



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 902 848
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2021

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, 29.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 637 877 | 3 448 568 |
| Sum inntekter | | 3 637 877 | 3 448 568 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 264 240 | 342 300 |
| Annen driftskostnad | | 2 708 630 | 2 982 906 |
| Sum kostnader | | 2 972 870 | 3 325 206 |
| Driftsresultat | | 665 007 | 123 361 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 262 | 9 562 |
| Sum finansinntekter | | 5 262 | 9 562 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 5 262 | 9 562 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 670 270 | 132 923 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 670 270 | 132 923 |
| Årsresultat | | 670 270 | 132 923 |
| Totalresultat | | 670 270 | 132 923 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 670 270 | 132 923 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 670 270 | 132 923 |



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 | | | |
| Kundefordringer | | 22 590 | |
| Andre fordringer | | 446 799 | 917 288 |
| Sum fordringer | | 469 388 | 917 288 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 092 648 | 1 077 598 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 092 648 | 1 077 598 |
| Sum omløpsmidler | | 2 562 036 | 1 994 886 |
| SUM EIENDELER | | 2 562 036 | 1 994 886 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 199 902 | 1 529 633 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 199 902 | 1 529 633 |
| Sum egenkapital | | 2 199 902 | 1 529 633 |
| 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 | | 282 038 | 433 539 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 80 095 | 31 714 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 362 133 | 465 253 |
| Sum gjeld | | 362 133 | 465 253 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 562 036 | 1 994 886 |



Årsmøte 2021

Jesheim Panorama Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 23. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Jessheim Panorama Sameie. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 23. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7520>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Regulere røyking på balkonger
6. Endring i Husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad

Bjørn Engebø

Steinar Lund

Isha Sharma



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. Innkalling årsmøte.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Jessheim 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 15.04.2021 kl 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21 kl 09.00

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 Jessheim Panorama Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.2021 kl 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.04.21 kl 09.00.

Selskapsnummer: 7520 **Selskapsnavn** Jessheim 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:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

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

Semming Bråthen og Elin W. Iversen velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

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 | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 240 000,-

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Saker til behandling:

Sak 5

Saksfremstilling fra Semming Bråthen;

I sameiet har det lenge vært en diskusjon om røyking på balkonger. De som røyker vil gjerne fortsette med det mens de som ikke røyker opplever sjenanse av røyklukt og må holde balkongdører lukket for å unngå røyklukt i leilighetene.

Muligheten for å regulere røyking på balkonger i sameier er omdiskutert og jeg har undersøkt litt rundt mulighetene til å regulere dette. Svaret jeg har fått fra Helse og omsorgs departementet v/daværende folkehelseminister Åse Michaelsen sier: *Det finnes en viss åpning i regelverket for at borettslag og sameier i sine ordensregler kan vedta røykerestriksjoner i fellesarealer, nær ventilasjonsinntak og ev. på balkonger.* HOD mener altså at dette kan reguleres av sameiet.

Mitt forslag til å regulere røyking på balkongene begrenses til sommermånedene da det er denne perioden som dette er et problem for de som sjeneres av røykingen. Videre antar jeg at balkonger i 6. og 7. etasje er så store og sånn innrettet at det der er mulig å finne andre løsninger der røyklukt er en utfordring.

Mitt forslag til reguleringstekst er: Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i perioden mai til august. Bestemmelsen gjelder balkonger fra 1-5 etasje.

Styrets innstilling:

Styret refererer til Huseiernes Landsforbund hvor det skrives at Helse – og omsorgsdepartementet har lagt til grunn at røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor det borettslaget/sameiet kan forby innenfor den enkelte boenhet. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiers terrasse o.l.

Forslag til vedtak: Følgende setning tas inn i husordensreglene; Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i perioden mai til august. Bestemmelsen gjelder balkonger fra 1-5 etasje.

Forslag til vedtak

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



Sak 6

Saksfremstilling fra styret i JPS;

Endringer i husordensreglene.

Det er noen feil i våre husordensregler som vi ønsker å justere, samt noen tilføyinger.

Følgende setning i kursiv slettes; Punkt 3: Leiligheter: 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. *For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.* Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå lukt og at pakning ikke tørker.

Følgende i kursiv erstatter ordlyden «med NOK 5000»

3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell utrykning grunnet falsk alarm blir fakturert *fra ØRBR/OBOS*. Se forøvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/leverandør.

Følgende i kursiv legges til; 3.6 Ved behov for ekstra nøkkel til leilighet kan dette bestilles gjennom styret *med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no ,sendes jps@styrerrommet.no*

Følgende i kursiv legges til; Punkt 11. Dyrehold:11.1 Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets eiendom.

La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene.

Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.

Forslag til vedtak: Endringene som nevnt i saken godkjennes og vedtas

Forslag til vedtak

| For | Mot |
|-----|-----|
| | |

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

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|--------------------------|-----|
| Leder | Anette Elstad | |
| Styremedlem | Bjørn Engebø | |
| Varamedlem | Tom Setsaas | |
| Varamedlem | Ingar Løvlund | |
| Valgkomité | Sven Erik Kalleberg | |
| Valgkomité | Yvonne Dahlberg Lindstad | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets nåværende leder Anette Elstad innen fristen, (JPS@styrerrommet.no) eller i postkasse i 102 C, slik at din deltagelse blir registrert.



Til seksjonseierne i Jessheim Panorama Sameie

Velkommen til årsmøte digitalt fra torsdag 15. April 2021 kl. 09.00 ved bruk av vibbo.no.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jessheim Panorama Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Jessheim Panorama Sameie
avholdes digitalt fra torsdag 15 April 2021 kl. 09.00 ved bruk av vibbo.no**

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

3. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

INNKOMNE FORSLAG

5. Røyking på balkonger
6. Endring i Husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

7/8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 15.03.2021

Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad/S/

Bjørn Engebø/S/

Steinar Lund/S/

Isha Sharma/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------|-------------------------------|
| Leder | Anette Elstad | Trondheimsvegen - Jess102C |
| Styremedlem | Bjørn Engebø | Trondheimsvegen - Jess100C |
| Styremedlem | Steinar Lund | Trondheimsvegen - Jess102B |
| Styremedlem | Isha Sharma | Trondheimsvegen - Jess102C |
| Varamedlem | Ingar Løvlund | Trondheimsvegen- Jessh98D |
| Varamedlem | Tom Setsaas | Trondheimsvegen - Jess100C |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Hilde Britt Borgeteien | Trondheimsvegen - Jessh98D |
| Sven Erik Kalleberg | Bjørkevegen 3 |

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

Generelle opplysninger om Jessheim Panorama Sameie

Sameiet består av 116 seksjoner.

Jessheim Panorama Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918902848, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Trondheimsvegen 98 B, D, E
Trondheimsvegen 100 A, C
Trondheimsvegen 102 A-C

Gårds- og bruksnummer:
135 206

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.

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.



Styrets arbeid

Så ble 2020/2021 et helt spesielt år også for Jessheim Panorama Sameie pga. koronapandemien.

Vi fikk avholdt årsmøte digitalt, som var nytt for oss.

Dessverre ble det veldig liten deltagelse fra eiere. Det var fin læring, håper at man ved neste årsmøte i 2021, som også må avholdes digitalt, får en mye større deltagelse.

Tross for korona pandemien har styret:

- Gjennomført 12 styremøter
- Gjennomført ekstraordinært årsmøter i forbindelse med el-bil ladning
- Gjennomført budsjettmøter og regnskapsmøter med OBOS
- Det har vært avholdt flere møter med beboere i forbindelse med ladeløsning for el-bil
- Avholdt møter med ulike leverandører vedr. el-bil ladning
- Etter årsmøteavstemming, ble det skrevet kontrakt med Ohmia Charging om leveranse av infrastruktur til el-bil ladning
- Oppfølgingsmøter med vaktmestertjenesten
- Opplæring/bli kjent i vårt sameie med Øvre Romerike brann og redning
- Oppmøter med enkelte leverandører i forbindelse med årlig service
- Test av røykvarslingssystem med Honeywell
- Oppmøter i forbindelse med beboeres problemer
- Oppmøter i forbindelse med reklamasjoner og klager
- Bistå renovasjon med avfallssystemet

Arrangementer:

Annerledes julegran-tenning i år. Juletreet ble gitt i gave fra venner.

Informasjon:

I denne perioden har styret vært opptatt av å gi best mulig informasjon til alle beboere.

Det er aldri lett, vi ser også at styret får henvendelser på ulike plattformer.

Styrets mailadresse, jps@styrerommet.no er riktig adresse for alle henvendelser til styret.

Dette er viktig for videre behandling og dokumentasjon.

Husk å identifiser med navn, leilighets nummer og telefonnummer.

4 stk informasjonsskriv er sendt ut i 2020. Dette sendes fra og kan leses på Vibbo, men deles ut i postkasser for også å nå leietakere.

Det har vært hengt opp informasjon på ytterdører, kjellerinngangsdører i forbindelse med viktig informasjon, samt brukt Facebook for hurtig informasjon.

Dører i garasjeanlegget er nå merket.

Vibbo.no:

Henstiller til alle eiere om å ta portalen Vibbo.no i bruk, logg inn på Vibbo.no følg anvisningene der.

Portalen er viktig bl.a. ved eierskifte, for nye eiere og leietakere. Alle som leier ut/selger plikter å informere sine leietakere/nye eiere om all nødvendig informasjon ved det å bo i Jessheim Panorama Sameie.

På Vibbo.no vil man finne nyttig informasjon om temaer som avfallshåndtering, nøkkelbestilling, bestilling av filter/filterbyte, navneskilt til postkasser, dyrehold, etc.

I tillegg finner du vedtekter, husordensregler og protokoller fra tidligere årsmøter. Styret ønsker å presisere til eiere at de tar større ansvar for å informere sine leietakere og nye eiere.

HMS - arbeid:

Dette står på agenda til hvert møte hver måned og er fortløpende tema. HMSmodulen til OBOS fungerer bra som vårt verktøy.

FDV – (forvaltning, drift og vedlikehold):

Vi opprettholder trykket med reklamasjoner til ØMF og andre. Det har vært noe mindre reklamasjoner i år, men krever likevel mye oppfølging.

- Reklamasjon på lekkasje i 98E fra 2019, langs beslag yttervegg ved inngangsdør, har vært forsøkt reparert flere ganger, men fra 2. november 2020 måtte vi stenge inngang til 98E i 4 dager. Da hadde det vært 4 lekkasjer i dette området. Vi håpet dette skulle bli i orden, men nei, det har på ny 27/12 -2020 vært lekkasje, men man får ikke gjort noe før til våren 2021.
- Reklamasjon på bankelyder i radiator i alarmrom
- Reklamasjon på radiator fellesrom, gir lite varme
- Reklamasjon på skrift i utvendig trapp
- Reklamasjon på ulyd i ventilasjonskanal i bod S6 U1
- Reklamasjon på feil plassert brannskap ved parkeringsplasser
- Reklamasjon på skilt i blomsterkasse som stod løst
- Reklamasjon på stor lekkasje i gulv næringsgarasjeplasser til ned i garasjeplasser U1
- Reklamasjon på svartsopp i garasjeanlegget
- Reklamasjon på tetting rundt kanal som sitter bak rist mot Manesjen
- Reklamasjon på membran på alle blomsterkasser takterrasse som ikke var festet ordentlig.
- Reklamasjon på panel/tastatur på vegg inn til 98E som løsnet
- Reklamasjon på nødlydsarmatur, feilkoblet U1 -100
- Reklamasjon på radiator 98B 2. etg.
- Reklamasjon på undertrykk i sprinkelsentral
- Reklamasjon fra 2019 på skruer til ventilasjonshetter ikke ferdig utført av Energima, mangler fortsatt i på to øverste etasjer langs 102.
- Reklamasjon på slokkevannsuttakene i parkeringsskjeller.
- Reklamasjon på kondens som renner ned fra ventilasjonshetter på langside 102.
- Reklamasjon på garasjegulv U2, rettet opp ujevnheter.
- Reklamasjon på rist foran garasjeport
- Reklamasjon på rust på håndtak inngangsdører
- Reklamasjon på motor til garasjeport

Møte med ØMF, med gjennomgang av overtagelsesrapporten etter 1.årsbefaring og tiltak som fortsatt stod uløst.

Møter vedr. dør inn til 98E – justeringer – setningsskader etter lekkasje/gravearbeid

Møte med ØMF vedr. merking av garasjeplasser og boder. Alle garasjeplasser er nå solgt. Informasjon til oss beboere fra ventilasjonsleverandør at det benyttes originale filter i våre aggregat «Swegon Casa» - se Vibbo.no

Informasjon til beboere fra ØRAS vedrørende riktig sortering av avfall i våre nedkast – se Vibbo.no

**Uønskede aktiviteter som stadig går igjen:**

Avfallshåndtering fungerer bedre nå, men papp håndteringen er fremdeles ikke godt nok, dette medfører papirstopp.

Glass og hermetikk bokser skal ikke kastes i vårt avfallssystem.

Bruk riktige avfallsposer.

Feilsortering av avfall kan koste oss dyrt, ref informasjon fra Øvre Romerike

Avfallsselskap. Så her må **ALLE** være nøye.

Garasjeporten må man lukke etter seg enten man skal ut eller inn, ta seg tid til å se at den går igjen.

Brukerhåndboken skal ligge i hver leilighet:

Denne MÅ brukes mere aktivt, alle plikter å sette seg inn i det som tilhører sin leilighet.

Hvordan virker varmen i leilighetene?

Batteribytte i termostater er viktig – byttes hvert annet år. Bli det stående uten at batteri virker over lengre tid, må man ha servicemann for å programmere på nytt.

Huske minimum en gang i året å skifte filter på ventilasjonsaggregatet.

Hvordan unngå å utløse brannalarmen – se også informasjon ved inngangsdøren i 1. etasje.

Dugnadsarbeid:

Stor takk til Harald Aulom som gjør en stor jobb med å kjøre vår gulvvaskemaskin så fort han ser behov for dette. Han passer på når bilene våre er borte fra sin plass så mye som mulig, for å komme til å få rengjort på alle plasser.

Denne dugnadsjobben er formidabel og vi må alle sette stor pris på det han gjør.

Nå er fellesrommet utstyret med kopper og kar, bestikk og kaffemaskin, kjøleskap/ komfyr og oppvaskmaskin, klart til å leies ut. Hadde vært fint om vi fikk brukt dette mere, oppfordrer derfor beboere til å benytte dette tilbudet både privat og til felles formål, kom gjerne med innspill.

Beboerhjelp:

Som det er skrevet om i infoskriv har vi nå to beboere som tilbyr seg beboerhjelp.

Det kan f.eks. være hjelp til å skifte filter

Ta kontakt via styret.

Forsikringssaker:

Vi har ikke hatt noen forsikringssaker i denne perioden.

Styresaker og arbeidsomfang:

I denne perioden har styret mottatt og sendt ca 2407 e-poster.

Styresaker til behandling på styremøter: 97 saker

Møter med ulike leverandører og beboere



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 3 637 878.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 972 870.

Resultat

Årets resultat på kr 670 270 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 2 199 903.

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 715 128 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessheim Panorama Sameie.

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 1,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jessheim Panorama Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessheim Panorama Sameie.

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

Budsjettallene 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OPE7T-USTMU-EKJOC-HW1DJ-4V223-GMZJO



JESSHEIM PANORAMA SAMEIE ORG.NR. 918 902 848, KUNDENR. 7520

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 522 353 | 3 422 948 | 3 549 000 | 3 559 000 |
| Andre inntekter | 3 | 115 524 | 25 620 | 10 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 3 637 878 | 3 448 568 | 3 559 000 | 3 579 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -24 240 | -42 300 | -42 000 | -42 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -300 000 | -240 000 | -240 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 644 | -12 430 | -11 000 | -11 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -155 153 | -150 780 | -160 000 | -163 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -55 467 | -11 475 | -15 000 | -35 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -715 128 | -995 082 | -900 000 | -945 000 |
| Forsikringer | | -200 096 | -185 258 | -196 000 | -210 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -326 | -8 083 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -449 243 | -563 918 | -520 000 | -520 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -430 838 | -421 216 | -450 000 | -450 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -689 737 | -634 666 | -688 000 | -658 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 972 870 | -3 325 206 | -3 222 000 | -3 274 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | 665 008 | 123 361 | 337 000 | 304 500 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 5 262 | 9 562 | 5 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 262 | 9 562 | 5 000 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 670 270 | 132 923 | 342 000 | 304 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 670 270 | 132 923 | | |



BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 568 | 8 261 |
| Kundefordringer | | 22 590 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 441 231 | 532 436 |
| Energiavregning | | 0 | 376 591 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 144 499 | 133 993 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 948 149 | 943 605 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 562 036 | 1 994 886 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 2 562 036 | 1 994 886 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | 15 | 2 199 902 | 1 529 633 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 199 902 | 1 529 633 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 628 | 31 618 |
| Leverandørgjeld | | 282 038 | 433 539 |
| Energiavregning | 13 | 44 347 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 23 120 | 96 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 362 133 | 465 253 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 562 036 | 1 994 886 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ullensaker, 15.03.2021
Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad/S/

Bjørn Engebø/S/

Steinar Lund/S/

Isha Sharma/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 KLASIFISERING 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 | 2 820 240 |
| Digital-Tv | 413 952 |
| Garasje | 240 232 |
| Felleskostnader | 64 512 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 538 936 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -16 583 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 522 353 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Garasjeleie | 95 200 |
| IF - innbetaling | 3 000 |
| Portåpner | 1 300 |
| Strøm ifbm elbil-lading | 16 024 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 115 524 |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -33 840 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 9 600 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -24 240 |

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 2019/2020, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret, og de som har hjulpet styret, fått dekket julegave og bevertning for kr 6 813, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 644.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -51 342 |
| Andre konsulentonorarer | -4 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -55 467 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -128 055 |
| Drift/vedlikehold VVS | -18 750 |
| Drift/vedlikehold elektro | -80 968 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -52 966 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -23 057 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -220 108 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -95 107 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -54 269 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -41 848 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -715 128 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Kommunale avgifter | -326 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -326 |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -143 655 |
| Fjernvarme | -305 588 |
| SUM ENERGI / FYRING | -449 243 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -11 780 |
| Verktøy og redskaper | -5 611 |
| Driftsmateriell | -3 741 |
| Vaktmestertjenester | -103 284 |
| Renhold ved firmaer | -421 168 |
| Snørydding | -65 332 |
| Gressklipping | -41 980 |
| Andre fremmede tjenester | -3 385 |
| Trykksaker | -3 170 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 813 |
| Andre kontorkostnader | -3 047 |
| Porto | -7 299 |
| Kontingenter | -3 600 |
| Bank- og kortgebyr | -4 531 |
| Velferdskostnader | -4 996 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -689 737 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 113 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 544 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 605 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 262 |

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -923 156 |
| SUM INNTEKTER | -923 156 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Techem | 71 343 |
| Fjernvarme | 807 466 |
| SUM KOSTNADER | 878 809 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -44 347 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.



For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Gebyrer | -96 |
| Påløpte kostnader | -23 024 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -23 120 |

NOTE: 15**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital bolig | 1 430 028 | 1 049 560 |
| Opptjent egenkapital garasje | 537 443 | 278 589 |
| Opptjent egenkapital næring | 232 431 | 201 484 |
| SUM EGENKAPITAL | 2 199 902 | 1 529 633 |



Innkomne forslag

Sak 5:

Forslag: Regulere røyking på balkonger

Forslagsstiller: Semming Bråthen

Saksinformasjon: I sameiet har det lenge vært en diskusjon om røyking på balkonger. De som røyker vil gjerne fortsette med det mens de som ikke røyker opplever sjenanse av røyklukt og må holde balkongdører lukket for å unngå røyklukt i leiligheten.

Mulighetene for å regulere røyking på balkonger i sameier er omdiskutert og jeg har undersøkt litt rundt mulighetene til å regulere dette. Svaret jeg har fått fra Helse og omsorgsdepartementet v/daværende folkehelseminister Åse Michaelsen sier: *Det finnes en viss åpning i regelverket for at borettslag og sameier i sine ordensregler kan vedta røykerestriksjoner i fellesarealer, nær ventilasjonsinntak og ev. på balkonger.* HOD mener altså at dette kan reguleres av sameiet.

Mitt forslag til å regulere røyking på balkongene begrenses til sommermånedene da det er denne perioden som dette er et problem for de som sjeneres av røykingen. Videre antar jeg at balkonger i 6. og 7. etasje er så store og sånn innrettet at det der er mulig å finne andre løsninger der røyklukt er en utfordring.

Styrets innstilling:

Styret refererer til Huseiernes Landsforbund hvor det skrives at Helse – og omsorgsdepartementet har lagt til grunn at røyking i eget hjem tilhører den private sfære og vil være utenfor det borettslaget/sameiet kan forby innenfor den enkelte boenhet. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiers terrasse o.l.

Forslag til vedtak: Følgende setning tas inn i husordensreglene; Det er ikke tillatt å røyke på balkonger i perioden mai til august. Bestemmelsen gjelder balkonger fra 1-5 etasje.

Sak 6:

Forslag: Endringer i husordensreglene

Forslagsstiller: Jessheim Panorama Sameie styret

Saksinformasjon: Det er noen feil i våre husordensregler som vi ønsker å justere, samt noen tilføyninger:

Følgende setning i kursiv slettes; Punkt 3: Leiligheter: 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. *For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.* Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå lukt og at pakning ikke tørker.



Følgende i kursiv erstatter ordlyden «med NOK 5000»

3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell utrykning grunnet falsk alarm blir fakturert fra ØRBR/OBOS. Se for øvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/leverandør.

Følgende i kursiv legges til; 3.6 Ved behov for ekstra nøkkel til leilighet kan dette bestilles gjennom styret *med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no, sendes jps@styrerommet.no*

Følgende i kursiv legges til; Punkt 11. Dyrehold:11.1 Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets eiendom.

La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene. Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.

Forslag til vedtak: Endringene som nevnt i saken godkjennes og vedtas



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år år foreslås:

Anette Elstad Trondheimsvegen - Jess102C

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Bjørn Engebø Trondheimsvegen - Jess100C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tom Setsaas Trondheimsvegen - Jess100C
2. Ingar Løvlund Trondheimsvegen - Jessh98D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sven Erik Kalleberg Bjørkevegen 3
Yvonne Dahlberg Lindstad Trondheimsvegen – Jess 98B

I valgkomiteen for Jessheim Panorama Sameie

Hilde Britt Borgeteien
Sven Erik Kalleberg



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. 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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1469796. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.



Jessheim Panorama Sameie – Husordensregler

v.1,4 / revidert 31.08.2020

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.
- 2.4 Ved bruk av felles takterrasse skal det vises særlig hensynsfullhet. Eier/leietaker skal alltid være tilstede ved gjester/besøk utenfra.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager. Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå tetting.
- 3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er Jessheim Panorama Sameie



- det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt. Filter til ventilasjonsanlegg skal i tillegg byttes minst 1 gang i året.
- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.
- 3.5 Bli brannalarmen utløst ved uhell, må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell uttrykning grunnet falsk alarm blir fakturert med NOK 5 000,-. Se for øvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/underleverandør.
- 3.6 Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret (jps@styrerrommet.net)

4. Balkonger og terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørring av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge tøy eller andre gjenstander over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.7 Flislegging av balkonger skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.8 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.
- 4.9 Takterrasse: se punkt 2.4
- 4.10 Screens er tillatt der det er balkong/terrasse. Det kan monteres inntil vinduene og/eller ute ved glassrekkverk. Må være «Zip Screen». Følgende må benyttes:
- 4.10.1 Duk: Farge 118-118
- 4.10.2 Ramme: Farge RAL 9006 eller RAL 7016 hvis montert på mørk vegg
- 4.10.3 Kasset:100mm (125mm ved bredde 4300mm)
- 4.10.4 For øvrig gjelder instruksjoner fra styret.
- 4.11 Terrasser tilhørende de to øverste etasjene i 98, 100 og 102 kan i tillegg til screens benytte pergola/markise. Fargekoder skal være iht. 4.10.1 og 4.10.2. Tak på pergola skal være farge 6002-20024. Det skal ikke strekkes noe ut over egen terrasse og markise/pergola må ikke redusere utsyn for andre seksjoner.
- 4.11.1 På terrasser i 98 E kan det monteres sceens og markiser etter anvisning fra styret.
- 4.12 Innglassering av balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak gjelder leiligheter i 102 som ble levert innglasset av utbygger.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Ved vanlig bruk kan beboerne bruke døren mekanisk med nøkkel eller med automatikk. Ved anvendelse av automatikk skal døren ikke dras igjen. Dette er en av årsakene til at automatikken går i feilmodus.
- 5.1.1 Ved kortvarig behov kan døren sperres opp i 90 grader eller mer, med en kile. Hvis ikke vil automatikken låse seg. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses



store krefter som kan sprengre hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 5.4 Sportsutstyr og barnevogner skal plasseres i kjellerbod eller egen leilighet. Sykler skal plasseres på anviste plasser. Det er ikke tillatt å benytte fellesarealer til oppbevaring.
- 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajaker tillates ikke.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasser er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.
- 5.10 Det er tillatt å ha dørmatte og/eller blomst utenfor egen inngangsdør. Slike gjenstander må ikke være til hinder for renhold eller naboer. Det skal derimot ikke monteres noe på vegg/gulv utenfor egen dør eller dørkarm.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til følgende fraksjoner; Restavfall, matavfall, papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp i minimum A4 størrelse for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke hensettes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil, MC, scooter eller annet kjøretøy i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, skiboks, takboks, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.
- 8.7 Lading/parkering av EL-biler skjer etter vedtatte retningslinjer.



- 8.8 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 Det er ikke tillatt å ettermontere utvendig tekniske/mekaniske installasjoner. Dette gjelder for eksempel parabol, varmpumpe, antenner, mm.
- 9.3 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens under gjeldende føringer. Spesielle vilkår gjelder for sameiets to øverste etasjer. Se for øvrig pkt. 4.1.0. og 4.1.1
- 9.4 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig eller innvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn. Det tillates ikke å endre utseende på glass i balkong eller terrasserekkeverk. Det skal være klart, gjennomiktig glass.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tyngre varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkelskjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Sameiets gangveier skal til en hver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.
- 10.4 Puss og vask av motorkjøretøy/bil er ikke tillatt på gangveier/fellesareal.
- 10.5 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på disse reglene. Ved gjentatte brudd på reglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risiko i.h.t. §5 i vedtektene.
- 10.6 Sykkelparkering – se pkt. 5.5.
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Det er ikke tillatt å luften dyr på sameiets eiendom
- 11.1.1 Det er ikke tillatt å legge ut mat eller mate dyr/fugler på terrasser eller på sameiets eiendom.
- 11.2 Dyrehold kan tillates etter godkjenning fra styret. Se eget søknadsskjema/erklæringsskjema.
- 11.2.1 Søknader blir godkjent såfremt dyreholdet ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.3 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.4 Beboere med ansvar for hund/katt plikter å fjerne dyrenes ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hunde- og katteeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- 11.5 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.



- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
- 12.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer eller til jps@styrerommet.net slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.
- 13.5 Utgangsdører og dørene mellom trappeoppgangene og garasjeanlegget skal være låst til enhver tid.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører i.h.t. §6 i vedtektene.

Styret - Jessheim Panorama Sameie (JPS) – Juli 2019



VEDTEKTER

for

Jessheim Panorama Sameie

fastsettes i forbindelse med seksjonering, endret 18.04.2017 eks.ord sameiermøte
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer.
Sist endret 16.10.2020 etter ekstraordinært årsmøte.

§ 1

Eiendommen - formål

Jessheim Panorama Sameie (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 135, bnr.206 i Ullensaker kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 112 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 3 næringsseksjoner (forretningslokaler) og 1 næringsseksjon (p-plasser), totalt 116 seksjoner. (utvides til 117 seksjoner etter reseksjonering)

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

Seksjon nr 113, 114, 115 og 117 i gnr 135, bnr 206 skal ikke benyttes som restaurant/ cafe/ treningslokale o.l., jfr tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX

For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonene har fortrinnsrett til bruk av utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.3 Bruksrett til bod

Sameiets boder seksjoneres som fellesareal og den enkelte seksjon har eksklusiv bruksrett til en nærmere bestemt bod, jfr Esl. § 19.5 ledd. Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4.3 og § 19 endres uten samtykke fra den det gjelder.

Utbygger har tinglyst bruks og adkomstrett til 4 stk boder i sameiets fellesareal, jfr erklæring tinglyst XX.XX.XXX.

Utbygger står fritt i å tildele bruksrett boder. Når tildeling er slutført og samtlige boder er solgt utarbeider utbygger det endelige dokument som viser hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke bod i sameiet. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige vedlegg 3 til disse vedtekter

4.4 Næringsseksjon 117 (bodarealer)

Utbygger står fritt til å selge boder i næringsseksjon 117 enkeltvis eller samlet til seksjonseiere i sameiet, eller til sameiet selv. Dersom boder selges enkeltvis til sameiet så er sameierne forpliktet til å medvirke til reseksjonering, dersom bodene skal legges til som tilleggsareal til seksjonene.



§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf §§ 4.2.1, 4.2.2, 4.3 skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr 116 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 116 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.



Næringsseksjon nr 117 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av bodareal sarealet,forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 117 , jfr § 21. .

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Næringsseksjon 113,114 og 115 (forretning) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting av vinduer til sin seksjon. Næringsseksjon 113,114, og 115 (forretning) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade.

Næringsseksjon 113,113, og 115 (forretning) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

§ 10

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.



Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen. Sameieren skal, hvis mulig, gi varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14



Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angående de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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.

§ 15

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Næringsseksjon 116 (parkering) og næringsseksjon 117 (bod) har ikke stemmerett.

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.



- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 17 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 18 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

§ 21 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 116 (Parkering) og seksjon 117 (bod)

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 116, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 116 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Enkelte p-plasser har bod plassert i bakkant av en parkeringsplass. For disse skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras. For næringsseksjon nr 116 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Jessheim Panorama Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 116 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr XX (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Jessheim Panorama Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 116 (p-plasser) betale felleskostnader for p-plass, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Jessheim Panorama Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 116 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Jessheim Panorama Sameies regnskap.



De ideelle eierne av næringsseksjon 116 (p-plasser) skal bla dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 116 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

Det er kapasitet til XX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Næringsseksjon nr 117 (parkering) blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Styret i Jessheim Panorama Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 117 (bod), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 117 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Jessheim Panorama Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av bodarealet i seksjon 117, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 117 (boderr) betale felleskostnader for bod, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Jessheim Panorama Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 117 (p-plasser) kan føres i et eget underregnskap under Jessheim Panorama Sameies regnskap.

ooOoo



**VEDTEKTER
FOR
Jessheim Panorama GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger Jessheim Panorama AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Jessheim Panorama"

Gnr.135, bnr 206, snr. 116, i Ullensaker kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Jessheim Panrorama Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 135, bnr. 907, snr. 116, i Ullensaker som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Jessheim Panorama

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

| | |
|--|---------|
| 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 130 til sammen | 130/130 |
|--|---------|

3

Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 62 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til lading for drift/funksjon av kjøretøy.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Jessheim Panoram AS vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Jessheim Panorama" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Jessheim Panorama AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 116 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enkelte p-plasser har bod plassert i bakkant av en parkeringsplass. For disse skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Jessheim Panorama eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.



§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Jessheim Panorama Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Jessheim Panorama Sameie. P-plasser med med bod i bakkant av p-plass kan kun selges sammen med eierseksjonen den tilhører.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstillende vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Jessheim Panorama og som har eierandel i garasjesameiet, jf § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.



Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderer
3. Valg av styre

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere 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 sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.



Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Jessheim Panorama Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 116), og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.



§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Jessheim Panorama Sameie skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Jessheim Panorama Garasjesameie (seksjon nr 116) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 116).

Jessheim Panorama Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Jessheim Panorama sameie. Se også vedtektene for Jessheim Panorama Sameie.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.



§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringssselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18

Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Semming Bråthen og Elin W. Iversen velges.

Forslag til vedtak

Semming Bråthen og Elin W. Iversen velges.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000 for perioden 2020/2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000 for perioden 2020/2021.



Sak 4

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.



Sak 5

Regulere røyking på balkonger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller; Semming Bråthen

Saksinformasjon: I sameiet har det lenge vært en diskusjon om røyking balkonger. De som røyker vil gjerne fortsette med det mens de som ikke

røyker opplever sjenanse av røyklukt og må holde balkongdører lukket for unngå røyklukt i leiligheten.

Mulighetene for å regulere røyking på balkonger i sameier er omdiskutert jeg har undersøkt litt rundt mulighetene til å regulere dette. Svaret jeg har

fått fra Helse og omsorgsdepartementet v/daværende folkehelseminister

Åse Michaelsen sier: Det finnes en viss åpning i regelverket for at borettslag

og sameier i sine ordensregler kan vedta røykerestriksjoner i fellesarealer,

nær ventilasjonsinntak og ev. på balkonger. HOD mener altså at dette kan

reguleres av sameiet.

Mitt forslag til å regulere røyking på balkongene begrenses til

sommermånedene da det er denne perioden som dette er et problem for de

som sjeneres av røykingen. Videre antar jeg at balkonger i 6. og 7. etasje

er så store og sånn innrettet at det der er mulig å finne andre løsninger der

røyklukt er en utfordring.

Styrets innstilling

Styret refererer til Huseiernes Landsforbund hvor det skrives at Helse – og

omsorgsdepartementet har lagt til grunn at røyking i eget hjem tilhører den

private sfære og vil være utenfor det borettslaget/sameiet kan forby innenfor

den enkelte boenhet. Dette gjelder i utgangspunktet også for eiers terrasse o.l.

Forslag til vedtak

Følgende setning tas inn i husordensreglene; Det er

ikke tillatt å røyke på balkonger i perioden mai til august. Bestemmelsen

gjelder balkonger fra 1-5 etasje.



Sak 6

Endring i Husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Jessheim Panorama Sameie styret

Følgende setning i parentes slettes; Punkt 3: Leiligheter: 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. (For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.) Dersom bad ikke anvendes, skal det fylles vann i slukristene ca 1 gang i måneden for å unngå lukt og at pakning ikke tørker.

Følgende i parentes erstatter ordlyden «med NOK 5000» 3.5 Blir brannalarmen utløst ved uhell må denne avbrytes innen 3 minutter. Eventuell utrykning grunnet falsk alarm blir fakturert (fra ØRBR/OBOS.) Se forøvrig gjeldende veiledning og instruksjon fra utbygger/leverandør.

Følgende i parentes legges til; 3.6 Ved behov for ekstra nøkkel til leilighet kan dette bestilles gjennom styret (med søknadsskjema som ligger på Vibbo.no, sendes jps@styrerrommet.no)

Følgende i parantes legges til; Punkt 11. Dyrehold:11.1 Det er ikke tillatt å lufte dyr på sameiets eiendom. (La ikke våre firbente venner gjøre fra seg på balkongene/terrassene. Dyret skal for øvrig ikke være til ulempe for andre sameiere.)

Styrets innstilling

Endringene som nevnt i saken godkjennes og vedtas

Forslag til vedtak

Endringene som nevnt i saken godkjennes og vedtas



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som leder for 2 år foreslås: Anette Elstad

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Steinar Lund

Isha Sharma

Som styremedlem for 2 år foreslås: Bjørn Engebø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tom Setsaas

Ingar Løvlund

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Anette Elstad

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Bjørn Engebø

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ingar Løvlund

Tom Setsaas



Sak 8

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det skal velges inn to personer for å utgjøre valgkomiteen for ett år.

Valgkomiteens innstilling er at følgende velges for ett år:

Sven Erik Kalleberg og Yvonne Dahlberg Lindstad.

Forslag til vedtak

Sven Erik Kalleberg og Yvonne Dahlberg Lindstad velges for å utgjøre valgkomiteen for ett år.



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.