



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 321 978	3 840 068
Sum inntekter		4 321 978	3 840 068
Kostnader			
Lønnskostnad		187 113	176 855
Annen driftskostnad		4 389 339	3 339 744
Sum kostnader		4 576 452	3 516 599
Driftsresultat		-254 474	323 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 826	4 141
Sum finansinntekter		14 826	4 141
Annen finanskostnad		26 992	11 001
Sum finanskostnader		26 992	11 001
Netto finans		-12 166	-6 860
Resultat før skattekostnad		-266 640	316 609
Årsresultat		-266 640	316 609
Totalresultat		-266 640	316 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-266 640	316 609
Sum overføringer og disponeringer		-266 640	316 609



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		205 831	203 053
Sum fordringer		205 831	203 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 176	383 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 176	383 495
Sum omløpsmidler		756 007	586 547
SUM EIENDELER		756 007	586 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 957	268 597
Sum opptjent egenkapital		1 957	268 597
Sum egenkapital		1 957	268 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		578 439	163 381
Sum annen langsiktig gjeld		578 439	163 381
Sum langsiktig gjeld		578 439	163 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 700	56
Leverandørgjeld		123 995	121 643
Annen kortsiktig gjeld		38 916	32 871
Sum kortsiktig gjeld		175 611	154 570
Sum gjeld		754 050	317 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 007	586 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379517

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 321 978	3 840 068
Sum inntekter		4 321 978	3 840 068
Kostnader			
Lønnskostnad		187 113	176 855
Annen driftskostnad		4 389 339	3 339 744
Sum kostnader		4 576 452	3 516 599
Driftsresultat		-254 474	323 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 826	4 141
Sum finansinntekter		14 826	4 141
Annen finanskostnad		26 992	11 001
Sum finanskostnader		26 992	11 001
Netto finans		-12 166	-6 860
Resultat før skattekostnad		-266 640	316 609
Årsresultat		-266 640	316 609
Totalresultat		-266 640	316 609
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-266 640	316 609
Sum overføringer og disponeringer		-266 640	316 609



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		205 831	203 053
Sum fordringer		205 831	203 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 176	383 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 176	383 495
Sum omløpsmidler		756 007	586 547
SUM EIENDELER		756 007	586 547
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 957	268 597
Sum opptjent egenkapital		1 957	268 597



Sum egenkapital	1 957	268 597
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	578 439	163 381
Sum annen langsiktig gjeld	578 439	163 381
Sum langsiktig gjeld	578 439	163 381
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 700	56
Leverandørgjeld	123 995	121 643
Annen kortsiktig gjeld	38 916	32 871
Sum kortsiktig gjeld	175 611	154 570
Sum gjeld	754 050	317 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	756 007	586 547



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7025

Bjørndalen Panorama Sameie



Velkommen til årsmøte i Bjørndalen Panorama Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 08:00 og lukker 19. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7025>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Tyverisikring av garasje / boder
7. Fornyelse av TV- og Internett avtale
8. Vedlikeholdsplan
9. Tillegg punkt 3 Husordensregel - fellesarealer, fasade og balkonger

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalen Panorama Sameie



Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anita Rogne og Øystein Fongen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,- iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000,- iht budsjett 2024.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Anette Trongkleiv**

Jeg har bodd her i Bjørndalen i nå 8 år og trives veldig! Jeg er 45 år, skilt og alenemor til 3 barn på 14, 18 og 20 år! Eldste har flyttet inn i det militære liv! Jeg jobber 80% som legesekretær til vanlig med ansvar for bla laboratoriet, innkjøp og regnskap i forbindelse med det. Særlig som alenemor er jeg vant til å ha mye ansvar, sette meg inn i ting jeg ikke kan fra før.

Her i Bjørndalen har jeg opplevd at vi har det stort sett veldig godt! De årene jeg har bodd her har jeg alltid opplevd et aktivt og klokt styre. Jeg har nå et ønske om å bidra til å holde Bjørndalen til et fortsatt godt sted å bo for alle de ulike menneskene som bor her. Jeg føler at Ellen har vært en aktiv og synlig styreleder for oss som bor her og det har gitt en trygghet. Det er viktig å videreføre synes jeg. Jeg sier også at jeg har opplevd et klokt styre. Med det mener jeg at i et så stort sameie er det viktig å ta kloke valg. Det er valg som påvirker alle som bor her, som gjelder trivsel, at ulike ting blir ordnet når det trengs, og ikke minst en god økonomisk styring.

Som alenemor er god økonomisk styring viktig, og jeg vil med største alvor og ydmykhet ta det ansvaret som det innebærer.

Jeg har vært styreleder i en privat barnehage i noen år, så noe styreerfaring har jeg fra før i tillegg til det ansvaret med detaljarbeid jeg gjør i jobben min til daglig.

Som sagt jobber jeg 80% så jeg har fredager fri til å kunne fyller med styreoppgaver.

Dersom dere lurer på noe mer, er det bare å spørre!

Jeg vil si at jeg er motivert for oppgaver, og den store ansvarsfulle jobben det er å sitte med det øverste ansvaret for oss alle her. Det er mye bygningsmasse som etter hvert bærer preg av at den blir eldre, det er et enormt ansvar å ta vare på den. Ikke minst at det skal tas gode avgjørelser på det økonomiske og at vi har svært god oversikt.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anette Ness**
Jeg heter Anette Christin Ness
Født 26.07.1984
Bor i nr. 13 B
Jobber i en Fus barnehage på Haslum
Har bodd i nr. 14 fra april 2015 og i nr. 13 B fra mars 2019.
- **Aurora Setsaas**
Jeg bor i Bjørndalsveien 11D med hunden min Hugo, og lillesøsteren min Hermine. Jeg jobber som prosjektleder for en stor møbelkjede, og bruker fritiden min blant annet på trening, reise, venner og familie.
Har hatt styreverv tidligere, så har forståelse for hva det går ut på.
- **John Petter Johannessen**
Jeg er 49 år og har to døtre. Vi har bodd i Bjørndalsveien 12 i 2 år.
Utdannet Maskiningeniør og jobbet som prosjektleder og avdelingsleder i over 20 år.
Sitter i FAU på Torstad skole og har tidligere hatt andre små verv i skoler, barnehager og vel.
- **Tobias Fjelldal**
Mitt navn er Tobias Fjelldal. Jeg bor i tredje etasje i nummer 10 sammen med min samboer. Vi flyttet inn i Bjørndalen April 2022.
Jeg er utdannet sivilingeniør i maskin og jobber som konsulent innenfor dette fagfeltet.
Jeg er opptatt av å gjøre ting ordentlig, og å bidra til fellesskapet hvis man har mulighet til det.
På fritiden spiller jeg golf, jeg trener, og jeg trives godt i naturen.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Sundlo

Sak 6

Tyverisikring av garasje / boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært noen tilfeller av innbrudd i boder, og tyverier eller forsøk på tyverier fra garasjeanlegget.

Flere av disse hendelsene er politianmeldt, og vi har hatt besøk av politiet flere ganger. Ved et par av tilfellene er gjerningsmannen blitt pågrepet i ettertid (for en sykkel og en bil). Tyver er kommet inn enten gjennom garasjeport, inngangsdører eller internt fra en leilighet.

Det er selvfølgelig kjedelig at slikt skjer, og det er naturlig å spørre seg om hva vi kan gjøre for å sikre sameiet bedre mot innbrudd / tyveri.

Når det gjelder både nøkler og garasjeportåpnere, så er det dessverre slik at over tid har vi ikke kontroll på alle nøkler til fellesarealer eller garasjeportåpnere som er utstedt (folk mister nøkler eller flytter), og det er billig og enkelt å skaffe en portåpner som kan kopiere signalet fra en eksisterende åpner når denne brukes.

Det har vært gjort flere små tiltak for å begrense tyverier, av disse kan nevnes:



- Periodevis utkobling av radiosignaler til garasjeport (kun åpning med nøkkel).
- Vi har innstilt garasjeporten til å lukkes raskere etter at noen har kjørt inn / ut.
- Periodevis vakthold med eksterne vakter fra vaktelskap.
- Sørg for at boder som ikke er i bruk er lukket og låst (slike har vært brukt av tyver som gjemmede / mellomlagring).
- Gjenta oppfordringer til beboere om ikke å lagre verdigjenstander, lett omsettelige gjenstander, eller alkohol i boder eller garasjeanlegg.
- Montert lås på døren mellom boder / garasje i U2. Denne var stengt i en periode i påvente av systemnøkkel som nå er montert. Likevel så har vi ikke lov til å ha denne døren låst pga. at dette er rømningsvei. Brannsikkerhet trumfer tyverisikkerhet.
- Vi er i gang med å utrede mulighetene for å få WIFI-dekning i garasje-/bodanlegg for bedre muligheter til beboere å kunne selv montere utstyr i hver sin bod, eventuelt varsle dersom en skulle trenge å gjøre dette.

Styret har også innhentet forslag og informasjon om muligheter for mer varige sikkerhetstiltak fra profesjonelle. Vi har blant annet hatt befaring med flere selskaper for å vurdere muligheter. Følgende er forslagene som har kommet opp, og vi har satt dem opp i en prioritert liste etter vår vurdering av hva som vil gjøre mest nytte for lavest mulig kostnad.

1. Montere ekstra stålvegger i bodområdet med dører (og eventuelt elektriske låser) inn til hver bodåpning. Det vil holde rømningsvei fri, samtidig som færre har tilgang til de enkelte bodene (hver bodåpning har 6-10 boder). Ved elektroniske låser kan vi ha kontroll på hvem som har tilgang, et rimeligere alternativ kan være jevnlig bytte av låser/sylindere. Vi har dessverre ikke fått skaffet noe prisoverslag på en slik løsning, men vi antar at dette vil være den rimeligste og mest effektive løsningen.
GSM styring av garasjeport. Med en slik løsning vil man ikke lenger kunne åpne garasjeport med portåpner, men med en app på telefon. Porten åpnes kun dersom signalet kommer fra et telefonnummer som er registrert i sentralen. En slik "sentral" kan enten administreres av styret, eller kjøpes som en tjeneste hvor kun gitte personer har anledning til å be om endringer. Ulempen med en slik løsning er at ikke alle er komfortable med dette. Dersom man skal fortsatt tillate å bruke fysisk nøkkel, har vi igjen problemet med nøkler på avveie.
2. Elektroniske låser på dører til fellesanlegg. Ved å montere slike elektroniske låser vil vi kunne løse problemet med nøkler på avveie, og det vil finnes en elektronisk logg på hvem som har åpnet låsene (merk: det er strenge krav til tilgang på slike logger og kan ikke aksesseres uten at politiet ber om dette). Administrasjon av elektroniske nøkler kan gjøres enten lokalt av styret (merk at styret vil ikke kunne ha tilgang til logg) eller kjøpes som en tjeneste hvor kun gitte personer har anledning til å be om endringer. Kost på dette vil variere med løsning og antall dører som sikres, og merk at dette som et isolert tiltak ikke hindrer adgang gjennom garasjeport så lenge ikke dette inkluderes med i løsningen.
3. Videoovervåking av fellesanlegg. Dette er ofte en løsning man tenker på først, men det stiller store krav til personvern, datahåndtering og det må godkjennes av sameiet med minimum 2/3 stemme-flertall på årsmøte. Mange av de samme reglene gjelder for juksekameraer. I tillegg er det svært enkelt å omgå ved å dekke seg til med for eksempel hette / buff.
- 4.

Styrets innstilling

Det er selvfølgelig ønskelig å sikre sameiet bedre mot tyveri fra garasjer / boder. Likevel, grunnet sameiets økonomi og øvrige behov for vedlikehold ser vi ikke at vi kan prioritere noen av de nevnte tiltakene nå. Innbrudd / tyveri har skjedd relativt få ganger, og det er ikke store verdier som er stjålet i forhold til kostnad for tiltak. Det er rett og slett for dyrt for å løse et problem som er relativt lite.



Elektroniske låser, GSM-åpning av garasje og videoovervåkning kommer hver for seg opp i flere hundre tusen kroner bare for å dekke garasjene og bodarealene i U2. Vi mener derfor sameiet bør prioritere å bruke pengene på kommende vedlikehold for å holde bygningsmassen i god stand.

Forslag til vedtak

Vi prioriterer ikke videre tiltak for økt sikkerhet

Sak 7

Fornyelse av TV- og Internett avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår avtale med Telia for TV- og internettjenester vil gå ut i første halvår 2025. Denne kan enten fornyes, eller så kan man benytte anledningen til å søke alternative leverandører.

Sittende styre har mottatt tilbud fra Telenor og Global Connect som alternativer til Telia. Det vil bli opp til styret for kommende periode å inngå ny avtale dersom sameiet ønsker dette fremfor å forlenge dagens avtale.

Styrets innstilling

Styret gis myndighet til å vurdere, eventuelt forhandle og velge alternativ løsning for avtale med ny leverandør på vegne av sameiet. Dersom man stemmer mot dette, stemmer man i praksis for å simpelthen videreføre avtalen med Telia som leverandør.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å vurdere, eventuelt forhandle og velge alternativ løsning for avtale med ny leverandør på vegne av sameiet. Dersom man stemmer mot dette, stemmer man i praksis for å simpelthen videreføre avtalen med Telia som leverandør.

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret viser til plan for vedlikehold av sameiet i 2023-2026. Vi har satt opp vedlikeholdet i en prioritert rekkefølge.

Vi har i 2023 gjennomført alt vi hadde planlagt dette året.

Ytterdør til Bjørndalsveien er bestilt og blir montert i vårhalvåret 2024.

Prioritert vedlikehold i 2024

1. Beise utvendige vegger i sameiet, og skifte dårlig panel på noen vegger.
2. Rensing og spyling av takrenner.



3. Tette lekkasje mellom atriet i Bjørndalsveien 10 og garasje U1
4. Brannsikring av stålsøyler

Styret arbeider fortsatt med brannsikring av stålsøylene. Dette gjelder 64 verandaer.

Det er ikke enkelt å finne en god løsning.

Vi har nå hatt fagfolk fra Mesterbedriften Lund AS og J.S. Cock AS, som har vært på befaring hos oss. Det er bestilt en rapport fra RIB (Rådgivende Ingeniør Bygg). Vi trenger en rapport som forteller noe om stålet og hvilke behandlinger, mengder etc. som søylene eventuelt skal viderebehandles med. Vi har ikke fått et prisoverslag på dette arbeidet ennå.

Styrets innstilling

Styret arbeider etter denne prioriterte vedlikeholdsplan. Den tas opp til vurdering ved neste årsmøte i 2025.

Forslag til vedtak

Styret arbeider etter denne prioriterte vedlikeholdsplan. Den tas opp til vurdering ved neste årsmøte i 2025.

Vedlegg

2. Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 9

Tillegg punkt 3 Husordensregel - fellesarealer, fasade og balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til følgende tekst under Husordensregler punkt 3 - balkonger:

Det er den enkelte beboers ansvar å rengjøre og sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting.

Styrets innstilling

Tillegg punkt 3 Husordensregel - fellesarealer, fasade og balkonger

Det er den enkelte beboers ansvar å rengjøre og sørge for at renner og sluk på balkongene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting.

Forslag til vedtak

Foreslått tekst i husordensreglene punkt 3, vedtas i sin helhet.



Vedlegg

3. Husordensregler.pdf

4. Vedekter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Stad	Bjørndalsveien 14
Styremedlem	Åsdis Birgirsdottir	Bjørndalsveien 16
Styremedlem	Harald Brevig	Bjørndalsveien 10
Styremedlem	Øystein Fongen	Bjørndalsveien 12
Styremedlem	Anita Rogne	Bjørndalsveien 11 C
Varamedlem	Erik Sundlo	Bjørndalsveien 11 C

Kontaktinformasjon

Styret

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Bjørndalen Panorama Sameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 21

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

Bjørndalen Panorama Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generelt

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

Vi har styremøter der vi samarbeider på tvers av ansvarsområdene.

Styret har i 2023 avholdt 14 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte og 1 møte for konstituering av nytt styre. Vi har i tillegg hatt jevnlig kontakt mellom møtene.

Styret har mottatt 48 henvendelser fra beboerne på e-post. Disse er behandlet på styremøtene, og fulgt opp etter behov og sak. Muntlige henvendelser er også blitt drøftet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtalenummer 8071186.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Uteområdene

Det er viktig for oss at uteområdene fremstår ryddig og godt vedlikeholdt året rundt. Det ble gjennomført to dugnader, med bra oppmøte i året som gikk. Container for kast av EE- og spesialavfall var tilgjengelig for beboerne. Det ble også gjort en opprydding i sykkelboden og sykkelparkeringen ute, og gamle og ødelagte sykler ble kastet.

Det ble kjøpt inn ny huske til lekeplassen, men det var ikke mulig å montere i lavere høyde enn det som allerede var på plass.

Sommervedlikehold sesongen 2023 ble utført av Hage & Park. I henhold til kontrakten ble det utført 3x hekkeklipp, 5x luking, 3x trimming, gjødsling av plen og 10x gressklipp. I tillegg har sameiet betalt ekstra for beskjæring av 3x tuntrær og fjerning av strøsand på plen.

Vintervedlikehold sesongen 2023 ble utført av Vaktmesterkompaniet (VK) og Asker kommune (AK).

Utover vanlig vedlikeholdskontrakt med VK belastes vi ekstra for feiing av gjesteparkeringen og gangveiene som ikke er kommunale. Dette utføres hvert år i løpet av april/tidlig mai måned.

Asker kommune ved vann og avløp renser kummer.



Skadedyr

Rentokil går jevnlig gjennom utsatte feller, og skifter åte med gift. I tillegg til ekstra feller innenfor garasjeportene som ble satt ut i fjor, har vi i januar 2024 også fått montert børstelister på undersiden av garasjeportene for å begrense muligheten for mus / rotter til å komme inn i garasje-områdene.

El-bil lading

Ladeanlegget i garasjen administreres av MER og fungerer godt. Det er fremdeles god kapasitet. Grunnet strømstøtte har vi vært i stand til å holde prisen på ladestrøm jevnt på under kr. 2,- pr. kWh. Styret følger månedlig med på faktisk strømkost og justerer prisen ved behov, slik at vi i størst mulig grad sikrer at strømmen som brukes av ladeanlegget dekkes av de som lader el-bil.

Bestilling av lader gjøres som tidligere ved å fylle ut bestillingsskjema som er tilgjengelig på Vibbo. Skjema returneres til Bravida som er ansvarlig for montering av ladeboksen, og varsler til MER om oppkobling til fellessystemet. For året 2023 ga Bravida rabatt på kr 1250,- per ekstra lader ved gruppebestilling.

Telia

TV- og internettjenestene fungerer ganske stabilt, selv om Telia har hatt noen hendelser som har ført til nedetid. Dersom det er problemer med tjenestene, må man selv kontakte Telia kundeservice. I perioder kan det være vanskelig å nå gjennom på telefonen, og det kan da være lurt å sjekke driftsmeldinger på Telia sine websider for å holde seg informert om status.

Vår avtale med Telia går ut i 2025. Se egen årsmøtesak.

Solcelleanlegg

Styret har etter preliminnære undersøkelser ikke gått videre med vedtaket fra fjorårets årsmøte om at sameiet nedsetter et utvalg for videre utredning.

Trafikale utfordringer — fra sist årsmøte

Vi har hatt kontakt med Asker og Bærum Trafikksikkerhetsforening: De ba oss ta kontakt med Asker kommune. Kommunen ville foreta målinger og gjøre tiltak om de følte det nødvendig. Vi kan ikke gjøre noe på egen hånd da dette er en kommunal vei.

Avfallscontainere

Grunnet gravearbeider ble nedre del av Vakåsveien stengt i oktober. Dette medførte at kranbilen som tømmer nedgravde containere ikke kom fram da undergangen ved Vakås stasjon er for lav til å passere med kranbil. Av den grunn ble de nedgravde avfallscontainere avstengt, og midlertidige containere utplassert. Denne løsningen vil vare til 2025. Serviceavtalen med Ren Dunk settes på vent til veien åpner igjen.

Styret oppfordrer til å følge husordensreglene (pkt.4) for håndtering/sortering av søppel. Se også innlegg på FB eller Vibbo for hva som skal kastes hvor.



Større vedlikeholdskostnader 2023

Detaljert vedlikeholdsplan er tidligere presentert og godkjent av sameierne.

Sameiet brukte totalt kr 823 004,- inkl. moms på større vedlikehold i 2023:

- Utbedring av garasjeporter kr 99 625,-
- Ventilasjon: rens av utvendig luftinntak og kanalrens kr 290 040,-
- Utbedring asfalt v/inngangsdør til boder/garasje i nr. 14 kr 63 500,-
- Beis av utvalgte vegger i hus 11 og 13 kr 369 839,-

Heiser

Det ble inngått ny serviceavtale med Kone AS fra 1. januar 2023.

Kontroll og service er utført.

Stanley Security er vårt vakselskap for heisene.

Malerarbeider hus 11-13

Vask og beis av fasadevegger ble utført av Mesterbedriften Lund AS. Det var god oppfølging av prosjektleder, og ukentlige statusmøter med representanter fra styret. I tillegg ble sidevegger beiset i hus 11 A og C, og 13 A.

Brannvern

Aktiv Brannvern AS utførte kontroll av røykvarslere samt bytte av batterier i alle leiligheter i april 2023..

Brannslukkere og brannslanger ble også kontrollert.

Ventilasjon

Aktiv Ventilasjon AS utførte rens av avtrekkskanaler med tilhørende ventiler og aggregat i alle leiligheter og fellesområder, samt bytte av filter.

Garasjeanlegg/porter

Garasjeportene i U1 og U2/3 er utbedret av Hörmann. På grunn av klager på støy, ble motor og skinner byttet. All elektronikk ble byttet på styringsbokser, og det er nå mindre vibrasjon og lyd når portene åpnes og lukkes.

Det er kjøpt inn svaber for å tømme vann fra garasj gulvet i U1.

Vibbo

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



Vi håper at den digitaliserte informasjonen fra styret når frem til beboerne/eierne gjennom Vibbo, som igjen sender SMS eller/og e-post med informasjonen ut til hver enkelt beboer.

En må skriftlig reservere seg fra dette hvis en ikke ønsker en digital løsning. Dette gjøres ved henvendelse til Obos. De som har reservert seg fra den digitale løsningen vil motta viktige skriv med post. Korte beskjeder er vanskelige å få formidlet til de som ikke har digital løsning.

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Styret

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

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

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

Bestilling av nøkler

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

Bruk emne: «Referanse 7025»

Vaktmester

Sameiet har avtale med Coor om vaktmestertjenester. Styret minner om at vaktmester bare har ansvar for fellesområdene, og det er ikke mulig å leie han privat. Styret har sagt opp vaktmestertjenesten med Coor, og de har sluttdato hos oss 31. mai 2024.

Styret behandler anbud på tjenesten våren 2024, med oppstart av Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS fra 1. juni 2024.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor om renhold og matter av fellesarealene.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er kr 73 478 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 4,5% økning av felleskostnader fra 1. september 2023.

De totale driftskostnader er kr 721 392 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeider. Avvik mot budsjett knyttet til vedlikeholdsarbeider, skyldes årsmøtevedtak på vedlikeholdsplan fra årsmøte i 2023. Budsjettet ble vedtatt høsten 2022.

Kommunale avgifter er kr 80 347 høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak økte kostnader på vann og avløp fra kommunen. Deriblant et høyere fastsatt akonto beløp på vannforbruk, basert på økt forbruk av vann i sameiet fra 2022 til 2023.

Finanskostnader er videre kr 26 992 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentekostnader på lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 266 640 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 580 396.

Dette tilsvarer i overkant av en husleieinnkreving for Bjørndalen Panorama Sameie. Det anbefales dekning for inntil tre husleieinnkrevinger for uforutsette utgifter.

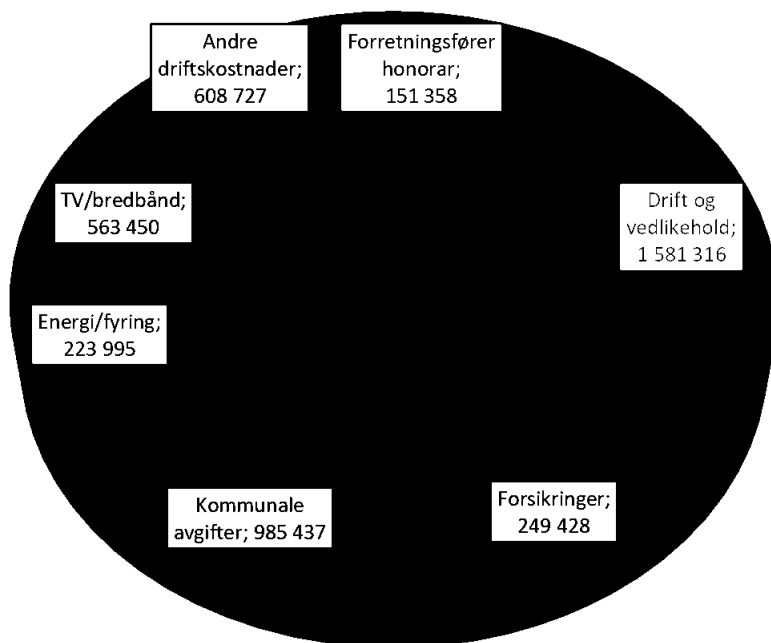
Styret har iverksatt tiltak for økt arbeidskapital fra 01.01.2024 ved å øke felleskostnadene med 17,28%. Styret har videre reforhandlet de fleste av sameiets samarbeidsavtaler, deriblant forretningsførerhonoraret.

Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet videre belage seg på låneopptak.

Vedlikeholdsfond

Det kreves inn kr 35 528 per måned gjennom felleskostnadene til vedlikeholdsfondet. Beløpene overføres månedlig til sparekonto.

Kostnadsdiagram 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg, garasjeanlegg og kostnader til dugnad.

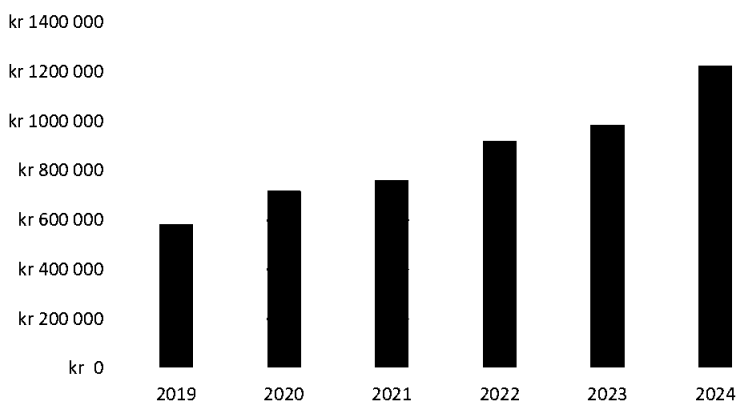
Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 224 000 for 2024.

Dette tilsvarer en økning på ca. 24% siden fjoråret.

NB! Kommunale avgifter i Bjørndalen Panorama sameie har steget med ca. 110% i tidsrommet 2019-2024. Dette skyldes i hovedsak økte kostnader til vann og avløp fra Asker kommune.

Utvikling av kommunale avgifter i tidsrommet 2019-2024:



Energikostnader

Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.

Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørndalen Panorama Sameie.

Lån

Bjørndalen Panorama Sameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 17,28 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 15NJC-FDDPN-MUJAW-2TVEM-6WETW-W3QP6



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 230 712	3 767 411	4 162 000	4 947 000
Ladeinntekter EL-bil		86 124	69 657	84 000	40 000
Andre inntekter	3	5 142	3 000	2 500	2 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 321 978	3 840 068	4 248 500	4 989 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 123	-21 855	-22 560	-23 800
Styrehonorar	5	-163 990	-155 000	-160 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-11 339	-10 799	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-151 358	-145 515	-155 000	-143 000
Konsulenthonorar	7	-14 289	-9 598	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 581 316	-616 389	-716 000	-1 400 000
Forsikringer		-249 428	-260 842	-315 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-985 437	-919 552	-905 000	-1 224 000
Energi/tyring		-223 995	-298 272	-385 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-563 450	-483 101	-510 000	-570 000
Andre driftskostnader	10	-608 727	-595 676	-661 500	-587 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 576 452	-3 516 599	-3 855 060	-4 718 300
DRIFTSRESULTAT		-254 474	323 468	393 440	271 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 826	4 141	0	6 000
Finanskostnader	12	-26 992	-11 001	0	-40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 166	-6 860	0	-34 000
ÅRSRESULTAT		-266 640	316 609	393 440	237 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	268 597		
Fra opptjent egenkapital		-266 640	0		
Reduksjon udekket tap		0	48 012		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 513	9 748
Forskuddsbetalte kostnader		195 318	179 880
Andre kortsiktige fordringer		0	13 425
Driftskonto OBOS-banken		53 979	277 661
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		5 827	5
Sparekonto OBOS-banken II		476 588	97 809
Innestående i andre banker		13 781	8 020
SUM OMLØPSMIDLER		756 007	586 547
SUM EIENDELER		756 007	586 547
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 957	268 597
SUM EGENKAPITAL		1 957	268 597
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	578 439	163 381
SUM LANGSIKTIG GJELD		578 439	163 381
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 916	32 871
Leverandørgjeld		123 995	121 643
Påløpte renter		3 858	56
Påløpte avdrag		8 842	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 611	154 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		756 007	586 547
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 07.03.2024			
Styret i Bjørndalen Panorama Boligsameie			
Ellen Stad /s/	Øystein Fongen /s/	Ásdís Birgisdóttir /s/	
Anita Rogne /s/	Harald Brevig /s/		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 140 980
Kabel-TV	518 040
Vedlikeholdsfond	426 336
Garasjeleie	144 720
Felleskostnader-korreksjon vedrørende 2022	636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 230 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra Bravida Norge AS	3 134
Garasjerenhold-tillegg for bil plass	500
Regnskapskorrigeringer	8
Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNETEKTER	5 142

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 123
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 123

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 2022/2023, og er på kr 163 990.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 582, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 339.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -14 289

SUM KONSULENTHONORAR -14 289

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund AS -378 277

Aktiv Ventilasjon AS -283 916

Hörmann Norge AS -99 625

Bane og Entreprenørservice AS -63 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -825 318

Drift/vedlikehold bygninger -60 776

Drift/vedlikehold VVS -16 478

Drift/vedlikehold elektro -135 817

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -212 362

Drift/vedlikehold fellesanlegg -68 205

Drift/vedlikehold heisanlegg -65 394

Drift/vedlikehold brannsikring -62 810

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -27 113

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -54 908

Egenandel forsikring -40 000

Kostnader dugnader -12 136

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 581 316

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -704 437

Renovasjonsavgift -281 000

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -985 437

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -27 504

Skadedyrarbeid/soppkontroll -10 177

Verktøy og redskaper -3 144

Driftsmateriell -24

Lyspærer og sikringer -3 465



Vaktmestertjenester	-119 295
Renhold ved firmaer	-269 183
Snørydding	-148 550
Andre fremmede tjenester	-3 444
Trykksaker	-1 981
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 582
Andre kontorkostnader	-4 893
Telefon, annet	-123
Porto	-280
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 568
Velferdskostnader	-2 513
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-608 727

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 681
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 057
SUM FINANSINNTEKTER	14 826

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 681
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-20 787
Renter på leverandørgjeld	-524
SUM FINANSKOSTNADER	-26 992

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2021	-300 000	
Nedbetalt tidligere	136 619	
Nedbetalt i år	163 381	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-621 974	
Nedbetalt i år	43 535	
		-578 439
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-578 439



VEDLIKEHOLDSPLAN FOR 2023-2026 - MARS 2024

STATUS	TILTAK OG FORMÅL	BUDSJETT OG FINANSIERING	BESLUTTINGS UNDERLAG	GODKJENNING I SAMEIET	KOSTNADER PÅ UTFØRT VEDLIKEHOLDSARBEID 2023
Utført	Utbedring av garasjeporter for innkjøring til U1 og U2/3. På grunn av støy og slitasje. Bytter begge motorer og støydempere skinner og hengeruller. Bytter ut føringsskinner og skinnoppheng.	Kr 79 700 eks. momsBelastes sameiets driftsbudsjett	Mottatt tilbud fra leverandør og styrets behandling.	Styrets vedtak ved nødvendig vedlikehold	Kr 99 625,- inkl. moms
Utført	Rens av utvendige lufinntak og kanalens av ventilasjonssystemet. Det er 5 år siden det er utført kanalrens i leilighetene, og lufinntakene begynner å bli tette.	Prisestimat fra leverandør: Kanalrens av ventilasjons systemet og skifte av filter. På ca Kr.130 000 eks. moms Rens av utvendig lufinntak kommer i tillegg. Belastes sameiets driftsbudsjett, og mulig tillegg fra sameiets vedlikeholdsfondet.	Mottatt foreløpig prisestimat fra leverandør på kanalrens og skifte av filter.. På nåværende tidspunkt er det snø på taket, og de får ikke undersøkt mulig tilgang til lufinntakene.	Styret og årsmøtets vedtak ved nødvendig vedlikehold.	Kr 290 040,- inkl. moms
Utført	Inngangsdør til boder og garasje i Bjørndalsveien 14. Døren lar seg nesten ikke åpne om vinteren på grunn av isen under asfalten hver/presser asfalten ved inngangspartiet. Denne døren er også en rømningsvei. Asfalten utenfor fjernes og det graves opp slik at vannet kan renne ned i dreneringen under. Det monteres kum med rist utenfor døren og støpes inn til kummen.	Prisestimat fra leverandør: Kr. 57 300 eks. moms	Mottatt foreløpig prisestimat fra leverandør.	Styrets vedtak ved nødvendig vedlikehold.	Kr. 63 500,- inkl. moms
Utført	Beise utvendige vegger i sameiet. Vegger som først trenger beis er 8 vegger i Bjørndalsveien 11 og 13	Prisestimat fra leverandør kr 290 000 inkl. moms			Kr. 369 839 inkl. moms Totalt kr 823 004,- =====



STATUS	TILTAK OG FORMÅL	BUDSJETT FINANSIERING OG	BESLUTNINGS UNDERLAG	GODKJENNING I SAMEIET
Ikke besluttet	Brannsikring av stålsøyler. Det står igjen 46 verandaer.	Vi venter på pristilbud. Arbeidets omfang og kostnad må vurderes ut fra totale kostnader på de ulike vedlikeholdsoppgavene, samt det totale budsjett for vedlikehold.	Styret innhenter nytt anbud på arbeidet.	Styret legger frem egen sak for sameiet når tilbudet er klart.
Besluttet årsmøte 2023	Ny hoveddør/inngangsdør i Bjørndalsveien 16	kr 85 875,- inkl. moms	Styret har innhentet pris på ny hoveddør med montering. På grunn av store vedlikeholdsutgifter i 2023 utsettes det til 2024.	Styret har bestilt dør, og venter på levering og montering.
Besluttet årsmøte i 2024	Beise utvendige vegger i sameiet og skifte dårlig panel. Resterende vegger i nr. 11 og 13. Hvilken blokkvegger vi også skal ta er ikke bestemt ennå	Vi venter på pristilbud fra flere firma. Arbeidets omfang og kostnad må vurderes ut fra totale kostnader på de ulike vedlikeholdsoppgavene, samt det totale budsjett for vedlikehold.	Styret er i en anbudsprosess nå.	Styret og årsmøtets vedtak ved nødvendig vedlikehold
Besluttet på årsmøte i 2024	Tette lekkasje mellom atriet i Bjørndalsveien 10 og garasje U1 For å tette dette må røret demonteres og vi må renske betong ned til eksisterende membran. Så må det etableres en krage opp langs rør, bør også montere er beslag/rør utenpå oppbreiten på membranen over dekket. Dette er en jobb som medfører å pigge betong, membransveiser, støping samt noe bilkennslager.	Vanskelig å foruusi totalpris på forhånd, men det anslås opp mot ca. 25 000 kr.	Styret ser til at dette arbeidet blir utført.	Styret og årsmøtets vedtak ved nødvendig vedlikehold



HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Innledning :

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

1) Almennelige ordensregler:

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

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

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

2) Ro og orden:

Det skal være ro i leilighetene og utearealer mellom. kl. 23:00 og 06:00. Ballspill på sameiets fellesarealer / lekeplass er ikke tillatt etter kl. 20:00.

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

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

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

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

Vis hensyn og begrenst støy ved tømming av avfall på kvelds-, og nattetid.

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

3) Fellesarealer, fasade og balkonger:

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

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

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

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

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



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

Hver enkelt beboer er forpliktet til å verne om fellesområdene.

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

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

4) Avfallshåndtering:

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

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

5) Dyrehold :

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

6) Parkering/garasjebruk :

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

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

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

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

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

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



innkjøring til gjesteparkeringsplassen.

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

7) Salg/utleie av bolig og parkeringsplass :

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

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

8) Ivaretaking av bygg:

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

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

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

9) Gyldighet:

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



VEDTEKTER

for

BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Adresse: Bjørndalsveien, Asker

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

Endret på årsmøte 20.04.2021.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Bjørndalen Panorama Boligsameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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



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

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

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

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

Kortidsutleie.

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

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



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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8

Årsmøtets vedtak

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

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

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

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % prosent av de årlige fellesutgiftene



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 9 Styret

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

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

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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

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

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

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11 Ordensregler

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



§ 12 Vedlikehold

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

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

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

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

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

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

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



§ 15

Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

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

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av prosjektet Bjørndalen Panorama skjer i flere byggetrinn.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

§ 20 Lov om eierseksjoner

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 19.04.24

Selskapsnummer: 7025 Selskapsnavn: Bjørndalen Panorama Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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

38 av 41

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000,- iht budsjett 2024.

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anette Trongkleiv

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anette Ness
 Aurora Setsaas
 John Petter Johannessen
 Tobias Fjelldal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Erik Sundlo

Sak 6 Tyverisikring av garasje / boder

Vi prioriterer ikke videre tiltak for økt sikkerhet

- For
 Mot

Sak 7 Fornyelse av TV- og Internett avtale

Styret gis myndighet til å vurdere, eventuelt forhandle og velge alternativ løsning for avtale med ny leverandør på vegne av sameiet. Dersom man stemmer mot dette, stemmer man i praksis for å simpelthen videreføre avtalen med Telia som leverandør.

- For
 Mot



Sak 8 Vedlikeholdsplan

Styret arbeider etter denne prioriterte vedlikeholdsplan. Den tas opp til vurdering ved neste årsmøte i 2025.

For

Mot

Sak 9 Tillegg punkt 3 Husordensregel - fellesarealer, fasade og balkonger

Foreslått tekst i husordensreglene punkt 3, vedtas i sin helhet.

For

Mot

40 av 41

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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