

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

HYTTEEIERFORENINGEN HAFJELL PANORAMA

Styrets sammensetning

Styret har etter Årsmøtet i 2022 bestått av:

- Tom Adolfsen, styreleder,
- Lars Falao, vei og løypeansvarlig
- Hans-Jørgen Andersen
- Frederick Schaefer
- Per Otto Dyb
- Varamann: Tom Gulliksen

Møter

Styret har hatt 6 ordinære møter i perioden. To fysiske og 4 digitale. I tillegg en rekke møter med grunneiere, kommune flere møter med andre fagpersoner og instanser.

Nyttårsfeiringen

Nyttårsfeiringen ble dessverre amputert, men det ble gjennomført en aktivitet med litt gløgg og kos på Puben av Gunnar og Toril. Det ble mottatt en rekke henvendelser om ikke å benytte fyrverkeri, dette ble etterkommet. Styret ønsker en arrangementskomite i fremtiden, som kan ta seg av nyttårsarrangementet og eventuelt andre arrangement, dersom hytteeierne ønsker det, det er foreslått satt av penger i budsjettet for 2023.

Panorama Pub – afterski mm.

Panoramapuben er fortsatt et populært samlings sted for både hytte eiere i Panorama så vel som andre gjester fra hele Hafjell og Øyer. Gunnar har etter godkjennelse fra styret utvidet bygningsmassen på Puben. Gunnar har dekket kostnadene til dette, samt at det for fremtiden er HHP sin eiendom. Dette ser ut til å ha blitt veldig bra mottatt. En ny avtale for drift de neste 5 årene er også på plass. Styret har ikke mottatt noen klager over Puben i 2022 og hittil i år i 2023.

.

Vedtekter.

Styret har som tidligere vurdert behovet for en modernisering og oppdatering av vedtektene. Dette arbeidet pågår fremdeles, men vil avvente endelig utforming til vi har en avtale med grunneiere om fremtidig drift og vedlikehold av fellesområder, samt at prosessen rundt foreslått endret reguleringsplan er godkjent eller avslått.

Vei/Brøyteavtale.

Brøyteavtalen med Gunnar løper i henhold til avtale.

Brøyte avtale løper til november 2024.

Miljøstasjonen.

Miljøstasjonen er utbedret og plassen er gjort mer praktisk for både trafikk og kasting av søppel. Styret vil ila sommeren vurdere om det er behov for asfaltering som tidligere diskutert. Fortsatt er det dessverre noen som kaster alt mulig skrot på plassen. Dette skal kastes på Glør i Øyer, Tretten eller andre egnede steder. Det er trolig ikke leieboere som kaster TV, Komfyrer, kartonger, møbler, bygg avfall og 5-10 store beisespann. Glør har varslet at de vil vurdere å belaste HHP økonomisk i fremtiden, dette er lite ønskelig for de som følger reglene for avhending av søppel.

Veivedlikeholdet.

Det er kommet noen kommentarer om veivedlikehold. Dette har vært rundt hull i veiene, spesielt utpå høsten. Det har også vært en klage på snøbrøyting og strøing. Dette er tatt opp med Gunnar. Siden vi ikke har hørt noe mer, så antar vi at dette har blitt utbedret.

Annet vedlikehold.

Det har blitt uttynning og fjernet trær ved krysninger og i svinger som er trafikkfarlige grunnet dårlig sikt. Det er også fjernet et antall trær på fellesområder og i nedfarten.

Anleggs plass.

Gunnar har ila sommeren ryddet og satt opp mer dekkende gjerde rundt hans anleggs plass ved Martinsbu. Ingen klager har kommet etter dette, så vi antar at det er tilfredsstillende.

Gjerdesaken med Øyer Kommune og de nye planene for hele Hafjell.

Styret tok ikke aktiv del i denne diskusjonen, men sendte brev til kommunen. Her ba styret kommunen legge kravene om bøter i bero og vente på den nye reguleringsplanen, som trolig vil ha nye og oppdaterte regler. De nye planene for hele Hafjell er vesentlig forsinket og vi vet heller ikke når de forventes ferdig. Et nytt info møte med kommunen er satt til fredag 31 mars.

Skiløyper Panorama/ Skiløypebidrag.

HHP har fikk heller ikke i 2022 inn en representant i styret for Øyer Turskiløyper (ØT). Styret er i dialog med styret i ØT for å få en plass ved neste valg.

Felling av trær og deponering av disse.

Egen mail med retningslinjer er sendt alle hytteiere.

Tobiasgruva.

Styret har en prosess gående sammen med Structor i Lillehammer for å få oppdatert dette området når ny reguleringsplan oppdateres fra kommunens side.

Avgift ved eierskifte.

Styret har innført et administrasjonsgebyr ved eierskifte. Dette er for å dekke tilnærmet de faktiske kostnader ved omregistrering. Dette gebyret blir på kr 5.000-, mens overføring innen familie blir på kr 2.500. Dette er gjort i samsvar med regnskapsfører. Styret har vurdert at dette er en kostnad de enkelte hytteiere må dekke og ikke fellesskapet.

Avgift ved ny tomt og ny hytte.

Det foreslås at det innføres en avgift på kr 100.000,-² for nye innregulerte tomter. Dette gjelder ikke allerede regulerte tomter som det bygges på. Beløpet er sammenlignbart med hva enkelte andre hyttefelt har benyttet i nyere tid. Dette krever avstemning med 2/3 flertall i årsmøtet, samt at det enes om beløpets størrelse.

Reguleringsplan og fellesarealer (endre)

Fra Årsrapporten for 2021:

«Styret innhentet i 2020 juridisk bistand til en rettslig vurdering av foreningens rettigheter og plikter på egen grunn og grunneiernes restarealer. Det vises til orienteringsbrevet i januar 2021. Styret følger opp foreningens rettigheter i forhold til byggeplaner på området og er løpende orientert via planavdelingen i Øyer kommune.

Høsten 2021 tok styret initiativ til et møte med samtlige 3 grunneiere på Panorama. Møtet var for å ta opp dialogen der grunneiere ønsket en viss økt fortetning av antall tomter. I tillegg var styret opptatt av å diskutere hvem som har langsiktig vedlikeholds ansvar for fellesområder, herunder vedlikehold av skogen. Sistnevnte viste seg å være et vesentlig tema når stormen kom få uker etter.

Styreleder vil redegjøre for status på denne prosessen under årsmøtet, med åpen dialog med medlemmene.

Styret spurte medlemmene om fullmakt til å fortsette å forhandle med grunneierne og kommunen, noe som gav full oppslutning på årsmøtet for 2021 i 2022.»

Etter årsmøte forrige år har styret brukt mye tid til å diskutere løsninger for en viss fortetning med Bjørge og Stubrud. Hovland hadde bare 1 tomt og den hadde styret visse innsigelser til etter samtale med nærmeste nabo. Bjørge reduserte sitt opprinnelige forslag vesentlig. I tillegg har Gunnar uttalt at noen av arealene ikke ville bli tomter, men mulig tilleggsareal til eksisterende hytteeiere, som ville tilbys dette veldig rimelig. Styret er p.t. ikke kjent med flere detaljer rundt dialog med Gunnar og de enkelte hytteeiere.

Stubrud ønsket en omgjøring av areal langs nedfarten på lik linje med hytteområder ovenfor Panorama og opp til Gaia. Styret valgte derfor å forhandle om mulige endringer som også kunne gi HHP (Hytteieierforeningen Hafjell Panorama) en rett til tomter og salg av noen av disse. Dette har Stubrud vært positiv til. Sammen med grunneiere og Structor har derfor styret forhandlet frem et forslag til omregulering med kommunen, dette har resultert i det utsendte Høringsforslag fra kommunen.

Styret har hele tiden i sin kommunikasjon ovenfor medlemmene i HHP, grunneiere og kommune vært klare på 2 viktige forutsetninger.

1. Ethvert forslag skal stemmes over og ha flertall blant hytteeierne.
2. En omregulering skal IKKE forringe verdien av eksisterende eiendommer i særlig grad, spesielt ikke økonomiske.

Styret har i de siste uker og dager blitt klar over at motstanden mot spesielt deler av forslaget til fortetning i nedfarten har fått flere kritiske innlegg. Dette vil vi selvsagt bruke tid på å løse til hytteeiernes beste. Vi vil først diskutere dette åpent for alle på

årsmøtet, deretter løse potensielle enkelt situasjoner, slik at vi til slutt får en løsning som er til det beste for alle hytteeiere. Resten av historien vil tas inn i protokoll fra årsmøtet og styret har kun fått noen kommentarer direkte og har ikke tilgang til andre kommentarer fra Structor og kommunen før etter 23.03.2023.

Medlemssituasjonen

Samtlige hytteeiere som har fritidseiendommer som ligger innenfor reguleringsplanen for Hafjell Panorama, er medlemmer av hytteeierforeningen. Den 31.12.2022 var det 263 medlemmer.

Regnskap og økonomisk resultat for 2022.

Regnskapet for 2022 gikk ut med et overskudd på kr. 280.588,- mot et budsjett på 47.463,-. Dette skyldes hovedsakelig at planlagte investeringer og utgifter ikke ble gjennomført/påløpt. Herunder nyttårsarrangementet og kostnader rundt reguleringsplanen, samt planlagt kostnad til Miljøstasjonen.

Likviditet	
saldo bank 31.12.2022	1 186 507
kundefordringer	22 054
kortsiktig gjeld	-48 995
Ny saldo etter årsoppgjørdisponeringer	1 159 566

Denne årsberetning for 2022, revidert årsregnskap 2022 med revisjonsberetning og budsjett for 2023 er lagt ut hjemmesiden.

Budsjett Hafjell Panorama 2023

	Budsjett 2023	Resultat 2022	Budsjett 2022
Inntekter			
Leieinntekter Panoramaplassen	-25 000,00	-19 660,86	-25 515,00
Årskontingent 260 Medlemmer (Senket kr 500, til kr 2000)	-520 000,00	-630 000,00	-630 000,00
Brøyte og veivedlikehold inntekt	-925 000,00	-925 760,00	-924 090,00
Viderefakturert komm.vann- og avløpsgebyr	-6 384,00	-6 385,00	-6 384,00
Andre inntekter/Eierskiftegebyr	-5 000,00	0,00	-10.000,00
Sum inntekter	-1 481 384	-1 581 805,86	-1 595 989,00
Drifts kostnader			
Løypeutgifter Øyer Turskiløyper	322 500,00	322 500,00	322 500,00
Skiløype/Rydding skitraser/vei/Deponi	100 000,00	3 187,50	125 000,00
Rep vedlikehold Panorama/nye skilt div.	12 000,00	0,00	0,00
Renovasjon, vann, avløp PP	8 680,00	8 680,00	8 680,00
Brøyte og vedlikeholdskostnader	865 000,00	862 650,76	854 933,00
Miljøavgift/kamera/avfallskostnader	15 000,00	0,00	0,00
Honorar regnskap	44 000,00	44 000,00	60 000,00
Reisekostnader ikke oppgavepliktig	5 000,00	0,00	0,00
Kostnader reguleringsplan juridisk vurdering	150 000,00	9 756,25	75 000,00
Data/EDB kostnader og andre driftskostnader	30 000,00	25 523,40	27 791,00
Årsmøte Pellestova, kurs, oppdatering og lignende	15 000,00	12 090,00	15 000,00
Annen kontor kostnad, Porto/kopi	5 000,00	0,00	0,00
Nyttårsarrangement + sosiale kostnader (Arrangement og sosialkomite)	100 000,00	6100,00	50 000,00
Forsikring Panoramaplassen	6 655,00	6 995,00	6 655,00
Andre finanskostnader bankgebyr/øreavrunding	2 500,00	2 110,25	115,50
Medlemskontingent Styreweb/andre kostnader	0,00	0,00	2 850,00
SUM drifts kostnader	1 681 335	1 303 593,20	1 548 525,50
Renteinntekter	-15 000	-2 375,34	0,00
Årsresultat	214 951	-280 588,00	-47 463,50

Styre, revisor og valgkomité

Revisor : Odd R. Øie, gjenvelges

Styre :

Valgkomitéen har besluttet å foreslå følgende sammensetning i styret.

- Tom Adolfsen styreleder, ikke på valg.
- Frederick Schaefer, ikke på valg.
- Hans-Jørgen Andersen, ikke på valg.
- Lars Falao, velges for 2 år
- Finn Jentoft, velges for 2 år.

Varamedlem :

- Tom Gulliksen, velges for 1 år

Valgkomité :

- Per Otto Dyb, velges for 2 år.
- Ulf Moen, velges for 1 år.

Oslo mars 2022

Tom Adolfsen
styreleder

Per Otto Dyb

Hans-Jørgen Andersen

Frederick Schaefer

Lars Falao