

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIE SPÅTIND SPORT

Sist endret på årsmøtet 20.6.2026

1. EIERSEKSJONSSAMEIET

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

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

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

2. FORMÅL

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

3. SEKSJONSEIERE OG IDENTIFIKASJON

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

4. SÆRLIGE BRUKSRETTIGHETER

Seksjon 1 skal ha tilgang til hotellets næringsarealer på samme måte som hotellgjester i hotellets åpningstider, og skal betale for bruk av hotellets servicefasiliteter som badstu, basseng, trimrom og konferansefasiliteter til hotellets gjeldende satser. Seksjon 1 skal til enhver tid ha tilgang til private uteboder og inneboder i kjelleren, vaskemaskin og tørkerom i kjelleren, branntavlen og besøksprotokollen i resepsjonen samt nødutgang i henhold til brannvesenets instruks. Dersom seksjon 2 har behov for å flytte på noen av de nevnte fasiliteter, dekker eier av seksjon 2 reetablering og stiller nye fasiliteter tilgjengelig iht. tidligere disposisjon. Samt til enhver tid ha tilgang til peisestua mot et økonomisk bidra for renhold og faktisk bruk av ved. Arealer som ikke omfattes av bruksretten er områder som for eksempel tekniske rom, storkjøkken, kontorer, lagerrom, restaurant, kjeller etc.

Ordensregler, fordelsprogram og reservasjonsregler fastsettes av et driftsselskap (jf. pkt. 5 nedenfor) og styret i fellesskap.

Dersom økonomiske forhold gjør det tvingende nødvendig, kan tilgangen begrenses ved at arealer stenges for all aktivitet. Disse arealene skal dog gjenåpnes så snart de økonomiske forholdene tillater det. Seksjon 1 kan i slike tilfeller pålegge åpning av arealene mot å dekke kostnadene ved dette.

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

5. DRIFT AV SEKSJON 2

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

For å sikre et økonomisk grunnlag for drift i Seksjon 2 (jf. pkt 5) skal seksjon 1 til enhver tid stille 70% av private rom & leiligheter til disposisjon for utleie gjennom driftsselskapet. Det inngås standardisert utleieavtale mellom den som til enhver tid drifter seksjon 2 og hver og et rom / leilighetseierne.

6. FORKJØPSRETT

Seksjon 1 har en ubetinget forkjøpsrett ved ufrivillig realisasjon av seksjon 2. Forkjøpsretten gjelder dog ikke hvor seksjonen overføres til andre aksjeselskaper som eies eller kontrolleres av de samme som eier seksjon 2

7. TINGLYSNING

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

8. SEKSJONSEIERES BRUKSRETT

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

9. VEDLIKEHOLD

9.1 Seksjon 1

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

9.2 Seksjon 2

Eiere av seksjon 2 skal holde seksjonens arealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på eiendommen eller ulempe for eiere av seksjonen. Alt innvendig og utvendig vedlikehold av seksjonen, besørges og bekostes av eiere av seksjonen.

Seksjon 2 har vedlikeholdsansvar for veranda utenfor peisestue, området rundt seksjon 2 med naturlig avgrensning, inngangsparti og parkeringsplass.

9.3 Sameiet

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

10. RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Den enkelte leilighetseiers rettigheter og plikter knyttet til bruk av fritidsboligene er nærmere fastsatt i vedtekter for Spåtind Fritid AS. Sameiets styre skal påse at samtlige vedtekter og bruksrettsavtaler/ordensregler etterleves.

11.FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

12. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

13. ÅRSMØTET

13.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

13.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

Det kreves 2/3 flertall for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av eiendommen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) Salg, kjøp eller leie av fast eiendom,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endringer av formål for en seksjon fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens kapittel IV
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo -eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne.
- h) Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer

- vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.
- i) Endringer av vedtekter.

13.3 Årsmøte

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

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

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

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

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

13.4 Innkalling til årsmøtet

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

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

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

13.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

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

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

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

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

13.6 Møteledelse. Protokoll

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

14 STYRET

14.1 Valg av styre

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

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

14.2 Styremøter

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

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

14.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

15 FORRETNINGSFØRER

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

16 INHABILITET

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

17 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

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

18 REGNSKAP

Styret kan føre regnskap.

19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

20 EIERSEKSJONSLOVEN (av 16.06.2017)

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