslag til vedtak: de indeksregulerte satsene for 2022 forblir uendret for 2024, og samlet styrehonorar fastsettes til kr 93.250,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

6. Innkomne forslag

6.1 Avtale med Fjellandsbyen for tilgang til basseng og trimrom på Sameiet Highland Lodge (SHL)

På årsmøtet i 2021 inngikk SHL en avtale med Geilogruppen (utbygger av Fjellandsbyen), der eiere av nye leiligheter i fikk tilgang til bassenget og trimrom på SHL, i en begrenset periode på to år fra innflytning. De første leilighetene startet å bruke våre fasiliteter fra og med 01.07.22. For å unngå for stor trengsel i (spesielt) svømmehallen ble det fra samme tidspunkt (01.07.22) besluttet at salg av enkeltbilletter som frem til da hadde blitt praktisert. skulle opphøre. Vår erfaring siden oppstarten i 2022 har vært at det ikke har blitt rapportert om trengsel, samtidig som det har gitt sameiet gode, og viktige, inntekter.

Både Fjellandsbyen og SHL ønsker i utgangspunktet å få en avtale der leilighets eiere i Fjellandsbyen fortsatt har tilgang til bassenget mot en årlig sum, men p.t. er det ikke klart hvor mange av Fjellandsbyens leiligheter/eiere som ønsker å inngå en avtale. Fra SHL sin side er det åpenbart at vi må ha en kontroll på hvem som bruker våre fasiliteter, og at vi også må ha en kontroll på avtalens lengde og inntekt - dvs. vi kan avslutte en avtale etter f.eks. ett år hvis det viser seg at vår totalvurdering er at vi ikke er tjent med å fortsette avtalen.

Signalene fra Fjellandsbyen er at antall leiligheter som ønsker tilgang er færre enn det som har hatt tilgang til nå, og derfor bør fare for trengsel mm være mindre enn det som har vært tilfelle til nå.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

Styrets innstilling: Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle frem en best mulig økonomisk avtale med eiere i Fjellandsbyen og driftsselskapet, for bruk av svømmehallen og trimrommet. Avtalen skal kun gjøres med de eiere i Fjellandsbyen som leier ut via driftsselskapet slik at vi til enhver tid har kontroll på hvem som bruker våre fasiliteter. Avtalen skal i utgangspunktet kunne avsluttes etter hvert år, der den enten gjelder for ett år av gangen, eller være oppsigelig for hvert år. Allesameiere på SHL skal kunne få innsyn i avtalene som er inngått.

7. Valg

Det skal velges følgende:

7.1 Styreleder

Valgkomiteen innstiller Kjetil Vedøy som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Kjetil Vedøy velges som styreleder

7.2 Styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller Karl-Tore Hareide som nytt styremedlem.

Styret vil da bestå av følgende personer:

Kjetil Vedøy, styreleder. På valg i 2026

Roger Espeli, styremedlem. På valg i 2026

Per-Thore Falkendal Nilsen, styremedlem. På valg i 2026

Karl-Tore Hareide. Velges for 2 år.

Forslag til vedtak: Karl-Tore Hareide velges som nytt styremedlem.

Med vennlig hilsen for styret

23.05.2025

Roger Bakken

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Highland Lodge

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Highland Lodge består av eiendommen gnr. 65, bnr. 118 i Hol kommune og har organisasjonsnummer 915449980. Sameiet består av 100 boligseksjoner og 1 næringseksjon.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Roger Bakken
Styremedlem, Roger Espeli
Styremedlem, Lars Knut Aarland
Styremedlem, Per-Thore Falkendal Nilsen
Styremedlem, Kjetil A Vedøy

Valgkomitè:

Bjarne Neumann, Steffen Birkeland og Kjetil Uglebakkenhar fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 6 styremøter.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Sameiet Highland Lodge.

Det å bo i et boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter bygningsmassen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid:

- Vedlikeholdsplan for sameiet (langsiktig)
- Garasjebygg i tilknytning til sameiet
- Avtale med Fjellandsbyen

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Fyrkjele byttet ut med nye og moderne varmtvannsberedere (7 stk) - 2020
- Ny sykkelbod ved siden av skistall - 2020
- Nye vinduer i svømmehall - 2020
- Maling av bygget, oppstart/første del - 2021
- Nye garderober til svømmehall - 2021
- Nye toaletter i underetasjen - 2021
- Nytt tak mm i trimrommet - 2021

- Maling av bygget, andre del - 2022
- Nytt inngangsparti - 2022
- Reparert terrassedekket - 2022
- Betydelig flere wifi sendere på bygget for bedring av signalene - 2022
- Airwallet, automatisk betalingsløsning for vaskemaskiner/tørketromler - 2022
- Sykkelstativ i sykkelboden - 2022
- Byttet to ruter/glassfelt i bassenget
- Reparasjon av ventilasjon i bassengområdet som gir redusert strømforbruk - 2023
- Nye lys i skistallen (LED) for redusert strømforbruk
- Helt nytt dekke på terrassen - 2023
- Utarbeidet ENØK rapport for bygget sammen med AF Gruppen - 2023
- Forprosjektering av et garasjeanlegg - 2023
- Nytt lekerom - 2024
- Trimrom totalt fornyet (nye apparat mm) - 2024
- Utarbeidet en tilstandsrapport for fremtidig vedlikeholdsplan - 2024
- Maling siste del - 2024
- Montering av nye varmepumper i veggen til sykkelboden (oppvarming av vann til basseng og boblebad) - oppstart 2024, ferdig 2025

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i KLP. Forsikringen har polisenummer 78185163. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Azets i 2024. Fra og med 01.01.25 overtar NBBO forretningsførselen.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

For styret

12.05.2025

Roger Bakken

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2025

Årsoppgjør for

SAMEIET HIGHLAND LODGE

915449980

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Fullstendighetserklæring	8
Sluttposteringer	9
Saldobalanse	10
Kontospesifisert årsregnskap	13

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		427 159	696 096
Periodisert inntekt		284 738	-595 000
Strøm		583 077	732 902
Felleskostnader		3 748 848	4 164 011
Sum driftsinntekter		**5 043 823**	**4 998 009**
Driftskostnader			
Varekostnad		0	40 313
Styrehonorar	1, 2	87 402	85 803
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	27 403	25 626
Annen driftskostnad		196 304	106 984
Vedlikehold/service brannvern		70 495	19 252
Gass		-3	50 885
Forsikringspremie		219 729	202 957
Datakommunikasjon		112 711	117 092
Regnskapshonorar		157 038	187 174
Rep. og vedlikehold basseng		50 580	109 933
Rep. og vedlikehold elektrisk		146 594	271 439
Vedlikehold heiser		85 205	49 789
Rep. og vedlikehold bygninger		726 396	869 058
Leie datasystemer		81 974	173 525
Annen kostnad lokaler		6 835	83 442
Snørydding		84 812	69 895
Vaktmestertjenester		332 736	332 735
Renhold, renovasjon m.m		445 283	480 945
Strøm, varme m.m		721 441	839 953
Renovasjon, vann, avløp o.l.		443 136	308 487
Sum driftskostnader		**3 996 070**	**4 425 285**
Driftsresultat		**1 047 753**	**572 724**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 718	1 678
Sum finansinntekter		**2 718**	**1 678**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		548	1 375
Sum finanskostnader		**548**	**1 375**
Netto finans		**2 171**	**303**
Årsresultat		**1 049 924**	**573 027**
Overføringer			
Annen egenkapital	4	1 049 924	573 027
Sum overføringer		**1 049 924**	**573 027**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	266 455	283 195
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	3	12 441	23 104
Sum varige driftsmidler		**278 896**	**306 299**
Sum anleggsmidler		**278 896**	**306 299**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		962 773	433 508
Andre kortsiktige fordringer		267 356	799 771
Sum fordringer		**1 230 129**	**1 233 278**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 547 463	991 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 547 463**	**991 336**
Sum omløpsmidler		**2 777 592**	**2 224 615**
SUM EIENDELER		**3 056 488**	**2 530 914**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 431 482	1 381 558
Sum opptjent egenkapital		**2 431 482**	**1 381 558**
Sum egenkapital		**2 431 482**	**1 381 558**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		625 007	1 096 366
Skyldige offentlige avgifter		0	156
Annen kortsiktig gjeld		0	52 833
Sum kortsiktig gjeld		**625 007**	**1 149 356**
Sum gjeld		**625 007**	**1 149 356**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 056 488**	**2 530 914**

GEILO, 19.05.2025

Roger Bakken styrets leder	Lars Knut Aarland styremedlem	Roger Espeli styremedlem
Per-Thore Falkendal Nilsen styremedlem	Kjetil A. Vedøy styremedlem	

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Sameiet fakturerer felleskostnader til eierseksjonene. Inntektene periodiseres over den perioden de gjelder.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:
Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	78 127	78 478
Arbeidsgiveravgift	9 275	7 325
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**87 402**	**85 803**

Mer om årsverk og lønn
Gjelder honorar til styret

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Note 2 - Antall årsverk

Sameiet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	505 272
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**505 272**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-226 376
Balanseført verdi per 31.12.	**278 896**
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	27 403

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	1 381 558	1 381 558
Årsresultat	1 049 924	1 049 924
Egenkapital 31.12.2024	**2 431 482**	**2 431 482**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Fullstendighetserklæring for Sameiet Highland Lodge
915449980 SAMEIET HIGHLAND LODGE

Vi bekrefter med dette at all nødvendig informasjon og dokumentasjon i forbindelse med vår årsavslutning for 2024 er levert til NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG.

Vi har sørget for å inkludere alle relevante balanse- og regnskapsposter, transaksjoner samt dokumentasjon som kreves for å utarbeide en korrekt skattemelding og et nøyaktig årsregnskap.

Videre forplikter vi oss til å gi ytterligere informasjon eller dokumentasjon som kan være nødvendig for utarbeidelse av skattemelding og årsregnskap.

Vi er ikke kjent med mangler og feil som kan påvirke skattemeldingen og det avlagte årsregnskapet.

Vi erklærer at mottatt utkast er gjennomgått og gjenspeiler et nøyaktig og rettmessig bilde av den økonomiske stillingen i virksomheten.

NEDRE BUSKERUD BOLIGBYGGELAG vil i samsvar med skriftlig fullmakt foreta innsending av skattemelding og offentlig regnskap for 2024 på vegne av 915449980 SAMEIET HIGHLAND LODGE.

Hol, 19.05.2025

For SAMEIET HIGHLAND LODGE

Roger Bakken

Styreleder

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Sluttposteringer

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2024

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2024	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2050 Annen egenkapital		1 049 923,73	
		8960 Årsresultat	1 049 923,73		
Sum			**1 049 923,73**	**1 049 923,73**	
V1	31.12.2024	Ompostering			
		2771 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,12		
		7771 Øreavrunding		0,12	
Sum			**0,12**	**0,12**	
V2	31.12.2024	Opptjent inntekt El-bil ladingKople			
		1530 Opptjente ikke fakt. inntekter	8 447,13		
		3699 Periodisert inntekt		8 447,13	
Sum			**8 447,13**	**8 447,13**	

Dato

Signatur

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2024

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2024	2023
	Eiendeler					
1100	Bygninger	1100 Forretningsbygg (saldogruppe i)	266 455,00	0,00	266 455,00	283 195,00
1250	Inventar	1250 Inventar, verktøy o.l. (saldogrup	12 440,68	0,00	12 440,68	23 104,00
1500	Kundefordringer	1500 Kundefordringer / 2900 Forskudd f	483 035,05	0,00	483 035,05	238 507,73
1530	Opptjente ikke fakt. inntekter	1530 Opptjente ikke fakturerte driftsi	471 291,17	8 447,13	479 738,30	195 000,00
1570	Andre kortsiktige fordringer	1570 Andre kortsiktige fordringer / 29	0,00	0,00	0,00	225 801,25
1700	Forskuddsbetalte kostnader	1700 Forskuddsbetalt kostnad / 2960 An	267 355,76	0,00	267 355,76	237 469,35
1920	Bankinnskudd.23201767717	1920 Bankinnskudd / 2380 Kassakreditt	1 547 463,28	0,00	1 547 463,28	991 336,22
	Sum Eiendeler		**3 048 040,94**	**8 447,13**	**3 056 488,07**	**2 194 413,55**
	Egenkapital og gjeld					
2050	Annen egenkapital	2050 Annen egenkapital	-1 381 557,78	-1 049 923,73	-2 431 481,51	-1 381 557,78
2400	Leverandørgjeld	2400 Leverandørgjeld	-625 006,56	0,00	-625 006,56	-1 096 366,43
2600	Forskuddstrekk	2600 Forskuddstrekk	0,00	0,00	0,00	-119,00
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	-0,12	0,12	0,00	-36,90
2960	Påløpte kostnader	2960 Annen påløpt kostnad / 1700 Forsk	0,00	0,00	0,00	-43 458,44
2980	Avsetning styrehonorar	2967 Påløpt styrehonorar, AGA, opplysn	0,00	0,00	0,00	-9 375,00
2990	Annen kortsiktig gjeld	2990 Annen kortsiktig gjeld / 1570 And	0,00	0,00	0,00	336 500,00
	Sum Egenkapital og gjeld		**-2 006 564,46**	**-1 049 923,61**	**-3 056 488,07**	**-2 194 413,55**
	Driftsinntekter					
3600	Felleskostnader	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	-3 748 848,32	0,00	-3 748 848,32	-4 164 011,27
3601	Strøm	3600 Leieinntekt fast eiendom, utenfor	-583 077,26	0,00	-583 077,26	-732 901,86
3609	Kompensasjon SHLF fellesarealer	3609 Leieinntekt eiendom, endring ikke	-363 000,00	0,00	-363 000,00	-610 500,00
3611	Leieinntekter annen utenfor avgifts	3610 Leieinntekt driftsmidler, utenfor	-64 159,06	0,00	-64 159,06	-85 386,15
3699	Periodisert inntekt	3629 Annen leieinntekt, endring ikke f	-276 291,17	-8 447,13	-284 738,30	595 000,00
3900	Andre driftsinntekter	3900 Annen driftsrelatert inntekt, ute	0,00	0,00	0,00	-210,00
	Sum Driftsinntekter		**-5 035 375,81**	**-8 447,13**	**-5 043 822,94**	**-4 998 009,28**
	Varer og materialer					
4500	Fremmedytelse og underentreprise	4500 Fremmedytelse og underentreprise	0,00	0,00	0,00	40 313,20
	Sum Varer og materialer		**0,00**	**0,00**	**0,00**	**40 313,20**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2024

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2024	2023
	Kostnader for arbeidskraft					
5280	Annen fordel i arbeidsforhold	5280 Annen fordel i arbeidsforhold, AG	0,00	0,00	0,00	352,80
5330	Styrehonorar	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	87 502,00	0,00	87 502,00	68 750,00
5331	Avsetning styrehonorarer	5330 Godtgjørelse til styre- og bedrif	-9 375,00	0,00	-9 375,00	9 375,00
5401	Arbeidsgiveravgift	5400 Arbeidsgiveravgift	9 275,22	0,00	9 275,22	7 324,90
	Sum Kostnader for arbeidskraft		**87 402,22**	**0,00**	**87 402,22**	**85 802,70**
	Driftskostnader					
6000	Avskrivninger bygninger og fast eie	6000 Avskrivning på bygninger og annen	16 740,00	0,00	16 740,00	16 740,00
6010	Ordinære avskrivninger	6010 Avskrivning på transportmidler, m	0,00	0,00	0,00	8 886,00
6017	Avskrivning inventar	6010 Avskrivning på transportmidler, m	10 663,32	0,00	10 663,32	0,00
6210	Gass	6210 Gass	-3,41	0,00	-3,41	50 885,10
6300	Leie lokaler	6300 Leie lokale	0,00	0,00	0,00	-6 005,80
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	443 136,00	0,00	443 136,00	308 487,00
6340	Strøm, varme m.m	6340 Lys, varme	721 440,64	0,00	721 440,64	839 953,07
6360	Renhold, renovasjon m.m	6360 Renhold	445 282,61	0,00	445 282,61	480 944,70
6370	Vaktmestertjenester	6360 Renhold	332 736,00	0,00	332 736,00	332 735,00
6371	Snørydding/kosting av veier	6360 Renhold	84 812,00	0,00	84 812,00	69 895,00
6390	Annen kostnad lokaler	6390 Annen kostnad lokaler	6 835,00	0,00	6 835,00	83 442,00
6420	Leie datasystemer	6420 Leie datasystemer	81 973,84	0,00	81 973,84	173 524,77
6440	Leie/leasing transportmidler	6440 Leasingleie av bil	39 118,90	0,00	39 118,90	6 943,00
6492	TV system	6490 Annen leiekostnad	8 600,69	0,00	8 600,69	7 567,73
6510	Kostnadsførte anskaffelser	6540 Inventar	3 022,14	0,00	3 022,14	8 770,00
6550	Annen driftskostnad, fri konto	6550 Driftsmaterialer	0,00	0,00	0,00	1 025,02
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	726 396,23	0,00	726 396,23	869 057,95
6604	Vedlikehold heiser	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	85 204,56	0,00	85 204,56	49 788,64
6608	Vedlikehold/service brannvern	6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	70 495,32	0,00	70 495,32	19 252,00
6620	Rep. og vedlikehold elektrisk	6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	146 593,97	0,00	146 593,97	271 439,39
6690	Rep. og vedlikehold basseng	6690 Reparasjon og vedlikehold annet	50 580,00	0,00	50 580,00	109 932,75
6700	Revisjonshonorar	6701 Revisjonshonorar	29 000,00	0,00	29 000,00	27 500,00
6705	Regnskapshonorar	6705 Regnskapshonorar	157 037,50	0,00	157 037,50	187 173,63
6720	Honorar økonomisk rådgivning	6720 Honorar for økonomisk rådgivning	700,00	0,00	700,00	28 896,87
6790	Andre honorar	6790 Annen fremmed tjeneste	98 186,26	0,00	98 186,26	3 408,75
6907	Datakommunikasjon	6900 Telefon	112 711,14	0,00	112 711,14	117 091,50
	Sum Driftskostnader		**3 671 262,71**	**0,00**	**3 671 262,71**	**4 067 334,07**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Saldobalanse - Årsoppgjør 31.12.2024

Nr	Kontotekst	Referansekonto	Importerte tall	Sluttposteringer	2024	2023
	Driftskostnader					
7100	Km.godtgjørelse, oppg.pl.	7100 Bilgodtgjørelse, ikke AGA, opplys	0,00	0,00	0,00	1 260,00
7140	Reisekostnad, ikke oppg.pl	7140 Reisekostnader, ikke opplysningsp	0,00	0,00	0,00	5 207,80
7210	Provisjonskostnad, ikke oppg.plikti	7210 Provisjonskostnad, ikke opplysnin	135,00	0,00	135,00	0,00
7500	Forsikringspremie	7500 Forsikringspremie	219 728,59	0,00	219 728,59	202 956,99
7770	Bank og kortgebyrer	7770 Bank- og kortgebyr	6 265,00	0,00	6 265,00	9 283,50
7771	Øreavrunding	7770 Bank- og kortgebyr	0,60	-0,12	0,48	3,90
7790	Annen kostnad m/fradrag	7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	11 275,71	0,00	11 275,71	13 123,18
	Sum Driftskostnader		**237 404,90**	**-0,12**	**237 404,78**	**231 835,37**
	Finansinntekter					
8050	Renteinntekter, bank	8050 Annen renteinntekt	-2 718,00	0,00	-2 718,00	-1 678,00
8151	Renter og gebyrer	8151 Renter/provisjon kassakreditt	82,00	0,00	82,00	2,62
8155	Rentekostnad leverandører	8155 Rentekostnad leverandørgjeld	465,50	0,00	465,50	1 372,61
8960	Årsresultat	8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	1 049 923,73	1 049 923,73	573 026,71
	Sum Finansinntekter		**-2 170,50**	**1 049 923,73**	**1 047 753,23**	**572 723,94**
	SUM SALDOBALANSE DEBET/KREDIT		**0,00**		**0,00**	**0,00**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3609 Kompensasjon SHLF fellesarealer	363 000,00	610 500,00
3611 Leieinntekter annen utenfor avgiftsområdet	64 159,06	85 386,15
3900 Andre driftsinntekter	0,00	210,00
	427 159,06	**696 096,15**
Periodisert inntekt		
3699 Periodisert inntekt	284 738,30	-595 000,00
	284 738,30	**-595 000,00**
Strøm		
3601 Strøm	583 077,26	732 901,86
	583 077,26	**732 901,86**
Felleskostnader		
3600 Felleskostnader	3 748 848,32	4 164 011,27
	3 748 848,32	**4 164 011,27**
Sum driftsinntekter	**5 043 822,94**	**4 998 009,28**
Varekostnad		
4500 Fremmedytelse og underentreprise	0,00	-40 313,20
	0,00	**-40 313,20**
Styrehonorar		
5280 Annen fordel i arbeidsforhold	0,00	-352,80
5330 Styrehonorar	-87 502,00	-68 750,00
5331 Avsetning styrehonorarer	9 375,00	-9 375,00
5401 Arbeidsgiveravgift	-9 275,22	-7 324,90
	-87 402,22	**-85 802,70**
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6000 Avskrivninger bygninger og fast eiendom	-16 740,00	-16 740,00
6010 Ordinære avskrivninger	0,00	-8 886,00
6017 Avskrivning inventar	-10 663,32	0,00
	-27 403,32	**-25 626,00**
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokaler	0,00	6 005,80
6440 Leie/leasing transportmidler	-39 118,90	-6 943,00
6492 TV system	-8 600,69	-7 567,73
6510 Kostnadsførte anskaffelser	-3 022,14	-8 770,00
6550 Annen driftskostnad, fri konto	0,00	-1 025,02
6700 Revisjonshonorar	-29 000,00	-27 500,00
6720 Honorar økonomisk rådgivning	-700,00	-28 896,87
6790 Andre honorar	-98 186,26	-3 408,75

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
7100 Km.godtgjørelse, oppg.pl.	0,00	-1 260,00
7140 Reisekostnad, ikke oppg.pl	0,00	-5 207,80
7210 Provisjonskostnad, ikke oppg.pliktig	-135,00	0,00
7770 Bank og kortgebyrer	-6 265,00	-9 283,50
7771 Øreavrunding	-0,48	-3,90
7790 Annen kostnad m/fradrag	-11 275,71	-13 123,18
	-196 304,18	**-106 983,95**
Vedlikehold/service brannvern		
6608 Vedlikehold/service brannvern	-70 495,32	-19 252,00
	-70 495,32	**-19 252,00**
Gass		
6210 Gass	3,41	-50 885,10
	3,41	**-50 885,10**
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremie	-219 728,59	-202 956,99
	-219 728,59	**-202 956,99**
Datakommunikasjon		
6907 Datakommunikasjon	-112 711,14	-117 091,50
	-112 711,14	**-117 091,50**
Regnskapshonorar		
6705 Regnskapshonorar	-157 037,50	-187 173,63
	-157 037,50	**-187 173,63**
Rep. og vedlikehold basseng		
6690 Rep. og vedlikehold basseng	-50 580,00	-109 932,75
	-50 580,00	**-109 932,75**
Rep. og vedlikehold elektrisk		
6620 Rep. og vedlikehold elektrisk	-146 593,97	-271 439,39
	-146 593,97	**-271 439,39**
Vedlikehold heiser		
6604 Vedlikehold heiser	-85 204,56	-49 788,64
	-85 204,56	**-49 788,64**
Rep. og vedlikehold bygninger		
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	-726 396,23	-869 057,95
	-726 396,23	**-869 057,95**
Leie datasystemer		
6420 Leie datasystemer	-81 973,84	-173 524,77
	-81 973,84	**-173 524,77**
Annen kostnad lokaler		
6390 Annen kostnad lokaler	-6 835,00	-83 442,00
	-6 835,00	**-83 442,00**
Snørydding		
6371 Snørydding/kosting av veier	-84 812,00	-69 895,00

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Kontospesifisert årsregnskap

	2024	2023
	-84 812,00	**-69 895,00**
Vaktmestertjenester		
6370 Vaktmestertjenester	-332 736,00	-332 735,00
	-332 736,00	**-332 735,00**
Renhold, renovasjon m.m		
6360 Renhold, renovasjon m.m	-445 282,61	-480 944,70
	-445 282,61	**-480 944,70**
Strøm, varme m.m		
6340 Strøm, varme m.m	-721 440,64	-839 953,07
	-721 440,64	**-839 953,07**
Renovasjon, vann, avløp o.l.		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-443 136,00	-308 487,00
	-443 136,00	**-308 487,00**
Sum driftskostnader	**-3 996 069,71**	**-4 425 285,34**
Driftsresultat	**1 047 753,23**	**572 723,94**
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekter, bank	2 718,00	1 678,00
	2 718,00	**1 678,00**
Sum finansinntekter	**2 718,00**	**1 678,00**
Annen rentekostnad		
8151 Renter og gebyrer	-82,00	-2,62
8155 Rentekostnad leverandører	-465,50	-1 372,61
	-547,50	**-1 375,23**
Sum finanskostnader	**-547,50**	**-1 375,23**
Netto finans	**2 170,50**	**302,77**
Årsresultat	**1 049 923,73**	**573 026,71**
Annen egenkapital		
8960 Årsresultat	1 049 923,73	573 026,71
	1 049 923,73	**573 026,71**
Sum overføringer	**1 049 923,73**	**573 026,71**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1100 Bygninger	266 455,00	283 195,00
	266 455,00	**283 195,00**
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		
1250 Inventar	12 440,68	23 104,00
	12 440,68	**23 104,00**
Sum varige driftsmidler	**278 895,68**	**306 299,00**
Sum anleggsmidler	**278 895,68**	**306 299,00**
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	483 035,05	238 507,73
1530 Opptjente ikke fakt. inntekter	479 738,30	195 000,00
	962 773,35	**433 507,73**
Andre kortsiktige fordringer		
1570 Andre kortsiktige fordringer	0,00	225 801,25
1700 Forskuddsbetalte kostnader	267 355,76	237 469,35
2990 Annen kortsiktig gjeld	0,00	336 500,00
	267 355,76	**799 770,60**
Sum fordringer	**1 230 129,11**	**1 233 278,33**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd.23201767717	1 547 463,28	991 336,22
	1 547 463,28	**991 336,22**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**1 547 463,28**	**991 336,22**
Sum omløpsmidler	**2 777 592,39**	**2 224 614,55**
Sum eiendeler	**3 056 488,07**	**2 530 913,55**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2024	31.12.2023
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-2 431 481,51	-1 381 557,78
	-2 431 481,51	**-1 381 557,78**
Sum opptjent egenkapital	**-2 431 481,51**	**-1 381 557,78**
Sum egenkapital	**-2 431 481,51**	**-1 381 557,78**
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-625 006,56	-1 096 366,43
	-625 006,56	**-1 096 366,43**
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk	0,00	-119,00
2771 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-36,90
	0,00	**-155,90**
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Påløpte kostnader	0,00	-43 458,44
2980 Avsetning styrehonorar	0,00	-9 375,00
	0,00	**-52 833,44**
Sum kortsiktig gjeld	**-625 006,56**	**-1 149 355,77**
Sum gjeld	**-625 006,56**	**-1 149 355,77**
Sum egenkapital og gjeld	**-3 056 488,07**	**-2 530 913,55**

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

Roger Bakken
Styreleder
9578-5993-4-1726858 *2025-05-19 20:07:14Z*

Per Thore Falkendal Nilsen
Styremedlem
9578-5999-4-1674256 *2025-05-19 20:08:45Z*

Kjetil Andreas Vedøy
Styremedlem
9578-5995-4-1658985 *2025-05-19 20:09:24Z*

Lars Knut Aarland
Styremedlem
9578-5993-4-1919325 *2025-05-19 20:20:55Z*

Roger Espeli
Styremedlem
9578-5995-4-68414 *2025-05-19 21:46:35Z*

Dokumenter i transaksjonen

23462_1a_Årsoppgjør 2024 - SAMEIET HIGHLAND LODGE _til signering.pdf *SHA256:*
6926d170cb753420168304ab8fe5d1415eafb3ad0c1346bd71d0c94e500321ee

Addo Sign identifikasjonsnummer: c6684ba2-68f3-44a1-bd29-46d5f325c05d

Addo Sign

Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til sameiermøtet i Sameiet Highland Lodge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Highland Lodge som viser et overskudd på kr 1 049 924. 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 rettvisende bilde av selskapets 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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 avviklet.

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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 20.05.2025

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Strømmen, 19. mai 2025
Myrdahl og Sveen AS

Morten Rugtvedt
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
20.05.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

RUGTVEDT, MORTEN ROGNSTAD

buypass

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

20.05.2025 13:12:46

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 signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Resultatrapport
Sameiet Highland Lodge
Hele 2024

Organisasjonsnr.: 915449980
Utskriftsdato: 12.03.2025

NOK	Denne periode, Januar - Desember 2024 Regnskap	Budsjett 2025	Avvik	Endring	Siste 12 måneder	Budsjett 2025
Leieinntekter	5 043 823	4 500 000	− 543 823	−10,78%	5 043 823	4 500 000
Sum driftsinntekter	5 043 823	4 500 000	− 543 823	−10,63%	5 035 376	4 500 000
Bruttofortjeneste	5 043 823	4 500 000	− 543 823	−10,63%	5 035 376	4 500 000
Lønnskostnad	78 127	95 000	16 873	21,60%	78 127	95 000
Arbeidsgiveravg. og pensjonsk.	9 275	13 500	4 225	45,55%	9 275	13 500
Sum personalkostnader	87 402	108 500	21 098	24,14%	87 402	108 500
Avskrivning	27 403	27500	97	0,35%	27 403	27 500
Kostnader lokaler	2 034 239	2 150 000	115 761	5,69%	2 034 239	2 150 000
Leie maskiner, inventar o.l.	129 693	150 000	20 307	15,66%	129 693	150 000
Kostnadsførte anskaffelser	3 022	0	− 3 022	−100,00%	3 022	0
Reparasjon og vedlikehold	1 079 270	1 200 000	120 730	11,19%	1 079 270	1 200 000
Fremmede tjenester	284 924	185 000	− 99 924	−35,07%	284 924	185 000
Telefon, porto o.l.	112 711	115 000	2 289	2,03%	112 711	115 000
Salgs og reklamekostnader	135	0	− 135	−100,00%	135	0
Forsikring	219 729	230 000	10 271	4,67%	219 729	230 000
Annen kostnad	17 541	20 000	2 459	14,02%	17 541	20 000
Sum driftskostnader	3 908 668	4 186 000	277 332	7,10%	3 908 668	4 186 000
Driftsresultat	1 039 306	314 000	− 725 306	−69,79%	1 039 306	314 000
Finansinntekter	2 718	2500	− 218	−8,02%	2 718	2 500
Finanskostnader	548	500	− 48	−8,76%	548	500
Sum finans	2 171	2000	− 171	−7,88%	2 171	2 000
Resultat før skatt	1 049 924	316 000	− 733 924	−69,90%	1 041 476	316 000
Årsresultat	1 049 924	316 000	− 733 924	−69,90%	1 041 476	316 000

Kongsberg 22 mai 2025

Til Styret i Sameiet Highland Lodge

Til årsmøtet i 2025, så har valgkomiteen fått i oppgave å finne en erstatter til Lars Knut Aarland som etter eget ønske ber om å bli erstattet.

Valgkomiteen har bestått av følgende medlemmer:

- Kjetil Uglebakken
- Steffen Birkeland
- Bjarne Neumann

Status;
Styremedlemmer som ikke står på valg;

- Kjetil A. Vedøy
- Per-Thore Falkendal Nilsen
- Roger Espeli

Styremedlemmer som skal erstattes

- Lars Knut Aarland

Roger Bakken tok ett ekstra år for å sikre kontinuitet, men skulle ikke erstattet da han var ekstra ressurs.

Valgkomiteen har følgende forslag som styret må ta stilling til:

- Kjetil Vedøy som ny styreleder.
- Roger Espeli - fortsetter som styremedlem
- Per-Thore Falkendal Nilsen - fortsetter som styremedlem
- Karl-Tore Hareide - nytt styremedlem som erstatter Lars Knut Aarland som går ut av styret

Mvh

Valgkomitéen

Nabolagsprofil

Lienvegen 11

Høyde over havet

780 m



Offentlig transport

Geilo stasjon Linje F4, R40	6 min 0.5 km
Geilo stasjon Buss, tog	6 min 0.5 km
Geilo stasjon nedenfor stasjonen Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Geilo samfunnshus Linje 330, 332, 333	6 min 0.5 km

Avstand til byer

Rjukan	1 t 42 min
Kongsberg	2 t 15 min
Skien	3 t 2 min
Oslo	3 t 4 min
Bergen	3 t 59 min

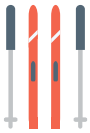
Ladepunkt for el-bil

Geiloporten	2 min
Highland Lodge	2 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 205 m
- 512 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Geilo Skiheiser
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 15



Aktiviteter

Dr. Holms Spa og Velvære	7 min
Bowl & Dine	7 min
Geilo kino	7 min
Geilo Hestesenter	15 min
Bardøla tennis	16 min
Vestlia SPA	4 min
Geilo badestrand	4 min

Sport

Geilo idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.6 km
Geilo Trening & Testsenter	3 min

Dagligvare

Kiwi Geilo Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Spar Geilo Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Highland Lodge mandag 02.06.2025 kl. 00:00 - Møtet avholdes digitalt.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Totalt antall seksjoner representert på møtet: 36

1.2 Valg av møteleder

Roger Bakken foreslås som møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Roger Bakken

1.3 Valg av sekretær

Kjetil Vedøy foreslås som sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kjetil Vedøy

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.5 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Bjarne Neumann foreslås til å undertegne protokollen.

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Neumann

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 1 049 924,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Budsjett

Budsjett for 2025 finner du vedlagt.

Vedtak:
Budsjett for 2025 ble tatt til orientering

5. Honorar til styret

Vedtak:
Godtgjørelsen til styret ble på årsmøtet i 2023 indeksregulert (for første gang siden 2015), og var
for 2022 økt til følgende satser: styreleder kr. 31.250,- og hvert av styremedlemmene kr. 15.500,-.

Styrets forslag til vedtak: de indeksregulerte satsene for 2022 forblir uendret for 2024, og samlet styrehonorar fastsettes til kr 93.250,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

6. Innkomne forslag

6.1 Avtale med Fjellandsbyen for tilgang til basseng og trimrom på Sameiet Highland Lodge (SHL)

På årsmøtet i 2021 inngikk SHL en avtale med Geilogruppen (utbygger av Fjellandsbyen), der eiere av nye leiligheter i fikk tilgang til bassenget og trimrom på SHL, i en begrenset periode på to år fra innflytning. De første leilighetene startet å bruke våre fasiliteter fra og med 01.07.22. For å unngå for stor trengsel i (spesielt) svømmehallen ble det fra samme tidspunkt (01.07.22) besluttet at salg av enkeltbilletter som frem til da hadde blitt praktisert. skulle opphøre. Vår erfaring siden oppstarten i 2022 har vært at det ikke har blitt rapportert om trengsel, samtidig som det har gitt sameiet gode, og viktige, inntekter.

Både Fjellandsbyen og SHL ønsker i utgangspunktet å få en avtale der leilighets eiere i Fjellandsbyen fortsatt har tilgang til bassenget mot en årlig sum, men p.t. er det ikke klart hvor mange av Fjellandsbyens leiligheter/eiere som ønsker å inngå en avtale. Fra SHL sin side er det åpenbart at vi må ha en kontroll på hvem som bruker våre fasiliteter, og at vi også må ha en kontroll på avtalens lengde og inntekt - dvs. vi kan avslutte en avtale etter f.eks. ett år hvis det viser seg at vår totalvurdering er at vi ikke er tjent med å fortsette avtalen.

Signalene fra Fjellandsbyen er at antall leiligheter som ønsker tilgang er færre enn det som har hatt tilgang til nå, og derfor bør fare for trengsel mm være mindre enn det som har vært tilfelle til nå.

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle frem en best mulig økonomisk avtale med eiere i Fjellandsbyen og driftsselskapet, for bruk av svømmehallen og trimrommet. Avtalen skal kun gjøres med de eiere i Fjellandsbyen som leier ut via driftsselskapet slik at vi til enhver tid har kontroll på hvem som bruker våre fasiliteter. Avtalen skal i utgangspunktet kunne avsluttes etter hvert år, der den enten gjelder for ett år av gangen, eller være oppsigelig for hvert år. Allesameiere på SHL skal kunne få innsyn i avtalene som er inngått.

7. Valg

7.1 Styreleder

Valgkomiteen innstiller Kjetil Vedøy som ny styreleder.

Vedtak:
Kjetil Vedøy velges som styreleder

7.2 Styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller Karl-Tore Hareide som nytt styremedlem.

Styret vil da bestå av følgende personer:

Kjetil Vedøy, styreleder. På valg i 2026

Roger Espeli, styremedlem. På valg i 2026

Per-Thore Falkendal Nilsen, styremedlem. På valg i 2026

Karl-Tore Hareide. Velges for 2 år.

Vedtak:
Karl-Tore Hareide velges som nytt styremedlem.

Protokoll for Sameiet Highland Lodge

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Roger Bakken (sign.)	20.08.2025
Protokollvitne	Bjarne Neumann (sign.)	20.08.2025

Vedtekter for Sameiet Highland Lodge

gnr. 65, bnr. 118 i Hol kommune

1. **Sameiets navn**
Sameiets navn skal heretter være Sameiet Highland Lodge.

2. **Forholdet mellom sameierne**
For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 (ESL) så langt de passer.
Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet.
Fordelingen av fellesutgifter skjer i henhold til sameierbrøken. Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av inventar, vannklosett, skap, innvendige dører med karmer, vinduer og ytterdører. Dette gjelder dog ikke bytte eller utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.
De enkelte seksjonseierne kan foreta innvendige forandringer i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader sameiet for øvrig.
Hvis forandringer krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal styret varsles på forhånd.
Alle fellesarealer er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold.
Eiendommens skal disponeres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

3. **Årsmøte (ESL kap. VI):**
Åmøte er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett.
Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuve dager.
Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte,
a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
c) velge styremedlemmer.

Årsberetningen, regnskap og eventuelt revisjonsberetningen skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Møteledelse. Protokoll (ESL § 47 mv.):
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.
Sameiermøtets vedtak (ESL § 37 m. V.):
De fremmøtte sameieres stemmer teller etter den sameierbrøk vedkommende representerer.
Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygginger eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover 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 sameierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i ESL § 20, annet ledd, annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 sameiere.

4. Styre (ESL § 54 mv.)

Styret skal ha 3 medlemmer. Årsmøte kan bestemme at styret skal utvides med flere medlemmer.
Årsmøtet velger styreleder. Styrelederen velges særskilt. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (ESL § 58 mv.):
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styreleder og ett styremedlem tegner sameiet.

Styremøter (ESL § 56)
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets oppgaver (ESL § 58)
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

5. Forretningsfører (ESL § 61)

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører, fastsetter lønn og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.
Styret kan bestemme at forretningsfører representerer styret i saker som gjelder forvaltning og vedlikehold.
Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger revidert årsregnskap til sameiermøtet.

6. Regnskap (ESL § 44)

Det føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

7. Revisjon (ESL 65)

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.
Revisjonsrapport legges frem på sameiermøtet sammen med regnskapet.

8. Samleseksjon for drift av hotellvirksomhet o.l.

8.1 Definering av samleseksjonen

Samleseksjonen vil bestå av det arealet som:

- Ikke blir seksjonert eller reseksjonert til egne eierseksjoner som rom/leiligheter med enerett til bruk for eiere av slike rom/leiligheter samt boder og

- Ikke blir fellesareal, som er arealet som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen og ikke inngår i en seksjon. Dette spesifisert til nødvendig areal for adkomst fra offentlig rom/vei og frem til den enkelte seksjon. Herunder inngangsparti, trapper/heis og gangareal. Parkeringsplass og diverse annet uteareal. For øvrig bygningskroppen med vegger, tak og vinduer, Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Dette innebærer at for eksempel, men ikke avgrenset til, følgende areal vil inngå i samleseksjonen som vil bli eiet av Lienveien 11 AS eller et annet selskap.

- Cafe
- Bakeri
- Selskapslokaler
- Dyregravshalli
- Spaareal
- Kjøkken
- Konferanseområder
- Alt areal mellom de nevnte områder som ikke vil inngå i nødvendig fellesareal.

Plantegninger med nærmere beskrivelse av hva som er fellesareal, hva som blir samleseksjon, hva som blir del av driftsseksjon og hva som inngår i seksjoner følger vedlagt og er en del av vedtektene.

8.2 Drift av arealet i samleseksjonen

Eier av samleseksjonen vil forestå driften av arealene som inngår i samleseksjonen enten egenhendig eller ved å sørge for egnede leietakere. Driften skal i utgangspunktet innebære alminnelig hotelldrift med utleie av rom servering av mat/drikke, selskapsaktiviteter, avholdelse av konferanse/møter og naturlig bepleining tilknytet drift bav hotell og arealer som nevnt ovenfor.

Eiere av andre seksjoner i eiendommen har rett til å benytte alt areal som alminnelig gjest mot alminnelig vederlag.

8.3 Endring av drift i samleseksjonen

For å sikre en god drift av samleseksjonen som igjen fører til et godt tilbud for øverige eiere av seksjoner i eiendommen vil eier av samleseksjonen ha behov for høy grad av fleksibiltet ved endring av driftskonsept m.m. Driften vil således måtte kunne endre seg med tida og tilhøva ved endring av innholdet i tjenester o.l. Eiere av andre seksjoner vil således måtte akseptere dette.

8.4 Oppsplitting av samleseksjonen

Eier av samleseksjonen kan til enhver tid splitte opp samleseksjonen i flere seksjoner med formål salg av rom/leiligheter. Det er intensjonen å seksjonere flest mulig av dagens rom til leiligheter for salg.

9. Utleie av rom i seksjoner

For å sikre et godt servicenivå til eiernes beste er det viktig at driverne av hotellet/samleseksjonen har muligheter for å drive utleie av leiligheter/rom tilhørene de til enhver tid eiere av seksjoner i eiendommen. På bakgrunn av dette er det vedtektsfestet et vilkår om at all utleie av rom/leiligheter skal forestås av driverne/samleseksjonen. Herunder at eiere av seksjoner skal undertegne en egen avtale om utleie med driverne/samleseksjonen dersom seksjoner skal leies ut. Slik avtale følger vedlagt nærværende vedtekter og anses som en del av vedtektene.

10. Bygningsmessige arbeider

Endring av utvendige vinduer og dører i strid med eksisterende planløsning, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjennelse av styret.

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farver, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av verandaer ol. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

11. Oppløsning av sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

12. Generelt

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringe, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Geilo, 30 mars 2018

Verditakst

Lienvegen 11

3580 Geilo

Gnr: **65** Bnr: **118** Snr: **69** Lnr: **432**



Bygningssakkyndig
Knut Grahl-Madsen

Rapport kode: *215833*
Opprettet: *10.03.2026*
Utskrift: *10.03.2026*

Grahl-Madsen Takst og Eiendomsrådgiving

Foretaksnr.: 932582023
Adresse: Øyovegen 88
3580 Geilo
E-post: knutgrahl@yahoo.no
Telefon: 90072036

Innledning

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Bygningssakkyndig - Knut Grahl-Madsen

Bygningssakkyndig

Undertegnede er utdannet ingeniør og takstmann gjennom NITO.takst, senere Norsk Takst.
Har flere år med håndverkserfaring fra murer og tømrerfaget.

Godkjenningsmerker / logoer

PERSON SERTIFISERING
DNV·GL
TAKSTMANN
SERTIFISERT FOR
BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig takstman/takstingeniør. som følger vanlig gode prinsipper for taksering og utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Det blir foretatt visuelle undersøkelser, suplert med fuktmåling og stikktaging.
Det gjøres oppmerksom på at det kan være byggetekniske feil/avvik som ikke er mulig å avdekke ved denne begrensete gjennomgang.
Som referansenivå for utførelsen, legges til grunn lov og forskrift som var gjeldende på meldingstidspunktet.
Dersom gjeldende forskrift har lempet på tidligere krav kan ny forskrift legges til grunn.

Det er foretatt en begrenset gjennomgang av el-anlegget.

Kommunale arkiver er ikke gjennomgått dersom det ikke er nevnt i rapporten.
Opplysninger om tomteareal er innhentet fra Statens Kartverk.
Opplysninger om regulering er inhenten fra kommunens nettside.

Oppsummering av bygningens tilstand

Konklusjon

Bygningen er oppført i 1962, i 1984 oppgradert, i 2012 til 2015, tilrettelagt for seksjonering ved ombygging av tidligere hotallrom.
Bygningen er utvendig og innvendig godt vedlikeholdt. Det er nyttet gode kvaliteter. Fellesarealer har tiltalende utførelse.
I den enkelte seksjon er det noe eldre utførelse på røropplegg og deler av el-anlegget.
Det er lite brukerslitasje på denne seksjonen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Jarle Røst	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Knut Grahl-Madsen	**Besiktigelsesdato:**	07.03.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lienvegen 11, 3580 Geilo **Kommunnr:** 3330 **Kommune:** Hol

Gnr	Bnr	Snr	Lnr
65	118	69	432

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jarle Røst
Ane Røst Klausen

Borettslaget / sameiets navn: Highland Lodge

Kommentar til matrikkelopplysninger

Det er i tollegg til seksjonens areal, fellesarealer i underetasje for oppbevaring av ski etc.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sammeiet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
4. etasje		33	8
	Sum BRA:	**33**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
4. etasje	**BRA-i:** Stue/kjøkken, soverom, bad. **TBA:** Terrasse mot nord.

Kommentar til arealopplysninger

Arealet er målt på stedet.
Det er i tillegg egen bod og skiskap i fellesareal.

Bygninger på eiendommen

Seksjon

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	2015	Enheten etablert

Kommentar til bygning

Velldrevet sammeie med fasiliteter som svømmebaseng, boblebad, sauna, trimrom, vaskerom, lekerom og stor felles solrik terrasse. Arealer med bakeri, italiensk resturant og gourmet resturant.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Gulv på grunn / Etasjeskiller

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom seksjonene i betong/elementer.

Dører, vinduer og porter

Beskrivelse

Vindu og terrassedør skiftet i 2015, isolerglass i malte trekarmer.
Vindu på soverom fra 1984, lite værutsatt fasade ok stand, isolerglass.
Dør til seksjonen antatt fra 1984, ukjent alder på innvendige dører, men i ok stand.

Yttervegg

Beskrivelse

Yttervegger isolert trekonstruksjon.
Skillevegger mot andre seksjoner i betong/elementer.
Skillevegg mot rømningstrapp i betong/elementer.

Terrasse, platting og balkong

Beskrivelse

Terrasse i tre, antatt bygget i 2014/15.
Rekkverk ca 1 m, ok.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming det ovner på vegg og varmekabel i badegulver. Alder på kabel er ukjent.

Kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken montert i 2015. Slette malte fronter. Noen slitasjemerker, bør flikkes.
Integrerte hvitevarer: Kjøleskap, keramisk platetopp, to plater. stekeovn og oppvaskemaskin. Ok stand på hvitevarene.

Bad

Beskrivelse

Overflater:
Badet ble oppusset i 2015, ikke fult ut rehabilitert.
Fliser 60 x 60 på gulvet, 10 x 10 i dusjsonet.
Malte plater på vegger. Mosaikk i dusjen.
Fliser ble sjekket for bom, ok tilstand.
Silikonfuger sjekket, ok stand.
Ingen tegn på riss i fuger som kan indikere bakenforliggende fukt.
Det ble ikke hullboret. (vegger i betong i dusjsonen)
Det er ikke opplyst om membranens utførelse.
Røropplegg:
Eldre sluk, alder ukjent.
Kobber vannledninger, alder ukjent.
Røropplagget ville fått TG 2 i en rapport.
Utstyr:
Eldre toalett, frittstående.
Baderomsmøbel med to skuffer, porselensvask.
Dusj med vegger hengslet på vegg, fra 2015.
Blandebatteri med garnityr, fra 2015.
Ok tilstand på utstyr.
Utstyret ville fått TG 1 i en rapport.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett, eik beiset.
Vegger:
Panel og malte platevegger.
Tak:
Malte platetak.

EL-anlegg

Beskrivelse

Sikringsskap med eldre automatsikringer.
Minusmåler.
Opplegget er dels eldre, dels fra 2015.

Ventilasjon

Beskrivelse

felles avtrekk fra bad. Virkning ikke kontrollert.
Avtrekksvifte over platetopp, Røroshette, slim, med egen motor, god virkningsgrad.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	2 300 000,-	300 000,-	2 000 000,-
Tomt(er)	**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**		**Tomteverdi inkl. opparbeidelse**
Tomt	250 000,-		250 000,-
Sum	**2 550 000,-**	**300 000,-**	**2 250 000,-**

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Seksjoner i sammeiet omsettes relativt raskt.

Områdebeskrivelse

Seksjonen ligger meget sentralt på Geilo i et meget atraktivt sammeie.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Geilo sentrum	0,2 km

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til anvendt formål. Seksjonen er betegnet som Næringsseksjon.

Rettigheter

Seksjonen har rett til å nytte diverse avsatte arealer i underetasjen og området i 1. etasje med servering.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Samme sammeie	0 m²		0,-	0,-	0	0 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Det er solgt seksjoner i sammeie på prisnivået som her er satt.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 250 000,-

Signatur

Signatur

Geilo - 10.03.2026
Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG KNUT GRAHL-MADSEN