



SOLIBO
Forenkler dinnetts hverdag og
øker boligselskapets verdier



EiendomsMegler 1 Fjellmegleren AS, avd. Hemseda

E-post: hege@em1fjellmegleren.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Foreningen Stavtaket

Sameiet Totten

12.12.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.12.2024

Boligselskap: Foreningen Stavtaket / Sameiet Totten

Organisasjonsnr: 917683492 / 985 187 169

Gnr./bnr: 72 / 98

Eier(e): Mattias Glemfors / Sarvenaz Glemfors

Seksjonsnr: Seksjon 56, leilighet 477

Kontaktperson i styret: Espen Alver, e-post: espen@xxlmaskin.no

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Det praktiseres styregodkjennelse av ny eier i sameiet, i tillegg må vedtektene som er vedtatt 1302.16 signeres og sendes styret før ervervet kan finne sted.
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 80038867
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

• **Tomt:** Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Innbetaling sameieknstnader **kr 1.890,- pr. md.**

Til dekning av: Renovasjon, regnskapsførsel, revisor, bygningsforsirking, snømåking, gressklipping, renhold av fellesarealer, fellesstrøm, TV-avgifter, serviceavgifter gass og heis, samt andre drift- og vedlikeholdskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 930	kr -

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Foreningen Stavtaket
25. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Foreningen Stavtaket

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 25.05.2024
Tidspunkt: 13:30
Sted: Fyri Resort Hemsedal, Tottenskogen 55

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
- 6. INNMELDTE SAKER**

Ingen innmeldte saker



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Alver	På valg:	2025
Styremedlem	Bjørn Sture	På valg:	2025
Styremedlem	Anders Hoven	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/foreningenstavtaket/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Gjensidige Forsikring ASA**

Polisenummer: **80038867**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det har vært avholdt flere uformelle arbeidsmøter/kommunikasjon via epost og telefon gjennom året i tillegg til protokollførte styremøter.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet.

- Storparten av styrets arbeid har gått med til behandling og arbeider i forbindelse med brannen på bygningsmassen.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sameiet har en god økonomi. Styret i sameiet har også i 2023 lagt ned et stort arbeid.

Styret foreslår at årets resultat på kr. 252.771,- overføres til annen egenkapital

Egenkapital per 31.12.2023 utgjør med dette kr. 781.982,-.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Noter Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Driftsinntekter

Innkrevde sameieekostnader	2	683 904	683 893	683 904	683 904
Andre inntekter (Utbytte Gjensidige)		10 385	10 159	0	0
Sum inntekter		694 289	694 052	683 904	683 904

Driftskostnader

Lønn til styret	3	146 250	73 000	0	0
Personalkostnader	3	68 416	41 222	5 640	5 640
Styrehonorar	3	40 000	40 000	40 000	40 000
Revisjonshonorar		0	0	0	0
Forretningsførerhonorar		44 285	44 284	44 283	44 283
Styreportal		0	0	8 000	8 000
Vaktordning		-2 500	0	5 000	5 000
Rep. og vedlikehold bygning		0	0	20 000	20 000
Serviceavtale gassanlegg + gass		0	42 916	41 760	41 760
Serviceavtale heis		0	27 690	30 000	30 000
Rep. og vedlikehold brannanlegg		0	16 605	25 000	25 000
Rep. og vedlikehold ventilasjon		0	0	10 000	10 000
Renhold fellesarealer		0	12 168	52 200	52 200
Strøm fellesarealer		0	12 128	30 000	30 000
Vedlikehold uteområder/snørydding		0	0	34 800	34 800
TV-Signaler/Bredbånd		-2 094	40 749	100 000	100 000
Forsikringspremie		118 592	95 980	94 000	94 000
Kommunale avgifter		-15 727	11 856	60 000	60 000
Felles sameieekostnader		47 780	80 255	47 800	47 800
Andre Driftsutgifter		19 487	17 392	35 000	35 000

Sum driftskostnader		464 489	556 247	683 483	683 483
----------------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Driftsresultat		229 800	137 805	421	421
-----------------------	--	----------------	----------------	------------	------------

Finansinntekter		22 970	5 284	0	0
-----------------	--	--------	-------	---	---

Resultat av finansposter		22 970	5 284	0	0
---------------------------------	--	---------------	--------------	----------	----------

Årsresultat		252 771	143 090	421	421
--------------------	--	----------------	----------------	------------	------------

Overføringer

Overført annen egenkapital	4	252 771	143 090	421	421
----------------------------	---	---------	---------	-----	-----



Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Sum anleggsmidler		0	0
<u>Fordringer</u>			
Fordring Sameiet Totten		0	14 420
Forskuddsbetalt leverandør		151 410	118 592
Restanser felleskostnader		7 720	21 570
Sum fordringer		159 130	154 582
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		856 267	530 727
Sum bankinnskudd og kontanter		856 267	530 727
Sum eiendeler		1 015 398	685 309
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	781 982	529 211
Sum opptjent egenkapital		781 982	529 211
Sum egenkapital		781 982	529 211
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 938	19 303
Leverandørgjeld		129 268	126 799
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		83 210	9 995
Sum kortsiktig gjeld		233 416	156 097
Sum gjeld		233 416	156 097
Sum egenkapital og gjeld		1 015 398	685 309

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 20.mars 2024



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 Innkrevde sameiekostnader

	2023	2022
Sameiekostnader	683 893	683 904
Sum innkrevde sameiekostnader	683 893	683 904

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn / honorar / feriepenger	203 800	121 760
Arbeidsgiveravgift	29 398	17 447
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	21 468	15 016
Sum	254 666	154 223

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer og lønn til styrets medlemmer for arbeid ifbm. med brann

Note nr. 4 - Egenkapital

Foreningen Stavgaket består av 29 boligseksjoner

Annen egenkapital 01.01.	529 211	386 122
Årets resultat	252 771	143 090
Sum egenkapital 31.12.	781 982	529 211

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 40.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 1 styremedlem

Anders Hoven stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Vedtekter for Foreningen Stavtaket

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Foreningen Stavtaket og ble stiftet 13.02.2016.

§ 2 Formål

Foreningen har som formål å ivareta de 29 boligseksjonene (seksjon 54-82 i gnr 72, bnr 98 i Hemsedal kommune) i Sameiet Totten sine fellesinteresser og administrasjon av Sameie Totten sin eiendom med fellesanlegg av enhver art.

Viktigste funksjon for foreningen er å ivareta vedlikeholdsbestemmelsen i Sameie Totten sine vedtekter § 11. Denne paragraf lyder *"Foreningen Stavtaket som representerer snr 54 – 82 («Stavtaket») besørger og bekoster utvendig vedlikehold av bygningen «Stavtaket», herunder fellesarealene inkludert tilleggsareal i form av grunn."*

Misligholdparagrafen i Sameiet Totten sine vedtekter § 9, gjelder tilsvarende for den enkelte medlem av Foreningen Stavtaket. Dersom en av foreningens medlemmer ikke overholder sine forpliktelser, ansees dette som mislighold direkte mot Sameiet Totten.

Det vises for øvrig til vedtektene for Sameiet Totten for å videre beskrive de plikter og rettigheter Foreningen Stavtaket skal ivareta.

Virksomheten utøves i Hemsedal.

§ 3 Juridisk person

Foreningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4 Medlemmer

Seksjonseiere av seksjonene 54 - 82 (boligseksjonene) i Sameiet Totten, gnr. 72 bnr. 98 i Hemsedal kommune er automatisk medlem av foreningen.

§ 5 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 6 Kontingent

Kontingenten fastsettes av årsmøtet eller av styret til dekning av kostnader gitt i foreningens formål og betales forskuddsvis for den tidsperiode og hyppighet som beslutes av styret.

§ 7 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte mottar refusjon på lik linje med andre medlemmer som beskrevet i § 8 samt refusjon for faktiske utgifter.

§ 8 Dugnad

Fellesdugnad blir avholdt i tillegg til at det blir publisert liste over gjøremål på websiden.

Hver eier får tilbakebetalt for opptil 10 timer dugnad ved innsending av liste innen 14 dager etter utgangen av hvert halvår til regnskap@stavtaket.org.

Tilbakebetalingen er 200 kr pr time for utført dugnad. Ved behov kan det forhåndsavtales med styret at dugnadsinnsats utover 10 timer blir utført og godtgjort. Det er kun oppgaver som er publisert av styret på web som vil bli godtgjort. Dersom andre oppgaver enn de som er publisert trengs gjort og ønskes godtgjort må dette avklares med styret på forhånd.

§ 9 Årsmøte

Foreningens øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato 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 en tiendedel av medlemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
3. Valg av styremedlemmer

Årsmøtet kan bestemme at foreningens regnskap skal revideres av godkjent revisor eller av annen kompetent person.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hvert medlem har en stemme.

Med mindre annet er bestemt i disse vedtektene, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, avgjøres vedtaket ved loddtrekning.

På årsmøtet kan det ikke behandles forslag om vedtektsendring som ikke er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det. Slik beslutning kan bare tas i forbindelse med godkjenning av sakslisten.

§ 10 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av styrets leder dersom ikke årsmøtet velger annen leder.

§ 11 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 10 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 12 Styret

Foreningen ledes av et styre på 3 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap foreningen og tegner dets navn. Styret kan tildele prokura og signatur.

Årsmøtet velger styremedlemmer på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Hvert medlem har en stemme og styret velges med flertall av de avgitte stemmer. Styret velger sin egen leder dersom årsmøtet ikke spesifikt har valgt styreleder. Styret skal bestå av en leder og resterende er styremedlemmer. Styrets leder har ansvar for innkalling og gjennomføring av styremøter. Styremedlemmene velges for ett år av gangen eller frem til neste ordinære årsmøte dersom dette er forskjellig fra ett år.

Styret skal:

1. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av de 29 boligseksjonene i Sameie Totten i tråd med Sameiet Totten sine vedtekter og vedtak i sameiermøtet, jf. § 2.
2. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
3. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
4. Administrere og føre nødvendig kontroll med foreningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
5. Representere foreningen utad.
6. Styret kan beslutte at foreningen skal ha forretningsfører eller tilsvarende.
7. Sørge for innkreving av medlemskontingent.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

§ 13 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtektene kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 14 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer i foreningen kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 15 Oppløsning (§ 15 kan ikke endres.)

Oppløsning av Foreningen Stavtaket kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Totten

25. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Totten

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 25.05.2024
Tidspunkt: 14:00
Sted: Fyri Resort Hemsedal, Tottenskogen 55

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. VALG AV TILLITSVALGTE
5. INNMELDTE SAKER

Ingen innmeldte saker



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Alver	På valg:	2025
Styremedlem	Camilla Drastrup Olesen	På valg:	2025
Styremedlem	Andreas Smith-Erichsen	På valg:	2024
Styremedlem	Anders Hoven	På valg:	2024

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøy Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Det har vært avholdt flere uformelle arbeidsmøter/kommunikasjon via epost og telefon gjennom året i tillegg til protokollførte styremøter.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet.

- Storparten av styrets arbeid har gått med til behandling og arbeider i forbindelse med brannen på bygningsmassen.



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sameiet har en god økonomi. Styret i sameiet har også i 2023 lagt ned et stort arbeid.

Styret foreslår at årets resultat på kr. 14.977,- overføres til annen egenkapital.

Egenkapital per 31.12.2023 utgjør med dette kr. 342.528,-

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Sameiet Totten

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
Innkrevde sameiekostnader	2	367 908	367 908	367 908
Innkrevde ekstraordinære sameiekost.	2	0	250 000	0
Annen leieinntekt	2	40 000	0	0
Sum inntekter		407 908	617 908	367 908
Driftskostnader				
Personalkostnader		0	0	0
Styrehonorar		0	0	0
Revisjonshonorar		7 460	7 460	10 000
Forretningsførerhonorar		28 500	28 050	28 050
Vakt-telefon		2 500	0	22 500
Renovasjon		234 666	455 918	150 000
Snøbrøyting		122 683	0	80 000
Honorar juridisk bistand		0	19 313	25 000
Andre Driftsutgifter		5 713	21	25 000
Sum driftskostnader		401 522	510 761	340 550
Driftsresultat		6 386	107 147	27 358
Finansinntekter		8 591	1 903	0
Resultat av finansposter		8 591	1 903	0
Årsresultat		14 977	109 050	27 358
Overføringer				
Overført til annen egenkapital	3	14 977	109 050	27 358



Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Restanser sameieknstnader		68 625	266 128
Forskuddsbetalt leverandør		14 250	0
Sum fordringer		82 875	266 128
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		282 527	305 383
Sum bankinnskudd og kontanter		282 527	305 383
Sum eiendeler		365 402	571 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	3	342 528	327 551
Sum opptjent egenkapital		342 528	327 551
Sum egenkapital		342 528	327 551
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt sameieknstnader		342	0
Leverandørgjeld		22 532	229 540
Gjeld til Foreningen Stavtak		0	14 420
Sum kortsiktig gjeld		22 874	243 960
Sum kortsiktig gjeld		22 874	243 960
Sum egenkapital og gjeld		365 402	571 511

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 20.mars 2024



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameieknstnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Sameieknstnader

	2023	2022
Sameieknstnader	407 908	617 908
Sum innkrevde sameieknstnader	407 908	617 908

Note nr. 3 - Egenkapital

Sameiet Totten består av 37 seksjoner, hvorav 29 er boligseksjoner og 8 er næringsseksjoner

Annen egenkapital 01.01.	327 551	218 500
Årets resultat	14 977	109 050
Sum egenkapital pr. 31.12.	342 528	327 551



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Totten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Totten som viser et overskudd på NOK 14 977. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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
25.03.2024



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 25. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av 2 styremedlemmer

Andreas Smith-Erichsen stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år

Anders Hoven stiller til gjenvalg som styremedlem for **2** år



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET TOTTEN

**Sist tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 13.02.2016
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31**

§ 1 Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 72 bnr. 98 i Hemsedal med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 8 næringsseksjoner og 29 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiet har gjennom tilslutningsvedtak delegert ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer i bygningen Stavtaket bestående av boligseksjonene snr 54 – 82 til Foreningen Stavtaket.

Eierne av snr 54 – 82 har rett og plikt til å være medlemmer av foreningen.

Overfor Sameiet Totten opptrer foreningen som representant for de 29 seksjonene i bygningen Stavtaket på samme vis som hver av de 8 næringsseksjonene representerer hvert sitt bygg i saker som reguleres av vedtektenes § 11.

De 29 boligseksjonene (snr 54 – 82) har vedlikeholdsplikt og midlertidig enerett til bruk av fellesarealer i bygget Stavtaket.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens omtrentlige areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdlovens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 22. Ingen kan erverve mer enn maksimalt to boligseksjoner i sameiet selv om disse er regulert til fritidseiendom. Begrensningen avviker fra eierseksjonslovens begrensning om erverv av maksimalt to seksjoner der fritidseiendom er unntatt.

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv finner sted. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn

til det. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller til vanlig brukt til. I tillegg har hver sameier eksklusiv bruksrett til det eventuelle tilleggsareal som fremgår av reseksjoneringsbegjæringen.

Fellesareal som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Boligseksjonene kan også benyttes som ledd i næringsmessig utleie forutsatt av seksjonene fortsatt benyttes for beboelse.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13, annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 6 Utleie

Seksjonseiere kan fritt leie ut sin seksjon innenfor de rammer som er gitt i vedtekter og ordensregler. Seksjonseier står til ansvar overfor styret og de andre beboerne om at disse blir fulgt og plikter å opplyse leietaker/utleiefirma om disse.

Det er ikke tillatt med dyrehold i forbindelse med kommersiell utleie av seksjoner i Stavgakket (eierseksjon 54-82).

Stavgakket (eierseksjon 54-82) har minimum aldersgrense 23 år for kommersiell utleie og leilighetene skal ikke profileres på en slik måte at de er spesielt rettet mot ungdom.

§ 7 Sikkerhet og ro

Branndører mellom Stavgakket og Staven II skal til enhver tid stå i låst stilling slik at beboere benytter sine egne inn- og utganger.

§ 8 Sameiere

Alle sameiere plikter å sette seg inn i vedtekter og ordensregler samt registrere sin informasjon til styret skriftlig og holde denne oppdatert. Registrering av informasjon skal skje på epost til styre@stavtaket.org. Informasjon som skal registreres er:

- Navn på kontaktperson for informasjon og betaling av eventuelle fellesutgifter/kontingent
- Epostadresse
- Telefonnummer
- Postadresse

All informasjon som sendes ut til sameierne samt møteinnkallinger vil normalt bli sendt på epost. Styret har ikke ansvar for at sameiere som ikke har oppfylt sin informasjonsplikt i dette punktet ikke mottar relevant informasjon. Generell informasjon blir lagt ut på sameiets og Stavtakets webside www.stavtaket.org. Meldinger til styret kan sendes på epost til styre@stavtaket.org.

§ 9 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Se dog vedtektenes § 15. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 10 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Ved salg av seksjonen hefter ny eier for eventuelle utestående fellesutgifter for tidligere eier.

Foreningen Stavtaket organiserer økonomien for seksjonene 54-82, og felleskostnader for disse seksjonene skal betales til Foreningen Stavtaket.

§ 11 Vedlikehold

Seksjon 52, og hver næringsseksjon i sameiet forøvrig besørger og bekoster det fulle innvendige og utvendige vedlikehold av egne seksjoner som separate enheter i sameiet, inkludert tilleggsareal i form av grunn.

Foreningen Stavtaket som representerer snr 54 – 82 («Stavtaket») besørger og bekoster utvendig vedlikehold av bygningen «Stavtaket», herunder fellesarealene inkludert tilleggsareal i form av grunn.

Vedtektene avviker her fra eierseksjonslovens alminnelige vedlikeholdsregler – dette i form av at hver seksjonseier (Foreningen Stavtaket for seksjonene 54-82 samlet) også pålegges plikt til å besørge og bekoste det utvendige vedlikehold av hele det bygg som seksjonen ligger i. Dette omfatter også konstruksjonen, herunder tak, vegger, balkonger, ventilasjon etc.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten frem til forgreningspunktet fra hovedledningsnett. Innkassing og andre endringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Eier av snr 52, snr 54 – 82 og hver næringsseksjon i sameiet for øvrig skal ikke bære noen andel av kostnader knyttet til vedlikehold av fellesarealer, fellesinstallasjoner eller innvendig vedlikehold av seksjoner i de øvrige bygg på sameiets eiendom. Dog plikter sameierne å betale sin andel av vedlikehold av felles adkomstvei, felles ledningsnett og øvrige kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon i henhold til sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

De enkelte sameiere betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med forgreningspunktet fra hovedledningsnett.

§ 12 Mislighold. Pålegg om salg av krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdingsloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 13 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-4 medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesanlegg, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres kompensasjon samt terminere slike avtaler.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegne dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal søke å gjøre forvaltningen på en mest mulig kostnadseffektiv måte samt kontinuerlig reevaluere leverandørene og søke nye tilbud for å få mest mulig igjen for felleskostnadene som er innbetalt. På større oppdrag som gjøres for sameiet skal det alltid innhentes anbud og pris avtales på forhånd dersom dette er mulig.

Styret skal føre tilsyn med alle som leverer tjenester til sameiet for å påse at de oppfyller sine plikter og ikke fakturerer høyere beløp enn det som er rimelig eller avtalt i henhold til kontrakt. Dersom det viser seg at det blir fakturert beløp som ikke er i samsvar med avtaler skal disse ikke betales.

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øvrige myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato 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 tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

For vedtak som skal fattes i sameiermøtet har hver seksjon 1 – en – stemme, jfr. eierseksjonslovens § 37, 1. ledd, 1 pktm. Ingen enkelt eier kan likevel telle for mer enn maksimalt 3 – tre – stemmer.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonerer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 18 Generelle plikter

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

Gjennom disse vedtekter er lov om eierseksjoner fraveket på enkelte punkter. Dette i tilknytning til omfanget av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Seksjonsleierne er oppmerksom på at vedlikeholdsforpliktelsen går lenger enn det som følger av eierseksjonsloven. Ved underskrift på dette dokument, vedtas disse endringer som bindende privatrettslig avtale mellom partene.

Ved overdragelse av seksjon, plikter tidligere seksjonseier å gjøre ny seksjonseier oppmerksom på følgende: Det er et vilkår for overdragelse av seksjonen at den nye eier signerer på vedtektene, og herunder tilslutter seg den privatrettslige avtale.

I den grad det ikke er foretatt særskilt regulering gjennom disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Hemsedal, den 13.02.2016

Styreleder