



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 895 672 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 377 144	3 253 323
Sum inntekter		3 377 144	3 253 323
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	132 120
Annen driftskostnad		3 464 142	3 066 979
Sum kostnader		3 635 292	3 199 099
Driftsresultat		-258 148	54 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		848	2 610
Sum finansinntekter		848	2 610
Annen finanskostnad		6 793	
Sum finanskostnader		6 793	0
Netto finans		-5 945	2 610
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 093	56 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 093	56 834
Årsresultat		-264 093	56 834
Totalresultat		-264 093	56 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 093	56 834
Sum overføringer og disponeringer		-264 093	56 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 934	136 555
Sum fordringer		131 934	136 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 477	460 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 477	460 359
Sum omløpsmidler		439 410	596 913
SUM EIENDELER		439 410	596 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			216 081
Udekket tap		48 012	
Sum opptjent egenkapital		-48 012	216 081
Sum egenkapital		-48 012	216 081
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		260 394	
Sum annen langsiktig gjeld		260 394	0
Sum langsiktig gjeld		260 394	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57	
Leverandørgjeld		203 112	334 848
Annen kortsiktig gjeld		23 859	45 984
Sum kortsiktig gjeld		227 028	380 832
Sum gjeld		487 422	380 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		439 410	596 913



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230388

Enheten

Organisasjonsnummer: 895 672 432
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 377 144	3 253 323
Sum inntekter		3 377 144	3 253 323
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	132 120
Annen driftskostnad		3 464 142	3 066 979
Sum kostnader		3 635 292	3 199 099
Driftsresultat		-258 148	54 224
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		848	2 610
Sum finansinntekter		848	2 610
Annen finanskostnad		6 793	
Sum finanskostnader		6 793	0
Netto finans		-5 945	2 610
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 093	56 834
Årsresultat		-264 093	56 834
Totalresultat		-264 093	56 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 093	56 834
Sum overføringer og disponeringer		-264 093	56 834



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		131 934	136 555
Sum fordringer		131 934	136 555
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		307 477	460 359
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		307 477	460 359
Sum omløpsmidler		439 410	596 913
SUM EIENDELER		439 410	596 913
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			216 081
Udekket tap		48 012	
Sum opptjent egenkapital		-48 012	216 081



Sum egenkapital	-48 012	216 081
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	260 394	
Sum annen langsiktig gjeld	260 394	0
Sum langsiktig gjeld	260 394	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57	
Leverandørgjeld	203 112	334 848
Annen kortsiktig gjeld	23 859	45 984
Sum kortsiktig gjeld	227 028	380 832
Sum gjeld	487 422	380 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	439 410	596 913



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

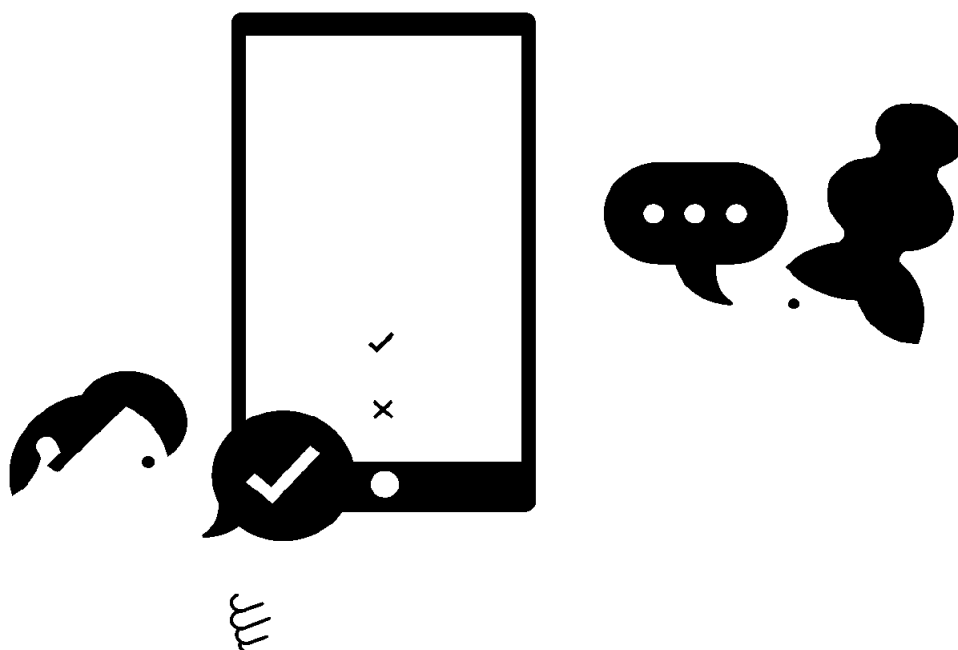
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

Bjørndalen Panorama Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 25. april 2022

Selskapsnummer: 7025





Velkommen til årsmøte i Bjørndalen Panorama Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7025>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag til vedtektsendring
7. Håndtering av brann og vannskader 22.01
8. Vannmåler i hver leilighet

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalen Panorama Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anita Rogne og Øystein Fongen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Negativt årsresultat på kr. 264 093,-

Styrets innstilling

Negativt årsresultat skyldes økt forsikringspremie, høyere strømutfgifter og økte vedlikeholdskostnader i forbindelse med reparasjon av balkongsøyler.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.



Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2022 - 7025.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000,-.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen foreslås justert i henhold til siste prisindeksregulering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 155 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Rogne
Anita er styremedlem i dag, og har god kunnskap om sameiet. Hun har arbeidet spesielt med uteområder, dugnad og økonomi. Det ønskes at hun fortsetter i styret videre.
- Ásdis Birgisdóttir
Ásdis er styremedlem i dag, og har god kunnskap om sameiet. Hun arbeider spesielt med ventilasjon, brannsikring og trefelling. Vi ønsker at hun fortsetter i styret.
- Øystein Fongen
Øystein er styremedlem i dag, og har god kunnskap om sameiet. Han arbeider spesielt med tv/internett, nedgravde avfall konteinere, elbil, skadedyr og hjemmesiden. Det ønskes at han fortsetter i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Erik Sundlo
Har vært styremedlem tidligere, og har god kunnskap om vårt sameie.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet betaler i dag forsikringsselskapets egenandel ved for eksempel skade og brann i leilighetene.

Styret mener det bør komme klarere frem i vedtektene hvem som skal dekke denne egenandelen.

Styrets innstilling

Ny setning i vedtektsbestemmelser om §12 Vedlikehold.

“ Den som har vedlikeholdsansvaret for skadet del ved dekningsmessig forsikringskade bærer også egenandel i forbindelse med skade.”

VEDTEKTER FOR BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

§ 12 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stam ledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dog skal p-plasser som utgjør tilleggsdeler, vedlikeholdes av Sameiet på samme måte som fellesareal, jf. § 13 nedenfor.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.



Forslag til vedtak

Vedtekter § 12 Vedlikehold endres til: "Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stam ledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Den som har vedlikeholdsansvaret for skadet del ved dekningsmessig forsikringskade bærer også egenandel i forbindelse med skade. Dog skal p-plasser som utgjør tilleggsdeler, vedlikeholdes av Sameiet på samme måte som fellesareal, jf. § 13 nedenfor. Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlegg

2. Nåværende vedtekter.pdf

Sak 7

Håndtering av brann og vannskader 22.01

Forslag fremmet av:

Tore Jacobsen Nøstvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

(Dette kan naturligvis tas opp ved et senere styremøte, og ikke nødvendigvis årsmøte.)

På 22. januar var det brann i Bjørndalsveien 16 og vi i leiligheten under ble ikke varslet, og oppdaget ikke vannskadene i leiligheten vår før 2 døgn senere da vi kom hjem. Eiere av boder som er vegg i vegg med leiligheten ble varslet og tørking ble igangsatt, men ingen tenkte på å varsle de i leiligheten direkte under der sprinkleranlegget ble utløst. Dersom dette hadde blitt gjort kunne skader på gulv vært unngått. Det hadde spart sameiet for arbeid knyttet til forsikringsoppgjør osv. Vi i leiligheten det gjelder har fått ingen unnskyldning eller forklaring.

Styrets innstilling

Styret jobber videre med dagens beredskapsplaner.

Forslag til vedtak

Opprette en rutine ved lignende tilfeller der det sørges for at alle i etasjen og etasjene under har blitt informert om hva som har skjedd.



Sak 8

Vannmåler i hver leilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ser på muligheten til å sette inn egen vannmåler i hver leilighet. Fordelen ved egen måler fører til at man får nøyaktig måling av faktisk forbruk. Dette sikrer en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene ved at alle betaler for sitt forbruk. Dette gir en mulighet til å påvirke kostnad ved å minimere vannforbruket.

Kommunen vil eie vannmåleren og bestemmer type, plassering og størrelse på måleren. Kommunen foretar utskifting pr. 15 år og bekoster dette. Kostnaden med installasjon av vannmålere dekkes av abonnenten. Vi har innhentet pris fra Drammen Rørservice AS som er firmaet Asker kommune benytter selv. Pris fordelt pr. leilighet i dette tilbudet kom på kr. 4.750,- pr. leilighet. Vi kan innhente tilbud fra flere og er ikke bundet av nevnte firma.

Styret har fått signaler fra kommunen om at det i fremtiden kan komme et pålegg om at hver leilighet skal ha egen vannmåler.

Styrets innstilling

Sameiets utgifter til vann/avløp flyttes til hver enkelt eier og vil dermed redusere innslag på felleskostnadene. Det at hver enkelt leilighet betaler for sitt faktiske forbruk er en mer rettferdig kostnadsmodell.

Dersom kostnaden på installasjon skal tas over fellesutgifter, vil dette kunne medføre at sameiet må øke sitt låneopptak noe (og totalkostnaden vil dermed øke)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vannmåler i hver leilighet
- Mot Vannmåler i hver leilighet

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. "Vi innfører vannmåler i alle leiligheter, installasjonskostnader hentes inn over tid gjennom felleskostnader. Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene ved behov."
2. "Vi innfører vannmåler i alle leiligheter, installasjonskostnader dekkes av hver enkelt eier som en engangskostnad."



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Stad	Bjørndalsveien 14
Styremedlem	Åsdis Birgirsdottir	Bjørndalsveien 16
Styremedlem	Øystein Fongen	Bjørndalsveien 12
Styremedlem	Anita Rogne	Bjørndalsveien 11 C
Styremedlem	Jonny Hilmar Sarnes	Bjørndalsveien 11 D
Varamedlem	Erik Sundlo	Bjørndalsveien 11 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Bjørndalen Panorama Sameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Bjørndalen Panorama Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 895672432, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Bjørndalsveien 10
Bjørndalsveien 11 A - D
Bjørndalsveien 12
Bjørndalsveien 13 A - D
Bjørndalsveien 14
Bjørndalsveien 16

Gårds- og bruksnummer:

1 21

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjørndalen Panorama Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 377 144.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og ladepunkt elbil. Andre inntekter består i hovedsak av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 635 292.

Dette er kr 349 459 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte strømkostnader i løpet av 2021, samt brannmaling av søyler i balkonger.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 264 093 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 212 382.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 719 200 til større vedlikehold som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Etter tilbakemelding fra ansatte i Asker kommune om forventede økninger i kommunale avgifter i 2022 ble det budsjettet med følgende:

- Vann og avløp: 7,5 %
- Renovasjon: 3,2 %

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 310 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr. 232 000.

Premieendringen er en følge av bytte av forsikringsselskap. Selskapet gikk over fra Protector til Tryg ved utgangen av 2021.

Lån

Bjørndalen Panorama Sameie har 1 lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra januar og 4 % økning av felleskostnadene fra juni.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bjørndalen Panorama Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørndalen Panorama Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45FPO-P6ND8-NCLZ8-JW6CU-2KUKO-5WETQ



BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 895 672 432, KUNDENR. 7025

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 351 258	3 249 072	3 298 000	3 672 000
Ladepunkt		25 136	0	0	35 000
Andre inntekter	3	750	4 251	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 377 144	3 253 323	3 298 000	3 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-12 120	-17 000	-21 700
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-155 000
Revisjonshonorar	6	-11 436	-9 351	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-141 413	-137 495	-138 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-9 292	-4 914	-10 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 038 889	-932 244	-750 000	-951 000
Forsikringer		-285 386	-237 234	-245 000	-232 000
Kommunale avgifter	9	-762 940	-718 236	-744 693	-810 000
Energi/fyring		-305 686	-115 031	-200 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 630	-356 811	-440 640	-445 000
Andre driftskostnader	10	-574 471	-555 663	-580 500	-595 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 635 292	-3 199 099	-3 285 833	-3 685 200
DRIFTSRESULTAT		-258 148	54 224	12 167	21 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	848	2 610	0	0
Finanskostnader	12	-6 793	0	0	-9 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 945	2 610	0	-9 000
ÅRSRESULTAT		-264 093	56 834	12 167	12 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	56 834		
Fra opptjent egenkapital		-216 081	0		
Udekket tap		-48 012	0		



BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 895 672 432, KUNDENR. 7025
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 027	15 929
Forskuddsbetalte kostnader		122 907	120 626
Driftskonto OBOS-banken		200 562	78 238
Driftskonto OBOS-banken II		5	5
Sparekonto OBOS-banken		4	59 735
Sparekonto OBOS-banken II		96 997	312 360
Innestående i andre banker		9 909	10 020
SUM OMLØPSMIDLER		439 410	596 913
SUM EIENDELER		439 410	596 913
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	216 081
Udekket tap	13	-48 012	0
SUM EGENKAPITAL		-48 012	216 081
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	260 394	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		260 394	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 859	20 777
Leverandørgjeld		203 112	334 848
Påløpte renter		57	0
Annen kortsiktig gjeld		0	25 207
SUM KORTSIKTIG GJELD		227 028	380 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		439 410	596 913
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 01.03.2022			
Styret i Bjørndalen Panorama Boligsameie			
Ellen Stad /s/	Åsdis Birgisdottir /s/	Øystein Fongen /s/	
Anita Rogne /s/	Jonny Hilmar Sarnes /s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 398 692
Vedlikeholdsfond	426 336
Kabel-tv	381 510
Garasje	144 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 351 258

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	750
SUM ANDRE INNETEKTER	750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning på styremøter for kr 6 362, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 292
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 292
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 222
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-54 316
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-98 081
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-57 264
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 492
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 825
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-354 322
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 533
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-154 906
---------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-30 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 929
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 038 889
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-501 849
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-261 091
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-762 940
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 621
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 536
-----------------------------	---------

Lyspærer og sikringer	-2 724
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-122 250
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-316 591
---------------------	----------

Snørydding	-65 529
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-974
--------------------------	------



Trykksaker	-3 447
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 362
Andre kontorkostnader	-7 747
Porto	-2 787
Bank- og kortgebyr	-3 541
Velferdskostnader	-3 360
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-574 471

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	417
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	431
SUM FINANSINNETEKTER	848

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 793
SUM FINANSKOSTNADER	-6 793

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2021	-300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	39 606
	-260 394
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-260 394



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Generelt

Styret i sameiet består av styreleder, 4 styremedlemmer og 1 vara. Styreleder og styremedlemmene har hver sine ansvarsområder, og alle har god kunnskap om sine områder.

Vi har styremøter der vi samarbeider på tvers av ansvarsområdene.

Styret har i 2021 avholdt 11 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte og 1 møte for konstituering av nytt styre. Vi har i tillegg hatt jevnlig kontakt mellom møtene. På grunn av pandemien har vi hatt mange digitale styremøter.

Styret har mottatt 29 henvendelser fra beboerne på mail. Disse er behandlet på styremøtene. Muntlige henvendelser har også blitt drøftet.

Vi har nå digitalisert informasjonen fra styret til beboerne/eierne gjennom Vibbo, som igjen sender sms eller/og mail med informasjonen ut til hver enkelt beboer. En må skriftlig reservere seg fra dette hvis en ikke ønsker en digital løsning. Dette gjøres ved henvendelse til Obos.

Forsikring

Forsikringspremien har blitt mye dyrere de siste årene, både med prisøkning og at vi har hatt flere skader.

Vi har derfor fått inn tilbud fra flere forsikringsselskaper. Ved å bytte selskap ble forsikringspremien redusert med ca. 80 000 kr.

Styret har valgt Tryg Forsikring, og avtalen løper fra 27.02.2022.

Brannvern

Vi inngikk avtale med Aktiv Brannvern AS den 21. januar 2021. Kontroll ble avholdt 3. november og neste vil bli i november 2022. Det ble også foretatt innkjøp av flere håndslukkere i 2021.

Bravida

Bravida er etter avtale av 01.01.2019 ansvarlig for kontroll og drift- og vedlikehold av de tekniske fellesanlegg. Her inngår lovpålagte kontroller av det elektriske anlegget. Det ble utført EL-kontroll og termofotografering den 10.07.2021, samt kontroll av nødlys og ventilasjonsanlegg 05.-09.07.2021. Kontroll av sprinkleranlegget ble utført den 15.09.2021. De som har boder hvor anlegg er montert, vil få beskjed når disse må være åpen for kontroll og vedlikehold.

Ventilasjon

Aktiv Ventilasjonrens AS leverte filter til samtlige leiligheter den 21. juni. 2021.

Uteområdene

Det er viktig for oss at uteområdene i sameiet fremstår ryddig og godt vedlikeholdt, sommer som vinter. Normalt gjennomføres det to dugnader per år, vår og høst. Høsten 2021 var første fellesdugnad på to år. Det var et fantastisk oppmøte av store og små beboere. Vi fikk raket løv og tømt blomsterkasser. Gamle sykler ble kastet, redskapsbod og sykkelbod ble kostet og ryddet, buskas og grener ble klippet bak husene i nr. 10 og 12. Postkassene ble rengjort, og stien bak nr.13 ryddet. Dugnaden ble avsluttet med pølser og brus til alle som deltok.

Sameiet har leid container i forbindelse med dugnadene, og i høst ble det i tillegg leid eget bur til el-avfall.



Asker kommune brøyter og strør vei og fortau ned fra stasjonen, og gangveien mellom husene, ned til nr. 16. Parkeringsplassen feies som regel i løpet av april. Vaktmesterkompaniet håndmårer gangstier inn til husene og nedkjørselen til garasjen, brøyter biloppstillingsplassene og håndmårer ved avfallscontainerne.

Det oppfordres til at alle naboer bidrar til å strø foran egne innganger i perioder det er ekstra glatt. Strøkasser med spade er plassert ved nedkjørselen til garasjen, utenfor nr.10, på baksiden av nr. 11C og ved lekeplassen. Ved manglende strøing eller brøyting av kommunal vei, er det mulig å melde dette på Asker kommune sine hjemmesider.

Hage & Park er leverandør av sommervedlikehold. I kontrakten inngår 10 x gressklipp, 5 x lusing, 3 x hekkeklipp, 3 x trimming og 2 x gjødsling.

Trefelling

Nedre Vakås Vel har fjernet noen trær på gjesteparkeringen for å bedre sikkerhet og lysforhold.

El-bil lading

Ladeanlegget i garasjen administreres av MER og fungerer godt. Det er fremdeles god kapasitet. Grunnet strømprisutviklingen har vi dessverre måttet heve prisen på ladestrøm. Den er nå satt til kr. 3,- pr. kWh. Styret følger månedlig med på faktisk strømkost og justerer prisen ved behov, slik at vi i størst mulig grad sikrer at strømmen som brukes av ladeanlegget dekkes av de som lader el-bil.

Bestilling av lader gjøres som tidligere ved å fylle ut bestillingsskjema som er tilgjengelig på Vibbo. Skjema returneres til Bravida som er ansvarlig for montering av ladeboksen, og varsler til MER om oppkobling til fellessystemet. Bravida gir i år rabatt ved gruppebestilling: kr. 1250,- i rabatt pr. ekstra lader.

Telia

Etter mye forsinkelse har Telia endelig ferdigstilt oppgraderingen av kabelnettet til «Docsis 3.1», og den nye avtalen er nå aktiv. I henhold til sluttrapporten fra Telia var det 81 leiligheter som ble oppgradert med ny antennekontakt, samt 9 utestående leiligheter. I tillegg ble det opplyst om at 16 leiligheter fortsatt må bytte internett-modem og/eller TV-boks.

Det ble rapportert om at hastigheten ikke er helt som lovet for alle leilighetene, men dette ser ut som har blitt løst i ettertid.

Telia har informert om at:

«Beboere som fortsatt ikke har oppgradert må selv ta kontakt med kundesenteret på telefon 92405050 og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er kr. 2095,-. Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten, og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte. Om det kun er et problem for beboeren selv, vil vi ikke gjøre noen endringer.»

Garasjeanlegg

Det er gjort utbedring av støy fra garasjeporten til U2/U3, forbedring av porten til U1 vil fortsette i 2022.



Skadedyr

Vi har ikke hatt rapporter om skjeggkre i fellesområder siden vi hadde en runde med bekjempelse av dette i fjor. Rentokil går jevnlig gjennom utsatte feller, og har funnet spor av mus/rotte i noen av disse. Det er blitt satt ut ekstra feller ved garasjeinngangene som skal sikre oss at skadedyr ikke kommer inn i fellesområder gjennom garasjeportene.

Gjenvinningscontainere

Vi har dessverre måttet ha flere serviceoppdrag på våre gjenvinningscontainere. Dette skyldes flere ting, men vi ser at det er mye feil bruk av disse. Styret oppfordrer til å følge husordensreglene, se pkt. 4 «Avfallshåndtering». Det er bestilt vask og service av containerene, og dette blir utført i løpet av våren.

Heisanlegg

Orona og Norsk heiskontroll er våre servicepartnere. Kontroll og service er utført. Styret er fremdeles i forhandlinger i forhold til ny avtale, og eventuelt nytt heisselskap.

Vedlikehold av balkongsøyler

Vi har renoveret, slipt, rustbehandlet og malt alle stålsøyler i nr. 11A – 11D, samt på baksiden i nr. 13A -13D. Arbeidet vil fortsette vår/sommer 2022.

Vasking av grønske / reparasjon av treverk

Vi har vasket grønske på alle bygg der det har vært behov for det. Det har blitt byttet ut paneler nederst på vegg ved inngang i nr.11C.

Rekkverk i 4.etasje

Det har blitt montert barnesikring i nr.10,12 og14.

Vibbo

Den gamle hjemmesiden til sameiet er nå nedlagt, og all relevant informasjon er flyttet over på Vibbo som er den nye kommunikasjonsplattformen for sameiet. Styret har også sluttet å skrive beboerbrev før sommer og jul, da vi heller ønsker å informere fortløpende på Vibbo.

Vi oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt, og gjerne foreslå relevant innhold.

Styret

Styret nås på e-post adr.: bjorndalenpanorama@styrommet.no

Nåværende hjemmeside: <https://vibbo.no/bjorndalen-panorama>

Husk at alle henvendelser til styret må skje per epost eller Vibbo. Vi kan ikke behandle saker på Facebook.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no/bjorndalen-panorama. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har avtale med Coor om vaktmestertjenester. Styret minner om at vaktmester bare har ansvar for fellesområdene, og det er ikke mulig å leie ham privat.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor om renhold av fellesarealene.

Bestilling av nøkler

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning på e-post: eierskifte@obos.no.

Bruk emne: «Referanse 7025»

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtalenummer 8071186. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER

for

BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Adresse: Bjørndalsveien, Asker

Fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
Lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret på årsmøte 20.04.2021.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Bjørndalen Panorama Boligsameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) omfatter gnr 1 bnr 21 i Asker kommune, med påstående bygninger. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter boder og parkeringsplasser. Balkonger inngår i bruksenheter. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, store deler av utearealet og utvendige biloppstillingsplasser på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne felles behov.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenheterens hoveddel som tilleggsdel.



Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Montering av utelamper på balkonger samt markiser, utvendig persiener, parabolantenner, innkledning av rekkverk og lignende på byggets fasade, kan ikke settes opp uten forutgående samtykke fra sameiets styre. Videre er det ikke tillatt med boblebad eller lignende på balkonger.

Noen av p-plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegges et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtektene og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Kortidsutleie.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 5 kortidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier inviterer leietaker inn i Vibbo. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.



Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- ev. regnskapsoversikt
- valg av styre
- budsjett for kommende år
- årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har én stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) 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 fellesutgiftene



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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 årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak.

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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglementet for sameiet.



§ 12 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Dog skal p-plasser som utgjør tilleggsdeler, vedlikeholdes av Sameiet på samme måte som fellesareal, jf. § 13 nedenfor.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses bl.a.:

- eiendomsforsikring, jf. § 17
- kostnader ved forretningsførsel og revisjon samt styrehonorar
- kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder utendørs parkeringsområde, heiser og adkomstarealer
- kostnader til vaktmestertjenester
- strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles med lik del på hver seksjon. Avtaler med leverandør om utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en eier/bruker av en seksjon driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende eier/bruker pålegges å dekke en større andel av kostnadene enn fordeling etter dette punkt skulle tilsi. Slik dekning kan pålegges av sameiermøtet med 2/3 flertall.

Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange p-plasser vedkommende sameier har eksklusiv bruksrett til.



§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et å konto beløp tildekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et pr. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers 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 bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av prosjektet Bjørndalen Panorama skjer i flere byggetrinn.

I byggetiden frem til første bolig i siste byggetrinn er overlevert, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

Frem til overlevering av første bolig i første byggetrinn dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.

Fra det tidspunkt første bolig i et byggetrinn er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette og eventuelt tidligere ferdigstilte byggetrinn mellom de seksjoner som inngår i dette og eventuelt tidligere ferdigstilte byggetrinn. Fordelingen mellom seksjonene i dette og eventuelt tidligere



ferdigstilte byggetrinn skjer etter sameiebrøken. Utbygger dekker fellesutgifter til eventuelt usolgte boliger i disse byggetrinnene.

Fellesutgifter som knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.

Fellesutgifter som ikke kan relateres til noen byggetrinn fordeles mellom alle sameierne (inkl. utbygger) etter sameiebrøken.

Utgifter som knytter seg til utbyggingen av Bjørndalen Panorama, dekkes av utbygger.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige sameieres disposisjon. Felles utearealer vil ikke ferdigstilles før begge byggetrinn er avsluttet, og opparbeidelsen vil for øvrig skje på tidspunkt hvor værforholdene og sesongen tillater det. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av bygninger og utearealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på fellesarealer (også de deler som er stilt til øvrige sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Bjørndalen Panorama. Eventuelle skader som følge av anlegstrafikken er Vakås Utvikling As ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller på det tidspunkt første seksjon i siste byggetrinn blir overlevert.

§ 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.22

Selskapsnummer: 7025 **Selskapsnavn:** Bjørndalen Panorama Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anita Rogne og Øystein Fongen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 155 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (3 skal velges)

Anita Rogne

Åsdis Birgirdottir

Øystein Fongen

Varamedlem (1 skal velges)

Erik Sundlo

Sak 6 Forslag til vedtektsendring

Vedtekter § 12 Vedlikehold endres til: "Den enkelte sameier skal fullt ut og foregen regning holde sin egen seksjon (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stam ledningsnett inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Den som har vedlikeholdsansvaret for skadet del ved dekningsmessig forsikringskade bærer også egenandel i forbindelse med skade. Dog skal p-plasser som utgjør tilleggsdeler, vedlikeholdes av Sameiet på samme måte som fellesareal, jf. § 13 nedenfor. Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 7 Håndtering av brann og vannskader 22.01

Opprette en rutine ved lignende tilfeller der det sørges for at alle i etasjen og etasjene under har blitt informert om hva som har skjedd.

- For
- Mot

Sak 8 Vannmåler i hver leilighet

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For vannmåler i hver leilighet
- Mot vannmåler i hver leilighet

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- "Vi innfører vannmåler i alle leiligheter, installasjonskostnader hentes inn over tid gjennom felleskostnader. Styret gis fullmakt til å øke felleskostnadene ved behov."
- "Vi innfører vannmåler i alle leiligheter, installasjonskostnader dekkes av hver enkelt eier som en engangskostnad."

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.