

Drammen 16.03.2018

INNKALLING TIL ORDINÆRTSÅRSMØTE SAMEIET BERGSJØ HØYFJELLSLEILIGHETER den 30.3.2018 kl 16:30 på Rødungstølen

Saksliste

1. Konstituering av møtet:
 - a) Navneopprop med registrering av fremmøtte og fullmakter
 - b) Godkjenning av innkalling
 - c) Valg av møteleder
 - d) Valg av 1 personer til å underskrive protokollen sammen med møtelederen
2. Bakgrunn for branntekniske pålegg og konsekvenser av disse v/ brannsjef John Bjella
3. Årsregnskap 2017 (vedlegg 1)
4. Styrets arbeid – (vedlegg 2)
5. Innmeldte saker
 - a) Forlik. Orientering
 - b) Korttidsutleie. Orientering (vedlegg 3)
 - c) Vedtekter. Endring av sameiets vedtekter. (vedlegg 4). Vedtak
 - d) Reseksjonering. v/ Lars Ivar Brattegard. Avstemming (vedlegg 5).
 - e) Ladestasjon El. biler. Orientering.
- 6) Budsjett 2018 (Vedlegg 6) Vedtak
- 7) Valg. (vedlegg 7) – valgkomiteen innstilling)
 - a) Valg av styre
 - b) Valg av styreleder
- 8) Løypekjøring - orientering

Vedlagt følger:

- Fullmaktsskjema

Registrering av sameiere ved fremmøte. Sameier som ikke møter kan utstede fullmakt (vedlagt). Saker som er meldt kan kreves behandlet i møtet. Dersom det kreves avholdes avstemming for vedtak i sakene.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

Fullmakt

S. nr: «Snr»

Undertegnede _____ signatur

_____ STORE BOKSTAVER

gir herved _____ STORE BOKSTAVER

Fullmakt til å møte og stemme for min/vår andel i sameiermøte den _____.

Dato: _____

Sted: _____

Årsregnskap for 2017

**Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter 987 542 594
3002 Drammen**

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Utarbeidet av:
Adimpleo AS
Postboks 482 Brakerøya
3002 Drammen
Org.nr. 984132360

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør

Resultatregnskap for 2017
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter 987 542 594

	Note	2017	2016
Årsavgift	1	1 923 370	1 612 271
Annen driftsinntekt		321 576	181 217
Sum driftsinntekter		2 244 946	1 793 488
Felleskostnader	2,5	(2 322 448)	(2 183 142)
Lønnskostnad	4	(14 263)	0
Sum driftskostnader		(2 336 711)	(2 183 142)
Driftsresultat		(91 765)	(389 654)
Annen renteinntekt		725	725
Annen finansinntekt	6	43 227	33 438
Sum finansinntekter		43 952	34 163
Annen rentekostnad		(100)	(45)
Annen finanskostnad		0	(254)
Sum finanskostnader		(100)	(299)
Netto finans		43 853	33 864
Ordinært resultat før skattekostnad		(47 912)	(355 790)
Ordinært resultat		(47 912)	(355 790)
Årsresultat		(47 912)	(355 790)
Overføringer			
Udekket tap		(47 912)	(35 565)
Annen egenkapital		0	(320 226)
Sum		(47 912)	(355 790)

Balanse pr. 31. desember 2017
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter 987 542 594


	Note	2017	2016
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	229 852	240 927
Andre fordringer	7	447 667	244 893
Sum fordringer		677 519	485 820
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 298	833 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 298	833 305
Sum omløpsmidler		1 002 816	1 319 126
Sum eiendeler		1 002 816	1 319 126

Balanse pr. 31. desember 2017
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter 987 542 594


	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		688 784	688 784
Udekket tap		(83 477)	(35 565)
Sum opptjent egenkapital	3	605 307	653 219
Sum egenkapital		605 307	653 219
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 422	342 822
Annen kortsiktig gjeld		256 088	323 085
Sum kortsiktig gjeld		397 509	665 906
Sum gjeld		397 509	665 906
Sum egenkapital og gjeld		1 002 816	1 319 126

Oslo, 15.03.2018

 Ole Fredrik Hald (Fratrådt)
 Styrets leder



 Carl Arnoldus Müller
 Styremedlem



 Hanne Bjønness Kleppe Høifødt
 Styremedlem



 Nils Ole Røren
 Styremedlem

 Ellen Camilla Borgenheim (Fratrådt)
 Styremedlem

Noter 2017

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter org nr 987 542 594

NOTE 0 Regnskapsprinsipper og beskrivelse

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet består av leilighetsbygg på Bergsjø, Ål kommune fordelt på 117 seksjoner - 113 leiligheter og 4 næringsseksjoner - når anlegget er ferdigstillet. Sameiet ble stiftet 2.10.2004

Sameiets kostnader fordeles i hovedsak etter sameiebrøken og sameierne faktureres kvartalsvis til dekning av sameiets kostnader.

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende med fradrag for påregnelige tap.

NOTE 1 Sameieinntekt	2017	2016
Fakturert til dekning av sameiets kostnader	1 923 370,-	1 612 271,-
Annet . Fakturerte utlegg og avregninger	321 576,-	181 217,-
SUM inntekter	2 244 946,-	1 793 488,-

NOTE 2 Driftskostnader	2017	2016
Vann felles	0,-	0,-
Strøm felles	338 336,-	277 380,-
Gass - nettoført avregning sameiere	11 875,-	-20 042,-
Eiendomsskatt	10 000,-	0,-
Forsikring	316 032,-	299 251,-
Alarm	9 410,-	10 109,-
Vedlikehold EI anlegg	0,-	46 653,-
Drifts Badeavdeling	4 970,-	14 193,-
Vedlikehold fellesarealer	538 243,-	77 663,-
Brøyt / Strø	81 250,-	108 362,-
Løypekjøring	-86 850,-	91 350,-
Veivedlikehold	71 031,-	69 331,-
Vaktmester	474 925,-	426 982,-
TV avgifter/Internett	294 739,-	244 434,-
Andre driftskostnader	18 837,-	9 250,-
Revisjon	21 125,-	15 250,-
Forretningsførsel	146 933,-	150 481,-
Advokat	53 156,-	143 472,-
Bygg teknisk bistand, avsatt styrehonorar	0,-	198 306,-
Porto, møter etc	9 091,-	15 292,-
Andre kostnader	9 345,-	5 425,-
SUM driftskostnader	2 322 448,-	2 183 142,-

Noter 2017
Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter org nr 987 542 594

NOTE 3 Egenkapital/vedlikeholdsfond

	Vedlikeholds fond	Annen egenkapital	Sum EK
Egenkapital/fond 01.01	688 784,-	-35 564,-	653 220,-
Årets resultat	0,-	-47 912,-	-47 912,-
Årets anvendelse av vedlikeholdsfond	0,-	0,-	0,-
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	0,-	0,-	0,-
Egenkapital/fond 31.12	688 784,-	-83 476,-	605 308,-
Fordeling trinn 1 (bygg 1)	564 238,-		
Fordeling trinn 2 (bygg 3+4+5)	124 546,-		
Fordeling trinn 3 (bygg 2+6)	0,-		
Vedlikeholdsfond 31.12	688 784,-		

NOTE 4 Lønnskostnader, ansatte

	2017	2016
SUM lønnskostnader	14 263,-	0,-
Gjennomsnittlig antall ansatte	0,0	0,0

NOTE 5 Ytelser til ledende personer og revisor samt lån til ansatte

Det er utbetalt kr 50.000,- i godtgjørelse til styreleder for 2016.
 Det er kostnadsført honorar kr 19.875,- og bistand kr 1.250,- inkl mva til revisor.

NOTE 6 Andre finansinntekter

	2017	2016
Kundeutbytte Gjensidige forsikring	42 772,-	32 732,-
Annet	1 180,-	65,-
SUM	43 952,-	32 797,-

NOTE 7 Fordringer

	2017	2016
Kundefordringer. Fakturert avregning felleskostnader utbygger	229 852,-	240 927,-
Andre fordringer. Forskuddsbetalinger og avregninger	447 667,-	244 893,-
SUM	677 519,-	485 820,-

NOTE 8 Fortsatt drift

2017

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

Styrets arbeid 2017

Bergsjø, 10.03.2018

Etter sameiermøtet 14.04.2017 bestod styret av styreleder Ole Hald og styremedlemmene Carl Muller, Nils Ole Røren, Ellen Borgenheim og Hanne Høifødt.

I oktober fratrådte styreleder Ole Hald av personlige årsaker. Han hadde sittet i sameiestyret i mange år, satt på mye kompetanse om driften av Bergsjø og har bidratt med overføring av informasjon og dokumenter til det resterende styret.

Noe senere meldte nyvalgt styremedlem Ellen Borgenheim styret at hun ønsket å fratre da hun var uenig i styrets behandling av korttidsutleie vs. brannvernssaken.

Styret har siden november 2017 fungert som et kollegium med fordeling av oppgaver og jevnlig styremøter.

Styret har hatt 6 styremøter i løpet av året. Referat fra alle styremøter er lagt på nettsiden.

Behandlede saker:

- Godkjenning av forliksavtale med Hallingdal Hytteservice 6.mars 2017. 87,8 % av sameierne leverte tiltredelseserklæring til avtalen. (Ref. gjeldende forliksavtale).
- Oppfølging av bygningsmessige utbedringer i henhold til forliksavtalen.
- Ål kommune godkjent ny detaljreguleringsplan for Bergsjø 31.august 2018.
- HH har satt i gang reseksjonering. Overtakelsesbefaring på leiligheter som sameiet skal overta vil bli holdt i påsken. HH har gjort ny arealoppmåling av alle leilighetene. Søknad til Ål kommune er nær forestående.
- Installert nytt aggregat og reparert avfukteranlegg til badeanlegget.
- Hatt branntilsyn fra Hallingdal brann- og redningstjeneste. Påpekte avvik ved tilsyn er svart ut/rettet.
- Samlet klage på eiendomsskatt fra sameiet til Ål kommune. Kun medhold i nedsetting av tilstandsfaktor fra 1,0 til 0,9. Styret har hatt dialog med Ål kommune.
- Revidert vedtektene
- Avholdt brannverninstruksjon med praktisk demonstrasjon/øvelse i julen 2017, 40 sameiere deltok.
- Lagt ut nye fortøyningfester for båtene.
- Inngått lovpålagt serviceavtale på gassanlegg/rørstrekk fra gasstank til gasspeiser.
- Inngått ny serviceavtale for TV-anlegg; fjernkontroll via nettet.
- Inngått lovpålagt service og tilsynsavtale for brannvarslingsanlegget. Installert brannpumpe i korridoren innenfor badeanlegget.
- Rapportert drikkevannsprøve til Mattilsynet.
- Sendt ut informasjonsskriv til sameierne (ligger også på nettside)

Styret

v/ Carl Muller, Nils Ole Røren og Hanne Høifødt

Helge Bruun
 Meteorveien 43 b
 3113 Tønsberg
 epost: helge.bruun@gmail.com

Tønsberg den 20.02.2018

Brannvern og utleie av leilighetene Bergsjø Høgfjellsleiligheter.

Jeg regner med at dette blir en sak på kommende general forsamling. Jeg er uenig i at styret kan nekte korttidsutleie. Jeg har den oppfatning at egen bruk av leilighet, utlån av leilighet til venner, bekjente, barn og barnebarn kan medføre en like stor risiko for brann som utleie/korttidsutleie av leilighet

Jeg har hatt leilighet på Bergsjø siden 2010 og det ble da ikke opplyst om at utleie var forbudt og dette fremgikk heller ikke av vedtektene for sameiet. Eierseksjonsameiet kan forby utleie ved en vedtektsendring jfr § 24 i Eierseksjonsloven. Dersom noen sameiere stemmer i mot en slik endring, vil et forbud mot utleie ikke gjelde for vedkommende leilighet.

Styret kan også få et erstatningsansvar til de sameiere som får tapte leieinntekter på grunn av et ugyldig forbud mot utleie.

Det kan synes som om "brannsikkerhet" brukes som et vikarierende argument for å legge ulovlige begrensninger på andre sameieres bruk av sin egen leilighet.

Jeg synes Conrads fremgangsmåte og utilbørlig press mot det sittende styret er forkastelig og jeg vil foreslå at styret innhenter en uhildet brannvernrapport. Det som kanskje kan se ut som en "billig" løsning for styret i dag, kan fort bli en meget kostbar affære for oss alle.

Det synes som om Conradi ikke har hjemmel for sitt pålegg. Det er brannvesenet som kan nedlegge midlertidig bruksforbud av brannvernmessige grunner. Da vil forbudet å gjelde for hele eiendommen, uavhengig av hvilken tilknytning brukerne av leiligheten har til sameiet. I praksis vil det bety at ingen kan benytte egen leilighet inntil utbedringer er foretatt.

Det er forslag om at seksjonseiere skal delta i aktiv brannslukking. Mange seksjonseiere er av en eldre årgang og det er lite realistisk at personer som har passert pensjonsalder skal kunne håndtere det anlegget Conradi har lagt opp til.

Det er opplyst at det vil komme forslag til nye vedtekter for sameiet. De nye vedtektene kan inneholde forbud eller restriksjoner på utleie. De sameiere som ønsker å stå fritt med hensyn til utleie i fremtiden må derfor stemme i mot de punktene i de nye vedtektene som begrenser utleie.

Forslag til vedtak:

1. Styrets vedtak om forbud mot korttidsutleie oppheves på grunn av manglende hjemmel i lov og vedtekter. Det vises til Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 § 24. Henvisning til relevante domstolskjennelse er gjengitt som vedlegg. Det vises også til brev fra Byggesaksrådgiving AS til Ellen Borgenheim datert 04.01.2018 som alle sameiere har fått.

2. Styret pålegges å innhente en uhildet brannvernrapport, og deretter utarbeide nye retningslinjer for brannhåndtering.

3. Den enkelte sameier er ansvarlig for å ha et godkjent brannslukningsapparat og fungerende brannvarsler i egen leilighet. I tillegg må sameiets retningslinjer for brann være lett tilgjengelig og alle brukere av leilighetene må ha kjennskap til disse.

Vedlegg:

Eierseksjonsloven

§ 24. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette¹ og leie² ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter,³ forkjøpsretter⁴ eller

VEDTEKTER

for

Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: Sameiet Bergsjø høyfjellsleiligheter.

Adresse: Bergsjø høyfjellsleiligheter, 3570 Ål

Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 14.05.2003.

Revisjon 30.03.2018 i henhold til revidert Lov om eierseksjoner (01.01.2018 og 01.07.2018).

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 91 bnr 28 i Ål kommune er et sameie med 115 eierseksjonene (114 leiligheter og ett parkeringsanlegg). For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsapparat, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse. Leiligheter kan ikke selges til juridiske enheter, bare til privatpersoner.

Korttidsutleie kan bare gjøres når leiligheten er tilpasset branntilsynets krav. Seksjonseier plikter å følge pålegg fra offentlig myndighet.

Salg eller utleie skal meldes til styret.

4 Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (Eierseksjonsloven § 32)

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker
- c) apparater, f.eks. brannslukkingsapparat
- d) varmekabler, membran og sluk
- e) rør, elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring
- f) vinduer og ytterdører
- g) innvendige flater på verandaen(e), rekkverk og veggflater som rekkes fra verandaen(e)
- h) ansvar for å holde snømengdene på verandaen(e) på et rimelig nivå
- i) den enkelte sameier tegner egen innboforsikring.
- j) vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (jfr. Eierseksjonsloven §34):

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap som dette evt. påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseiers mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseier erstatningsansvarlig

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (Eierseksjonsloven §33):

Sameiet holder anlegget inklusive fellesareal forsikret.

Dersom eier av en seksjon har påført anlegget skade, skal han erstatte skaden eller dekke egenandelen dersom det er en forsikringssak.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer samt felles anlegg og utstyr påhviler sameierne i fellesskap.

Det omfatter:

- a) bassengområdet med garderober, dusjer og badstuer
- b) treningsrom med utstyr
- c) båter med tilhørende utstyr og fiskeutstyr
- d) møbler i fellesarealene
- e) bodområder og fellesareal for skismøring

f) garasjeanlegg

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til eget fond med henblikk på standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet (med bruksenhet menes den enkelte leilighet). Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr år.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene, med unntak av kostnader sameiet betaler med samme sum per leilighet uavhengig av størrelse, dog skal vedlikeholdskostnader og andre kostnader knyttet til det enkelte bygg kun fordeles på bruksenhetene i dette bygg.

Parkeringshusets direkte kostnader fordeles på de som har plasser i parkeringshuset. Alle utendørs felleskostnader betales med samme sum pr leilighet uavhengig av størrelse.

7 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsbegjæring.

8 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte 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 årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adresse som sameieren har oppgitt.

Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles,

må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på sameiets nettside.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 2) fastsette budsjett for kommende år,
- 3) velge styreleder når lederen er på valg,
- 4) velge styremedlemmer som er på valg,
- 5) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 6) behandle forslag fra styret
- 7) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre og valgkomité

Styret skal bestå av 4 til 5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styrets medlemmer kan gjenvelges.

Styrets flertall skal være sameiere eller medlem av sameieres husstand.

Valgkomité skal bestå av 2 til 3 medlemmer, og nedsettes i årsmøtet.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre referat fra sine styremøter. Referatet skal godkjennes av alle styremedlemmer og legges ut på sameiets nettside til informasjon.

9.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

14 Parkering

Parkering skal foregå på oppmerkede og anviste plasser. Styret kan iverksette tiltak for å regulere parkeringen på sameiets areal. Det er kun de som har kjøpt plass i parkeringshuset som har adgang til å parkere i dette.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret, gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig pga seksjonseiers nedsatte funksjonsevne.

Sameiet må, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse (Eierseksjonsloven § 26).

Styret er forpliktet til å kartlegge og legge til rette for ladeplass for el-biler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil/ladbar hybridbil. Styret kan bare nekte dette hvis det foreligger en saklig grunn.

* * *

Bergsjø 30.03.2018

Ål kommune

[•]

[•]

Att: [•]

Torpo, [•]

SØKNAD OM RESEKSJONERING

Vedlagt følger søknad om reseksjonering av gnr. 91, bnr. 28 i Ål.

Reseksjoneringen omfatter formålsendring, deling, sammenslåing, samt at eksklusivt areal gjøres om til fellesareal.

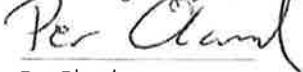
Dette innebærer at:

- Seksjoneringsbegjæringen skal fremsettes dels av hjemmelshaver og dels av styret i sameiet, og dette er årsaken til at både Hallingdal Hytteservice AS og styret i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter har signert på selve seksjoneringsbegjæringen.
- Styret i Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter skal gi samtykke, og slikt samtykke er gitt ved at det samlede styret har signert på dette brev.
- Årsmøtet i sameiet skal gi samtykke med 2/3 flertall. Årsmøtet har gitt slikt samtykke, og dette er dokumentert i protokoll vedlagt søknaden.

De involverte seksjonene er fri for panthefelser. Samtykke fra panthavere behøves dermed ikke.

Med vennlig hilsen

For Hallingdal Hytteservice AS

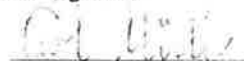


Per Oland

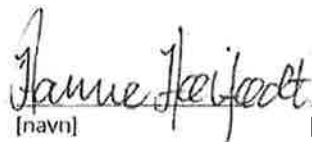
For Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter



[navn]



[navn]



[navn]

[navn]

Sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

RESULTAT	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2017	31.12.2017	2018
Beregning årsavgift			
Årsavgift	1 850 000,-	1 923 370,-	2 100 000,-
Refusjon HH avfukt anlegg	0,-	128 149,-	0,-
Årsavgift HH	240 000,-	193 427,-	135 826,-
SUM inntekter	2 090 000,-	2 244 946,-	2 235 826,-
Kostnader			
Kostnader som kun fordeles pr seksjon			
Løypekjøring - c 1	0,-	-86 850,-	0,-
Vei - enhet 1	71 800,-	71 031,-	71 000,-
TV /Internett - e 1	272 900,-	244 434,-	251 000,-
Kostnader fordelt pr seksj:	0,-	344 700,-	322 000,-
Kostnader fordelt etter sameiebrøken			
Strøm felles	290 000,-	338 336,-	340 000,-
Gass	0,-	11 875,-	0,-
Eiendomsskatt	10 000,-	10 000,-	11 000,-
Forsikring	320 000,-	316 032,-	330 000,-
Alarm	12 000,-	9 410,-	12 000,-
Drift Badeavdeling	60 000,-	4 970,-	5 000,-
Vedlikehold fellesare	80 000,-	114 211,-	150 000,-
Vedlikehold avfukt	0,-	424 032,-	60 000,-
Vei - = brøk	110 000,-	81 250,-	110 000,-
TV brøk	16 500,-	50 305,-	30 000,-
Vaktmester	475 000,-	474 925,-	541 000,-
Serviceavtaler	0,-	0,-	70 000,-
Anskaffelser/Ar	10 000,-	18 837,-	20 000,-
Revisjon	18 000,-	21 125,-	21 000,-
Forretningsførsel	130 000,-	146 933,-	130 000,-
Advokat	40 000,-	53 156,-	0,-
Byggteknisk	40 000,-	0,-	0,-
Styreledelse	60 000,-	14 263,-	0,-
Porto, møter etc	15 000,-	9 091,-	10 000,-
Andre kostnader	10 000,-	9 345,-	10 000,-
Sum Kostn. fordelt etter brøk	1 696 500,-	2 108 096,-	1 850 000,-
SUM kostnader	2 041 200,-	2 336 711,-	2 172 000,-
Renteinntekter	1 000,-	725,-	0,-
Annen finansinntekt	35 000,-	43 227,-	43 000,-
Renteutgifter	0,-	99,-	0,-
RESULTAT	84 800,-	-47 912,-	106 826,-
Overført egenkapital	0,-	0,-	0,-
Avsetning vedlikeholdsfond	0,-	0,-	0,-
Disponert	0,-	0,-	0,-

BALANSE	Budsjett	Regnskap	Budsjett
EIENDELER	2017	31.12.2017	2018
Kundefordringer	0,-	229 852,-	0,-
Periodiseringer	0,-	447 667,-	0,-
Bank	0,-	325 298,-	0,-
SUM eiendeler	0,-	1 002 817,-	0,-
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital	0,-	-35 564,-	0,-
Vedlikeholdsfond	0,-	688 784,-	0,-
Udisponert resultat	0,-	-47 912,-	0,-
Sum egenkapital	0,-	605 308,-	0,-
Avsetning vedlikehold	0,-	0,-	0,-
Kunder forskudd	0,-	26 680,-	0,-
Leverandørgjeld	0,-	141 421,-	0,-
Påløpne kostnader	0,-	229 408,-	0,-
Annet	0,-	0,-	0,-
SUM gjeld og egenkapital	0,-	1 002 817,-	0,-
	0,-	0,-	0,-
Antall seksjoner	92	100	105

Til årsmøte 2018 i sameiet Bergsjø Høyfjellsleiligheter

Valgkomiteen sendte ut en anmodning i februar 2018, hvor det ble bedt om forslag til styrekandidater til årsmøte.

Valgkomiteen har heller ikke i år blitt torpedert med kandidater, men det er gledelig at vi likevel denne gangen kan presentere et godt forslag til årsmøte.

Styret har vært gjennom et krevende år, hvor både styreformann og et styremedlem trakk seg fra styret i oktober 2017.

De tre gjenværende styremedlemmer Carl Müller, Hanne Høifødt og Nils Ole Røren har således vært et styrekollegium frem til årsmøte 2018. Styret har etter valgkomiteens oppfatning gjort en meget god jobb med flere krevende saker.

Valgkomiteen har anmodet de nåværende styremedlemmer på valg om å fortsette i styret. Hanne Høifødt har sagt seg villig til å ta en ny periode. Carl Müller har også sagt seg villig til å være styreleder i kommende år. Han er ikke på valg, men styreleder skal velges på årsmøte.

Valgkomiteen har også blitt informert om behov for å styrke økonomikompetansen i styret, spesielt etter at Røren går ut av styret etter årsmøte.

På den bakgrunn har leder av valgkomiteen anmodet Per Langballe, som også er medlem av valgkomiteen, om å ta en plass i styret. Langballe er statsautorisert revisor og har således den nødvendige kompetanse. Langballe har sagt seg villig til å ta jobben. På den bakgrunn har han trukket seg fra valgkomiteens arbeid fra 1. februar 2018.

Valgkomiteens forslag til styret i Bergsjø Høyfjellsleiligheter
årsmøte 2018:

Styreleder Carl Müller: Velges for 1 år

Styremedlem Hanne Høifødt: Velges for 2 år (gjenvalg)

Styremedlem Per Langballe: Velges for 2 år (ny)

Styremedlem Bjørgulv Noraberg: Velges for 2 år (ny)

Styremedlem Bent Sofus Tranøy: Velges for 2 år (ny)

Valgkomiteen skulle gjerne ønske større kvinnerepresentasjon i styret. Dette har det vært jobbet med uten ønsket resultat. Ved neste korsvei vil dette igjen ha fokus. Valgkomiteen er likevel fornøyd med kompetanseprofilen på det foreslåtte styret.

De nye kandidatene vil presentere seg selv på årsmøte.

Valgkomiteen ønsker å takke Nils Ole Røren for godt utført arbeid i styret.

Valgkomiteen er valgt for 2 år i 2017 . Da Per Langballe er foreslått som styremedlem skal valgkomiteen suppleres med et medlem. Valgkomiteens leder tillater seg å foreslå Einar Modig som nytt medlem av valgkomiteen.

12. februar 2018

Kjell Andersen

Maja Arnestad

Leder av valgkomiteen

Medlem valgkomiteen