



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 253 323	3 187 346
Sum inntekter		3 253 323	3 187 346
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	137 287
Annen driftskostnad		3 066 979	3 191 697
Sum kostnader		3 199 099	3 328 983
Driftsresultat		54 224	-141 637
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 610	6 218
Sum finansinntekter		2 610	6 218
Annen finanskostnad			637
Sum finanskostnader		0	637
Netto finans		2 610	5 580
Ordinært resultat før skattekostnad		56 834	-136 057
Ordinært resultat etter skattekostnad		56 834	-136 057
Årsresultat		56 834	-136 057
Totalresultat		56 834	-136 057
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 834	-136 057
Sum overføringer og disponeringer		56 834	-136 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		136 555	340 275
Sum fordringer		136 555	340 275
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 359	742 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 359	742 973
Sum omløpsmidler		596 913	1 083 248
SUM EIENDELER		596 913	1 083 248

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		216 081	159 247
Sum opptjent egenkapital		216 081	159 247
Sum egenkapital		216 081	159 247
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		334 848	908 055
Annen kortsiktig gjeld		45 984	15 946
Sum kortsiktig gjeld		380 832	924 001
Sum gjeld		380 832	924 001
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 913	1 083 248



Årsmøte 2021

Bjørndalen Panorama Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. april - 28. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bjørndalen Panorama Sameie. Avstemningen åpner 20. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7025>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtektsendringer i samsvar med eierseksjonsloven
6. Stålkonstruksjoner på balkong
7. Fjerning av grønne på bygninger
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalen Panorama Sameie

Ellen Stad

Åsdis Birgirdottir

Øystein Fongen

Anita Rogne

Jonny Hilmar Sarnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Forside og analoge stemmer 7025.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Bjørndalen Panorama Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20. april
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28. april.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 20.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.04.2021.

Selskapsnummer: 7025 **Selskapsnavn** Bjørndalen Panorama Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Anita Rogne velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr. 150 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 5. Forslag til vedtektsendringer i samsvar med eierseksjonsloven

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for sameie uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.



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

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie. § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

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

Ny setning i vedtektsbestemmelsen om § 18 Mislighold og fravikelse.

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

Ny setning i vedtektsbestemmelsen om § 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.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 6. Stålkonstruksjoner på balkong

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Stålkonstruksjoner, søyler på balkong, med skader må repareres for å oppnå tilfredsstillende brannmotstand og korrosjonsbeskyttelse.

Styret har innhentet tilbud fra to firma. Det er overflatebehandling av stålkonstruksjonene.

I sameiet er det 69 balkonger som må behandles. Dette er kostbart, og styret foreslår at dette gjøres over 2 år. Totalpris vil bli i overkant av 400 000 kr.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det repareres skader på overflatebehandling av stålkonstruksjoner på alle balkonger som trenger dette. Styret gis fullmakt til å ta midler fra vedlikeholdsfondet til deler av beløpet dersom normalt vedlikeholdsbudsjett ikke dekker arbeidet. Arbeidet utføres i 2021 og 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Sak 7. Fjerning av grønnske på bygninger

Forslagstiller: Styret

Saksfremstilling:

Det siste året har det kommet mye grønnske på bygningsmassen. Spesielt på bygningene som ligger mot gjesteparkeringen og mange inngangspartier. Det ønskes å fjerne dette med husvask. Erfaringsmessig tror styret en slik jobb vil koste opp mot kr. 200 000,-

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det blir fjernet mose fra bygninger, og henter inn tilbud på dette. Styret kan disponere midler fra vedlikeholdsfondet ved behov.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Sak 8. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 2 år	Ellen Stad	
Styremedlem for 2 år	Jonny Hilmar Sarnes	
Varamedlem for 1 år	Erik Sundlo	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Anita Rogne.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport, revisjon og regnskap - 7025.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Stad	Bjørndalsveien 14
Styremedlem	Ásdis Birgisdóttir	Bjørndalsveien 16
Styremedlem	Øystein Fongen	Bjørndalsveien 12
Styremedlem	Anita Rogne	Bjørndalsveien 11 C
Styremedlem	Jonny Hilmar Sarnes	Bjørndalsveien 11 D
Varamedlem	Geir Lynnebakken	Bjørndalsveien 14

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 og 21

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 253 323.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 199 099.

Resultat

Årets resultat på kr 56 834 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 215 081.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heiser, brannsikring, ventilasjon og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

I henhold til handlingsplan fra Asker kommune for 2021 øker vann og avløp med 11,1 % og renovasjon med 3 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med litt høyere energikostnader for 2021 enn faktiske utgifter i 2020. Kr 200 000,-

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 2021. Budsjettet er basert på 3,3 % økning av felleskostnadene fra januar 2021. 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørndalen Panorama Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TILB-IQBQX-Y3NSU-7XNC4-EGCIV-5BA26



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 249 072	3 183 559	3 199 000	3 298 000
Andre inntekter	3	4 251	3 787	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 253 323	3 187 346	3 199 000	3 298 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-17 287	-12 690	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 351	-10 919	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-137 495	-133 620	-135 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-4 914	-6 258	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-932 244	-1 134 922	-874 000	-750 000
Forsikringer		-237 234	-206 997	-214 000	-245 000
Kommunale avgifter	9	-718 236	-582 417	-714 888	-744 693
Energi/fyring		-115 031	-161 021	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 811	-350 390	-354 000	-440 640
Andre driftskostnader	10	-555 663	-605 153	-624 000	-580 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 199 099	-3 328 983	-3 268 578	-3 285 833
DRIFTSRESULTAT		54 224	-141 637	-69 578	12 167
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 610	6 218	0	0
Finanskostnader		0	-637	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 610	5 580	0	0
ÅRSRESULTAT		56 834	-136 057	-69 578	12 167
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-136 057		
Til opptjent egenkapital		56 834	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 929	6 315
Forskuddsbetalte kostnader		120 626	333 756
Andre kortsiktige fordringer		0	204
Driftskonto OBOS-banken		78 238	302 383
Driftskonto OBOS-banken II		5	10 016
Sparekonto OBOS-banken		59 735	4 124
Sparekonto OBOS-banken II		312 360	408 937
Innestående i andre banker		10 020	17 512
SUM OMLØPSMIDLER		596 913	1 083 248
<hr/>			
SUM EIENDELER		596 913	1 083 248
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		216 081	159 247
SUM EGENKAPITAL		216 081	159 247
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 777	15 946
Leverandørgjeld		334 848	908 055
Annen kortsiktig gjeld	12	25 207	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		380 832	924 001
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 913	1 083 248
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 23.02.2021

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 293 536
Kabel-tv	357 480
Vedlikeholdsfond	318 336
Garasje	144 720
Elbilinfrastruktur	135 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 249 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	501
Nøkler	3 750
SUM ANDRE INNETEKTER	4 251

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800



SUM PERSONALKOSTNADER -12 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 679, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 351.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 914

SUM KONSULENTHONORAR -4 914**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -308 130

Drift/vedlikehold VVS -51 563

Drift/vedlikehold elektro -91 344

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -175 612

Drift/vedlikehold heisanlegg -175 817

Drift/vedlikehold brannsikring -31 794

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -37 575

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -44 318

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -6 091

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -932 244**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -494 416

Renovasjonsavgift -223 820

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -718 236**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -21 033

Skadedyrarbeid/soppkontroll -28 339

Driftsmateriell -1 505

Lyspærer og sikringer -712

Vaktmestertjenester -107 517

Renhold ved firmaer -262 211



Snørydding	-113 704
Andre fremmede tjenester	-843
Trykksaker	-2 656
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 679
Andre kontorkostnader	-658
Porto	-5 809
Bank- og kortgebyr	-3 575
Velferdskostnader	-1 923
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-555 663

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	666
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 801
SUM FINANSINTEKTER	2 610

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-25 207
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-25 207



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Generelt

Styret i sameiet består av styreleder, 4 styremedlemmer og 1 vara. I 2020 fikk vi tre nye styremedlemmer, og de har fått sine ansvarsområder. Det nye styret fungerer veldig bra. Styret har i 2020 avholdt 11 styremøter, 1 møte for konstituering av nytt styre. 1 budsjettmøte og 1 regnskapsmøte. Vi har i tillegg hatt jevnlig kontakt mellom møtene. På grunn av pandemien har vi hatt en del digitale styremøter.

Styret har mottatt 41 henvendelser fra beboerne på mail, som er behandlet på styremøtene. Muntlige henvendelser har også blitt drøftet.

Det er blitt sendt beboerbrev i juni og desember, med vedlegg om internkontroll brann og eiers ansvar, ny avtale med Telia og den digitale plattformen Vibbo.

Annen informasjon har blitt lagt ut på sameiets hjemmeside, Facebook og oppslag rundt i sameiet. Vi arbeider med digitalisering av informasjon fra styret til beboere.

Parkering på gjesteparkeringen

På årsmøtet 2019 ble det vedtatt å utstede parkeringskort for gjesteparkeringen.

Styret har observert at det ikke har vært problemer med parkering, og at det er ledige plasser å finne. Vi har da vurdert at parkeringskort foreløpig ikke er nødvendig.

Hvis behovet vil oppstå igjen vil vi lage parkeringskort.

Heisanlegg

Orona og Norsk heiskontroll er våre servicepartnere.

Kontroll og service er utført. Vi har hatt en del skifte av slidedeler på heisene, og dette har medført ekstra kostnader. Styret skal i 2021 innhente tilbud fra flere heisselskap, og se om vi kan få et bedre tilbud.

Grunnforhold i Bjørndalsveien

Etter katastrofen i Gjerdrum har vi fått en del spørsmål om grunnforholdene her. Vi har kontaktet Asker kommune, og fått et skriftlig svar.

Dette er noe av det vi fikk vite, og hvis det er behov for ytterligere informasjon kan styret kontaktes.:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har gjennomført en regional kvikkleirekartlegging for tidligere Asker kommune i perioden 2007-2018. Resultatet viser at det ikke er funnet potensielt skredfarlige soner eller kvikkleire i gamle Asker kommune. Selv om det ikke er kartlagt kvikkleire i gamle Asker kommune, vil man potensielt kunne finne kvikkleire under marin grense. Det er størst sjanse for å finne marin leire innenfor områder med hav- og fjordavsetninger i overflaten. I Asker går marin grense på ca 215 meter over havet.

Uteområdene

Det ble ikke mulig å arrangere felles dugnader i 2020. Ryddeoppgaver ble kommunisert med oppslag på postkasser, hjemmesiden vår og Facebook. Sommerblomster ble kjøpt inn og plantet i krukker, noen bidro med kosting av grus på vei og fortau. Løv ble raket på alle fellesområder. Sykkelskuret ryddet og kostet. Gamle og ødelagte sykler ble kastet. Utenfor nummer 10 og nummer 16 ble det fjernet grønske på vegg/mur og postkassestativ.

Hage & Park er leverandør av sommergevedlikeholdet i sameiet. De sørger for klipping av busker og gress i sommersesongen. I november utbedret de grøften bak nummer 13. Den ble gravd dypere og fylt med pukk for å unngå overvann ved kraftig nedbør.



I vinterhalvåret er det Vaktmesterkompaniet som brøyter og strør parkeringsplassen, måker foran alle innganger og området rundt avfallscontainerne. Asker kommune har ansvar for brøyting og strøing av veien mellom husene.

Beising

Alle vestvendte vegger i nr. 11 A-B-C-D og 13 A-B-C-D, sørvendte vegger i nr. 11 A og D og 13 A og D er beiset. I nr. 10 er vestvendt vegg beiset. Arbeidet er utført med godt resultat.

Brannvern

Takk for at dere gjorde en egeninnsats vedrørende kontroll av brannvern! Norsk Brannvern, som vi har benyttet de siste årene, måtte pga. koronarestriksjoner og flere ansatte i karantene, avlyse den årlige kontrollen som var avtalt. Avtalen med Norsk Brannvern er nå sagt opp. Det blir avholdt kontroll når ny leverandør og avtale er på plass. Dato blir annonsert på Vibbo og oppslag.

Bravida

Bravida er etter avtale av 01.01.2019, ansvarlig for kontroll og drift og vedlikehold av de tekniske fellesanlegg. Her inngår også lovpålagte kontroller av det elektriske anlegget. Dette ble utført 7. desember 2020. De ivaretar røranlegg, ventilasjonsanlegg og nødlys. Samarbeidet med Bravida fungerer tilfredsstillende.

Telia (Get)

Den nye avtalen for 2020-2025 med Telia skulle trådt i kraft sensommeren 2020 som beskrevet i beboerbrevet fra styret før sommeren. Imidlertid har ikke Telia fått de nødvendige tillatelser til å føre kabler i vegstolpenettet, slik de hadde forestilt seg. Prosjektet er dermed blitt forsinket med å kunne tilby fullt ut ny infrastruktur. Telia annonserte likevel i sommer, via brev i alle beboeres postkasser, at den nye avtalen nå var trådt i kraft, og at beboerne kunne ta kontakt med Telia dersom man ville ha ny Telia-Box (Get Box), eller endre på abonnementet iht. ny avtale.

El-bil lading

Vårt ladesystem for el-biler driftes av Mer (som tidligere het Grønn Kontakt). Grunnet lave strømpriser senket vi prisen på ladestrømmen i sameiet i sommer. Det er gjort et lite påslag for å ta høyde for svingninger i strømpris/nettleie, samt forbruk av ladeboksene når de ikke er i bruk. Styret følger med på strømforbruk og priser, og vil eventuelt justere avtalen med Mer ved behov, slik at kostnaden for hver enkelt bruker skal være så lav som mulig, samtidig som alle kostnader for ladeanlegget dekkes av de faktiske brukerne.

Bekjempelse av skjeggkre

Etter at det ble funnet små forekomster av skjeggkre, har vi i to omganger gjennomført bekjempelse av dette. I juni og oktober ble det lagt ut giftig åte i de områdene der funn var gjort av Rentokil. Imidlertid fant styret ut at vår forsikring kunne dekke en engangs bekjempelse i alle boenheter og fellesområder. Som en ekstra forsikring, besluttet vi derfor å gjennomføre dette i nr. 10,12,14 og 16, hvor det var påvist skjeggkre. Boenhetene i nr. 11 og 13 ble ikke tatt med, da det ikke var blitt rapportert og påvist skjeggkre i disse husene. De er heller ikke forbundet med de andre husene via boder/garasje.



Dette arbeidet har blitt gjort av Anticimex på bestilling fra forsikringselskapet. De har etter to besøk dekket nesten alle leiligheter, samt fellesområder. Styret avventer p.t. sluttrapport fra Anticimex.

Gjenvinningscontainere

Vi har dessverre måttet ha flere serviceoppdrag på våre gjenvinningscontainere. Dette skyldes flere ting, og styret ser på muligheten for å få til en fast serviceavtale på disse. Styret oppfordrer til å følge husordensreglene, se pkt. 4 «Avfallshåndtering».

Styret

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

Nåværende hjemmeside: <http://bjorndalen-pan.herborvi.no>

Adresse til ny hjemmesiden vil bli: <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 PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 14560232. 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

styrehonorar ikke har økt siden 2016

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-



Sak 5

Forslag til vedtektsendringer i samsvar med eierseksjonsloven

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for sameie uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Nåværende vedtekter ligger som vedlegg bakerst i innkallingen sammen med husordensregler.

De anbefalte endringene er som følger:

Forslag til vedtak

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

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

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie. § 5 Rettslig rådighet over eierseksjonene.

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

Ny setning i vedtektsbestemmelsen om § 18 Mislighold og fravikelse.

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

Ny setning i vedtektsbestemmelsen om § 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.



Sak 6

Stålkonstruksjoner på balkong

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Stålkonstruksjoner, søyler på balkong, med skader må repareres for å oppnå tilfredsstillende brannmotstand og korrosjonsbeskyttelse.

Styret har innhentet tilbud fra to firma. Det er overflatebehandling av stålkonstruksjonene.

I sameiet er det 69 balkonger som må behandles. Dette er kostbart, og styret foreslår at dette gjøres over 2 år. Totalpris vil bli i overkant av 400 000 kr.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det repareres skader på overflatebehandling av stålkonstruksjoner på alle balkonger som trenger dette. Styret gis fullmakt til å ta midler fra vedlikeholdsfondet til deler av beløpet dersom normalt vedlikeholdsbudsjett ikke dekker arbeidet. Arbeidet utføres i 2021 og 2022.



Sak 7

Fjerning av grønske på bygninger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det siste året har det kommet mye grønske på bygningsmassen. Spesielt på bygningene som ligger mot gjesteparkeringen og mange inngangspartier. Det ønskes å fjerne dette med husvask. Erfaringsmessig tror styret en slik jobb vil koste opp mot kr. 200 000,-

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det blir fjernet mose fra bygninger, og henter inn tilbud på dette. Styret kan disponere midler fra vedlikeholdsfondet ved behov.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ellen Stad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jonny Hilmar Sarnes

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Erik Sundlo



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.



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 25.04.2018

§ 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 bruksenhetene. 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 sameiebrøkens 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. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes 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 bruksenhetens 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.

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.:

- a) eiendomsforsikring, jf. § 17
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon samt styrehonorar
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder utendørs parkeringsområde, heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) 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.

§ 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 anleggstrafikken 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 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Innledning :

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innenfor sameiet. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse for hverandre og viser hensyn. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

1) Almennelige ordensregler:

Bolig med tilhørende fellesareal må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse.

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

2) Ro og orden:

Det skal være ro i leilighetene og utearealer mellom. kl. 23:00 og 06:00.

Det skal ikke bores, hamres og gjøres lignende arbeid etter klokken 20:00.

Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid), som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, skal arbeidet utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

Radio, TV, etc. må i dagliglivet ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den almennelige ro og orden.

Vis hensyn og begrensn støy ved tømning av avfall på kvelds-, og nattetid.

Merk: Gelenderne i trappeoppgangene til nummer 11 og 13 skaper stor, forstyrrende vibrasjonsstøy inne i leilighetene. Vis hensyn når du ferdes her og begrensn slag/støt mot gelenderet.

3) Fellesarealer, fasade og balkonger:

Alle hoveddører i inngangspartiene samt garasje skal være låst hele døgnet.

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Lagring og oppbevaring av private eiendeler er ikke tillatt på sameiets fellesareal.

Det er i alles interesse å opprettholde et innbydende inntrykk av Bjørndalen Panorama Sameie overfor omgivelsene. Tørkestativ må være lavere enn rekkverket. Det er ikke tillatt å riste tepper, sengeklær eller annet fra balkonger og svalganger. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller annet fra balkongene.

Utvendig montering av radio- TV og parabolantenn er ikke tillatt. Blomsterkasser kan henges på utsiden av rekkverket på balkongen, etter dispensasjon fra styret, og dersom de er forsvarlig festet og har farge og materiale som harmonerer med fasaden forøvrig. Markiser, legger og utvendige persienner kan bestilles gjennom HK-Markiser og Persienner. Leverandøren har informasjon om farge- og materialtype vedtatt av styret. Grilling må skje med forsiktighet og omtanke for andre naboer. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill på balkongene.



Seksjonseierne kan selv fremlegge forslag til styret om begrenset utsmykking eller oppgradering av fellesarealer som trappeoppganger, svalganger eller atrier. Kostnader fordeles mellom de involverte seksjonseierne. Det forutsettes at alle berørte seksjonseiere er enige i forslaget. Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Hver enkelt beboer er forpliktet til å verne om fellesområdene.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype (skilt fra Posten).

Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

4) Avfallshåndtering:

Alt søppel og avfall skal sorteres. Vi har kildesortering og hver beboer er forpliktet til å følge Asker Kommunes reglement vedrørende dette. Restavfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i tilhørende containere. Papp og papir skal brettes sammen eller kuttes opp slik at det tar minst mulig plass i containerne. Det er ikke tillatt å gjensette søppel ved siden av containerne eller på fellesareal. Lagring av søppel på private terrasser og plattinger er ikke tillatt.

Ved ekstraordinære mengder søppel, for eksempel ved ut/innflytting, emballasje til møbler/TV, etc. skal beboer selv frakte dette bort til offentlige avfallsplasser og miljøstasjoner. Dette gjelder også for glass og metall.

5) Dyrehold :

Husdyr er tillatt, men ikke dyr som er til ulempe for andre beboere. Lufting av hund skal skje i bånd og under kontroll. Hundeeskremer må fjernes. Hunder må ikke bindes ute slik at de kan være til fare for andre. Vi ber beboere med husdyr være særlig påpasselige med at deres dyr ikke bruker barnas lekeområder som avfallsplass.

6) Parkering/garasjebruk :

Sameiet ønsker å ivareta hensynet til brannsikkerhet og fremkommelighet i garasjen på best mulig måte. Det er kun tillatt å parkere på leilighetens oppmerkede plass(er). Kjøretøyet/tilhenger må ikke stikke ut over de hvite strekenes bredde eller lengde eller på annen måte hindre andre beboeres fremkommelighet.

På p-plass skal det kun oppbevares kjøretøy, dekk og skiboks. Det må ikke settes gjenstander utenfor oppmerket parkeringsplass. Disse vil bli fjernet for eiers regning – samme gjelder for feilparkerte biler. Det er ikke tillatt å sette opp hyller eller andre faste installasjoner på parkeringsplassen.

Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares på parkeringsplassen. Omstendige reparasjoner og vask av kjøretøy i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Sykler skal stilles i sykkelstativene, ikke stå løst på fellesområdet. Fra 1. november til 1. mars skal sykler ikke oppbevares utendørs i sykkelstativer. I denne perioden vil hensatte sykler bli fjernet og kastet. Motorsykler eller annet motorkjøretøy skal parkeres på p-plass i garasje eller på parkeringsplassen sum er tilknyttet sameiet.

Sameiets beboere skal benytte sin parkeringsplass i kjeller slik at det er tilgjengelig plass for gjester på utendørsparkering. Kortvarig parkering for av- og pålessing tillates.

Styret kan rekvirere borttauing av kjøretøy eller annen motor/tilhengerredskap fra parkeringsplass i tilfeller hvor disse mangler registreringskilt eller er til hinder for vintervedlikehold og/eller til sjenanse. Borttauing gjennomføres 3 dager etter skriftlig varsel plassert på kjøretøy. Kostnad tilfaller eier der denne er kjent. Forholdet krever skilting ved



innkjøring til gjesteparkeringsplassen.

Parkerte biler som ikke tilhører beboerne/gjester i Bjørndalen Panorama boligsameie vil bli tauet bort for eiers regning.

7) Salg/utleie av bolig og parkeringsplass :

Ved utleie av leilighet og/eller parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker. Eier har ansvar for eventuelle ulemper som sameiet kan få av hennes/hans leietaker, og har derfor plikt til å informere leietaker om husordensregler som gjelder.

Parkeringsplass kan bare leies ut til andre i sameiet. Ved salg av leilighet påhviler det selger å sørge for at megler sender beskjed til styret og forretningsfører i Obos om hvem den nye eieren er.

8) Ivaretaking av bygg:

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

9) Gyldighet:

Husordensreglene for Bjørndalen Panorama Boligsameie er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet.