



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 895672432

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 018 749	4 321 978
Sum inntekter		5 018 749	4 321 978
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	187 113
Annen driftskostnad		4 723 100	4 389 339
Sum kostnader		4 917 070	4 576 452
Driftsresultat		101 679	-254 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 188	14 826
Sum finansinntekter		24 188	14 826
Annen finanskostnad		41 136	26 992
Sum finanskostnader		41 136	26 992
Netto finans		-16 947	-12 166
Resultat før skattekostnad		84 732	-266 640
Årsresultat		84 732	-266 640
Totalresultat		84 732	-266 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 732	-266 640
Sum overføringer og disponeringer		84 732	-266 640



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		15 462	10 513
Andre fordringer		205 914	195 318
Sum fordringer		221 376	205 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 404	550 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 404	550 176
Sum omløpsmidler		1 186 780	756 007
SUM EIENDELER		1 186 780	756 007

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		86 689	1 957
Sum opptjent egenkapital		86 689	1 957
Sum egenkapital		86 689	1 957
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		468 826	578 439
Sum annen langsiktig gjeld		468 826	578 439
Sum langsiktig gjeld		468 826	578 439
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195	12 700
Leverandørgjeld		587 544	123 995
Annen kortsiktig gjeld		43 526	38 916
Sum kortsiktig gjeld		631 265	175 611
Sum gjeld		1 100 091	754 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 780	756 007



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 376362

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 018 749	4 321 978
Sum inntekter		5 018 749	4 321 978
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	187 113
Annen driftskostnad		4 723 100	4 389 339
Sum kostnader		4 917 070	4 576 452
Driftsresultat		101 679	-254 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 188	14 826
Sum finansinntekter		24 188	14 826
Annen finanskostnad		41 136	26 992
Sum finanskostnader		41 136	26 992
Netto finans		-16 947	-12 166
Resultat før skattekostnad		84 732	-266 640
Årsresultat		84 732	-266 640
Totalresultat		84 732	-266 640
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		84 732	-266 640
Sum overføringer og disponeringer		84 732	-266 640



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 462	10 513
Andre fordringer		205 914	195 318
Sum fordringer		221 376	205 831
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 404	550 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 404	550 176
Sum omløpsmidler		1 186 780	756 007
SUM EIENDELER		1 186 780	756 007
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		86 689	1 957
Sum opptjent egenkapital		86 689	1 957



Sum egenkapital	86 689	1 957
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	468 826	578 439
Sum annen langsiktig gjeld	468 826	578 439
Sum langsiktig gjeld	468 826	578 439
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	195	12 700
Leverandørgjeld	587 544	123 995
Annen kortsiktig gjeld	43 526	38 916
Sum kortsiktig gjeld	631 265	175 611
Sum gjeld	1 100 091	754 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 186 780	756 007



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 2025

Innkalling

S.nr. 7025

BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

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 2. april kl. 16:00 og lukker 8. april kl. 16:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Investere i individuelle vannmålere
7. Sak om Fordeling av Vann og Avløp (Vedtektsendring)
8. Varmepumper
9. Tillate installasjon av varmpumper
10. Valg av tillitsvalgte
11. Sak om nedsettelse av Ressursgrupper (Vedtektsendring)
12. Sak om Utskifting av Plastslinger ved Varmtvannsbereider
13. Opprette WiFi i garasjen
14. Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3



15. Løsning for åpning av parkeringskjeller.

16. Brannstiger/rømningsstiger

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak
Anette Trongkleiv er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minimum til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Harald Brevig er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. - Årsrapport og årsregnskap 2024 - 7025.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 - 7025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000 iht budsjett 2025.

Sak 6

Investere i individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:
Styret.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagt skriv (vedlegg) knyttet til hvorfor det lønner seg for beboere i et sameie å ha egen vannmåler.

Styrets innstilling

Styret ønsker å innledningsvis å informere om de betydelige utgiftene som sameiet har pådratt seg etter de kommunale utgiftene har økt drastisk de siste årene. En viktig årsak til de økte kostnadene er nødvendige utbedringer av vannrør i kommunen som har medført store investeringer i infrastruktur. Dette har i sin tur ført til økte kostnader for vann og avløp, som nå utgjør en betydelig del av sameiets felleskostnader. Dette har direkte påvirket sameiets vann- og avløpskostnader, som nå utgjør nesten 19,7% av de totale felleskostnadene.

Vannforbruket i sameiet kan på mange måter sammenlignes med strømforbruk, da begge er variable utgifter som avhenger av den enkelte seksjonseiers bruk. Som med strøm, vil høyere forbruk føre til økte kostnader for hele sameiet, og derfor er det viktig at hver seksjonseier er bevisst på sitt eget vannforbruk for å unngå unødvendig belastning på felleskostnadene.

Per i dag har sameiet et vannforbruk som er betydelig høyere enn gjennomsnittet per innbygger i Asker. Vi har et overforbruk på 1 468 m³, noe som utgjør en stor belastning på økonomien til sameiet. Vi har et overforbruk



på over ca 108 000 kr i året. For å redusere dette overforbruket er det viktig at hver seksjonseier får bedre kontroll på sitt eget forbruk, og det vil derfor være hensiktsmessig å implementere individuell vannmåling. Dette har lite å gjøre med felles vannforbruk.

Konklusjon og anbefaling:

Styret anbefaler at sameiet går videre med å installere individuelle vannmålere i hver seksjon for å gi seksjonseierne bedre kontroll over sitt eget vannforbruk. Dette vil ikke bare gjøre forbruket mer rettferdig, men også bidra til en mer effektiv og bærekraftig forvaltning av vannressursene i sameiet. Videre vil det være et viktig tiltak for å redusere overforbruket og dermed senke kostnadene knyttet til vann og avløp.

Styret anbefaler at årsmøte godkjenner tiltaket, samt gir styret mandat til å igangsette installasjon av individuelle vannmålere i sameiet.

Forslag til vedtak

Investere i individuelle kommunale vannmålere i sameiet. Prisen pr seksjon er 6000kr og finansieres over felleskostnadene inntil det er nedbetalt. Dette tar 7 mnd.

Vedlegg

3. Hvorfor det lønner seg for beboere i et sameie å ha egen vannmåler.pdf

Sak 7

Sak om Fordeling av Vann og Avløp (Vedtektsendring)

Forslag fremmet av:

Geir Fuglaas

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har helt fra starten av i 2010 kun hatt fellesmålere for vann og avløp, og kostnadene inngår i de ordinære felleskostnadene og blir fordelt etter eierbrøk.

På årsmøtene både i 2022 og 2023 ble det fremlagt forslag om å installere egne vannmålere i hver leilighet og gå over til avregning etter forbruk.

Beregninger viste at dette ville medføre betydelige engangskostnader for sameiet samtidig som de løpende kostnadene for vann og avløp ville bli høyere for et klart flertall av sameierne.

På begge årsmøtene ble forslagene stemt ned, i 2023 med hele 32 stemmer mot 12 stemmer.

På denne bakgrunn foreslås vedtektsfestet at vann og avløp også i fremtiden skal fordeles etter eierbrøk. Det kan skje ved å tilføye et nytt avsnitt 3 etter avsnittet om Kabel-TV i vedtektenes §14 om «Felleskostnader». Merk at forslaget verken innebærer endring i dagens praksis eller kostnader for den enkelte.



Forslag til vedtak

«Kostnader for så vel privat som felles vann og avløp skal som hittil også i fremtiden fordeles etter eierbrøk.»
(Tilføyes som nytt avsnitt 3 i vedtektenes §14.)

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 67%

Sak 8

Varmepumper

Forslag fremmet av:

Styret.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sammendrag

Retningslinjer og reglement for oppsett og installasjon av varmepumper i Bjørndalen Panorama Boligsameie skal sikre at alle seksjonseiere har mulighet til å sette opp varmepumpe tilknyttet sin seksjon, samtidig som hensyn til Sameiets eiendom og generelle naboforhold blir ivaretatt.

Vedlagt er forslag til reglement og retningslinjer, samt plassering av utedel. Styret kan endre dette etter behov og erfaring.

Fakta

En varmepumpe er en energibesparende løsning for oppvarming av seksjonen. I det store bildet vil installasjon av varmepumpe i seksjonene kunne senke sameiets totale energiforbruk tilknyttet oppvarming, og filterne i innedelen vil også ha en positiv effekt på luftkvaliteten i rommet. Varmepumpen er bedre på å fordele varmen i rommet enn ved strålevarme fra panelovner og vedovn. Varmepumpen vil videre kunne fungere som kjøling sommerstid.

Oppsett og installasjon av varmepumpe krever gjennomføring i yttervegg, noe som innebærer inngrep på sameiets eiendom. Mer konkret medfører dette at kledning, vind- og dampsperre i klimaskillet må brytes. Ettersom det er sameiet som eier ytterveggen og har forsikringsansvaret for denne, er det nødvendig å regulere ansvarsforholdet mellom seksjonseier og sameiet.

En varmepumpe vil naturlig danne kondens, spesielt i forbindelse med kjøling, høy luftfuktighet og avriming på vinterstid. Dette må håndteres på en slik måte at varmepumpens funksjon ikke forringes og sameiets eiendom ikke blir skadet. Derfor skal det ved en installasjon av varmepumpe også installeres dren ned mot grunn på yttervegg av bygning. Dren ned til bakkenivå må frostsikres. Dette må bekostes av første utbygger, dersom ikke flere andelseiere går sammen om en installasjon. Senere seksjonseiere kan koble seg inn i allerede oppført dreneforinger. Utløp av dreneforing mot grunn må legges slik at det ikke er til ulempe for andre beboere eller som kan medføre skader på bygg. Dren i kar/drypptrau på veranda vil ikke være tillatt.

Varmepumpens utedel, strømtilførsel og rørføringer vil være synlig og ha en innvirkning på bygningenes estetikk. Dette vil i tillegg kunne være til hinder for sameiets adgang til å etterkomme sitt vedlikeholds- og tilsynsansvar. Det er derfor nødvendig å regulere plassering og utseende.



Varmepumpe skal ikke monteres høyere enn kanten på rekkverk på balkong/terrasse (gjelder ikke rørføringer inn i bolig). Rørføringer skal dekkes til/omkapsles av føringer med samme farge som fasade. Det vil da være seksjonseier sitt ansvar å sørge for samme farge på føringer som bakgrunn.

Videre så skal det være fast installasjon av strøm til varmpumpe og frostsikring fra seksjonseiers sikringsskap. Shuko støpsel på veranda vil ikke være tillatt.

For å sikre at installasjon følger borettslagets vedtekter og at det blir godt faglig utført så skal det i søknad oppgis hvilken installatør som vil stå for installasjon av varmpumpe med tilhørende system (strøm, dren, frostsikring etc.). Det vil ikke være tillatt for seksjonseiere å installere noen av systemene selv. Faktura på utført arbeide skal fremvises styre etter utført installasjon sammen med samsvarserklæring og rapport fra godkjent installatør. Opplegg av dren skal dokumenteres med bilder etter fullført installasjon.

Styret forbeholder seg retten til å avvise søknader med installatører som ikke utfører arbeid etter reglementet (hvis styret får erfaring med useriøse installatører) eller som ikke er godkjent installatør. Ved en eventuell søknad skal merke og modell av valgt varmpumpe være en del av søknaden.

Reglementet behandler også flere aspekter enn det som er gjengitt her og blir en del av styrets totale vurdering for godkjenning.

Følgende fire punkter foreslås å føres inn i vedtektene:

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret sette opp varmpumpe tilknyttet sin seksjon. Installasjonen må være i henhold til reglement fastsatt av styret. Dette reglementet regulerer blant annet ansvarsfordeling, plassering, støygrenser, estetiske hensyn, og tiltak for å unngå skader på sameiets eiendom. Alle installasjoner krever forhåndsgodkjenning av styret for å sikre samsvar med retningslinjene. Søknad må godkjennes og reglementet må signeres av seksjonseier før installasjonen kan påbegynnes.
- (2) Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alle kostnader knyttet til installasjon, drift, service og vedlikehold av varmpumpen. Seksjonseier bærer også ansvaret for eventuelle skader som oppstår som følge av installasjonen eller driften av varmpumpen, samt alle kostnader forbundet med tilbakeføring av eiendommen til original standard dersom dette blir nødvendig.
- (3) Seksjonseier er ansvarlig for å gjøre seg kjent med retningslinjene og reglementet for oppsett og installasjon av varmpumpe i sameiet.
- (4) Styret fastsetter og håndhever reglementet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Ovennevnte punkter føres inn i vedtektene. Varmepumpe tillates etter godkjenning fra styret. Kriterier for søknad, og oppsett, installasjon og drift av varmpumpen fastsettes av styret.



Sak 9

Tillate installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:

Espen Lind Bertheussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens bestemmelser sier at installasjon av varmepumpe vurderes per tilfelle, men mitt inntrykk er at styrene så langt har sagt konsekvent nei til alle som har søkt. Grunnene til avslag er som regel basert på at styrene har ment at uteenheten til varmepumpen er en kilde til visuell og audiovisuell støy. Dette mener jeg er dårlige grunnlag for avslag, da uteenhetene kan installeres skjult på balkonger samt at moderne varmepumper har veldig lavt støynivå. Når jeg søkte tillatelse som ny eier i 2024, foreslo styret at jeg kunne gå til innkjøp av en frittstående AC-enhet isteden, noe som er ironisk da en slik enhet støyer MER enn en varmepumpe gjør.

Det blir grusomt varmt i leilighetene om sommeren (har målt oppimot 40 grader på det verste i vår leilighet), og i tillegg er varmepumper strømbesparende både som en varme- og kjølekilde hele året gjennom, noe som er blitt et viktigere og viktigere tema de siste årene. I 2018 vedtok EU et direktiv om energieffektivisering som Norge må følge da vi er del av EØS-avtalen, og det innebærer et krav om energieffektivisering på 12% innen år 2030. Det treffer nok ikke oss helt siden sameiet ble oppført i 2010, men man kan være litt føre var med personlige tiltak om man ønsker så man ikke henger helt bak på dersom eventuelle krav kommer.

Så lenge installasjon skjer av profesjonell, faglært aktør og det installeres nødvendig ekstrautstyr som f.eks. bunnpanne/varmekabel som hindrer nedising, og det tas hensyn til naboer ifht. hvor utedelen plasseres, mener jeg at alle som vil ha varmepumper bør få tillatelse til å installere dette. Det er lite grunn til at beslutningen bak installasjon skal ligge hos styret.

Styrets innstilling

Viser til sak 7, varmepumper fra styret hvor dette skal håndheves i vedtektene med faste kjøreregler. Styret tar avstand fra om at man skal kunne tillate installasjon av varmepumper for alle som ønsker det.

Det anbefales derfor på det sterkeste at forslaget stemmes "MOT".

Forslag til vedtak

Tillate installasjon av varmepumper for alle som ønsker det.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dordi Digre

Jeg har vært styreleder i sameie før, og har erfaring med den type verv. Det var riktignok et mindre sameie, men med betydelig eldre bygningsmasse og dertil behov for vedlikehold.



Jeg er utdannet sivilingeniør og journalist og har mye erfaring med å forholde meg til og finne fram i systemer, lover og regler.

Jeg vil bidra til at Bjørndalen fortsetter å være et godt sted å bo ☐

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ásdís Thorhallsson Birgisdóttir**

Hei! Jeg bor i nummer 16. Jeg har sittet i styret i 3 perioder. Kun ett år siden sist. Jeg er godt kjent med både teknisk og drift av bygninger. Vært i boligbransjen i alle år. Boligutvikling i inn-og utland, samt rehabilitering av eldre boliger det jeg jobber mest med. Jeg er 63 år og har både barn og barnebarn. Hilsen Ástis.

- **Ellen Stad**

Jeg heter Ellen og bor i Bjørndalsveien 14.

Jeg kjenner sameiet vårt veldig godt da jeg har vært styremedlem fra 2015-2018 og styreleder fra 2018-2024. Det mener jeg er en stor fordel at jeg kjenner mange som bor her. og har kunnskap om sameiets historie og samarbeidspartnere.

Jeg er hjemmевærende, og tilgjengelig på dagtid.

Kompetansen min vil jeg si er veldig allsidig. Jeg har arbeidet mange år som leder, og vært barn og unges representant i bygningsrådet i en annen kommune. Spør meg gjerne hvis du lurer på om du skal stemme på meg. Jeg er damen som går tur med den lille hvite hunden (Dino)

- **Ellen Katharina Holm Moe**

Hei!

Jeg heter Ellen, er 42 år og bor i Bjørndalen sammen med mann og 2 små barn. Vi bor i nr 13D hvor vi har bodd i ett år nå. Jeg jobber til vanlig som daglig leder av Alex Sushi i Oslo. For tiden er jeg i mammapermisjon frem til juli. Jeg stiller til valg da jeg ønsker å bidra, lære og bli bedre kjent med både driften og beboere.

- **Espen Lind Bertheussen**

Litt om meg som person:

Jeg er 34 år gammel, originalt fra Tromsø og bor i Bjørndalsveien 11A med min samboer. Vi har vært sammen i 9 år og har ikke barn. Vi flyttet til Bjørndalen i mai i fjor. Jeg jobber i et revisjonsselskap på Lysaker mens hun jobber som kontoransvarlig i et softwareselskap på Aker Brygge. Vi trener ofte, liker nerdy fantasi-relaterte spill/filmer/serier og har av og til vennepar eller familie på besøk for middag eller brettspill. Vi har også to unge katter som snart skal få lov til å oppholde seg ute her i Bjørndalen.

Min profesjonelle erfaring gjør meg egnet til å jobbe med finansielle problemstillinger for sameiet.

Kompetansen min gjør at jeg har en grundig forståelse av lovverk, regnskap og økonomi. Er god til å vurdere kost/nytte og sette opp analyser da dette er del av min daglige jobb.

Jeg har ikke hatt tidligere styreverv i borettslag/sameier, men har bidratt med råd og hjelp i borettslaget vi bodde i før vi kom hit. Er også relativt praktisk av meg. På vårparten av året har jeg ofte mye jobb som jeg må prioritere, men jeg er sikker på at om vi får satt opp et styre med meg som finansiell rådgiver og noen andre som er pragmatiske og som ofte har mer tid til rådighet enn meg, så kan vi få til mye bra.

- **Mette Hustoft**

Jeg heter Mette Hustoft og bor i nr. 12

Jeg har bodd her i sameiet siden januar 2017 og stortrives.



Jeg jobber til daglig som Bredde- og prosjektansvarlig i Asker svømmeklubb hvor jeg også er hovedverneombud.

Av erfaring med styrearbeid har jeg sittet 5 år som styremedlem i Advokatfirmaet Schjødt som ansattrepresentant og 2 år som styremedlem i Asker idrettsråd.

Av utdannelse er jeg økonom.

Føler at jeg nå har tid og overskudd til å ta på meg et verv for sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Røgne

Har sittet i styret i 4 år tidligere, og kjenner sameiet godt

Sak 11

Sak om nedsettelse av Ressursgrupper (Vedtektsendring)

Forslag fremmet av:

Geir Fuglaas

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vist seg krevende å rekruttere styremedlemmer og også å gjennomføre enkelte større prosjekter i sameiets regi. Et eksempel på det siste kan være utskifting av plastslangene på varmtvannsberedere der tiltaket ville vært billigere med en fellesbestilling, samtidig som man også da ville sikret faktisk gjennomføring innen en gitt tidsramme.

Styret har for så vidt også i dag adgang til å nedsette en intern ressursgruppe for særlige prosjekter der beboere med kompetanse og kapasitet deltar i en tidsbegrenset periode. Det antas at det i sameiet finnes flere slike personer som kunne bidra på denne måten, men som av ulike grunner ikke ønsker å gå inn som styremedlem.

På denne bakgrunn foreslås det å ta inn et nytt avsnitt 5 i vedtektenes §9 om «Styret» der styret eksplisitt gis adgang til å nedsette slike ressursgrupper på særskilte prosjekter i styrets regi. Ressursgruppen skal støtte styret i den aktuelle saken, f.eks. med utredning, innhenting av tilbud, eller organisering, mens styret selvsagt fremdeles fatter de nødvendige beslutninger i saken.

Forslag til vedtak

«Styret kan nedsette interne ressursgrupper i sameiet for særskilte prosjekter med begrenset varighet. Ressursgruppen skal bistå styret med kompetanse og kapasitet, mens styret fremdeles tar de nødvendige beslutninger. I særlige tilfeller kan en ressursgruppe motta godtgjørelse.» (Tilføyes som nytt avsnitt 5 i vedtektenes §9.)

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 67%



Sak 12

Sak om Utskifting av Plastslanger ved Varmtvannsbereder

Forslag fremmet av:

Geir Fuglaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken bør være vel kjent både via Vibbo og Facebook, og handler om nødvendigheten av å skifte ut plastslager koblet til varmtvannsberederne med kobberrør for å hindre lekkasjer.

Det har vært et ønske fra flere om at denne utskiftingen ble organisert via styret både fordi kostnadene ble lavere da, og fordi man da ville sikre at utskiftingen faktisk ble gjennomført innen fastsatt tid. Betaling for utskifting skjer fra den enkelte – evt. via faktura fra sameiet/Obos.

Status nå er at noen har foretatt utskifting, men hvor stor andel dette utgjør, er ukjent. Av hensyn til skadeforebygging og forsikring er det ønskelig at alle foretar utskifting.

På denne bakgrunn foreslås det at styret kartlegger hvor mange som har skiftet ut hittil, og hvor mange som gjenstår. Om under halvparten av utskiftingene er foretatt, foreslås videre at gjenstående utskiftinger skjer i regi av styret.

Forslag til vedtak

Styret kartlegger status m.h.t. hvor mange som til nå har skiftet plastslangene ved varmtvanns-berederne og hvor mange som gjenstår. Om minimum 50% gjenstår, vil de gjenstående utskiftingene skje i regi av styret, men fremdeles slik at kun de sameierne som ikke har skiftet før, blir belastet.

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 50%

Sak 13

Opprette WiFi i garasjen

Forslag fremmet av:

Michael Anthony Curtis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Muliggjør at beboere kan overvåke deres eiendeler samt at det kan muliggjør økt energieffektivitet i leilighetene (Tibber puls eller liggende)

Forslag til vedtak

Sameiet innhenter tilbud fra teleleverandøren til innkjøp og installering av gateway / WiFi routere i garasjeanlegget U3, U2 og U1



Sak 14

Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3

Forslag fremmet av:

Geir Lynnebakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller i U3 og bodanlegg. Armatur over dør skiftes til klart glass.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3. Nødløys armatur skiftes til klart glass.

Sak 15

Løsning for åpning av parkeringskjeller.

Forslag fremmet av:

Geir Lynnebakken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan styret finne frem til en ny løsning for åpning av parkeringskjeller. Må være basert på enhet i bilen som ikke lar seg kopiere og som kan stenges ute fra anlegget hvis innbrudd i bil gir åpner på avveie.

Forslag til vedtak

Styret legger frem forslag til ny og sikker løsning for åpning av parkeringskjeller fra bil.

Sak 16

Brannstiger/rømningsstiger

Forslag fremmet av:

Ellen Stad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjørndalsveien 10, 12 og 14 har ikke utvendige rømningsveier ved brann. Jeg foreslår at det monteres brannstiger på husveggene, i nærheten av veranda, på disse blokkene. Ved brann kan atriet fylles med røyk, og



det kan være vanskelig å evakuere derfra. Jeg ønsker at styret innhenter tilbud på utvendige brannstiger. Det er flere firma som leverer dette, men en kan se eksempler på stiger på nettsiden til modumbrannstiger.no.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på brannstiger, og vurderer anskaffelse av det i Bjørndalsveien 10, 12 og 14.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Trongkleiv	Bjørndalsveien 13 D
Styremedlem	Harald Brevig	Bjørndalsveien 10
Styremedlem	Tobias Refseth Fjelldal	Bjørndalsveien 10
Styremedlem	John Petter Johannessen	Bjørndalsveien 12
Styremedlem	Aurora Setsaas	Bjørndalsveien 11 D
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 2024

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 2024 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 ca 300 henvendelser fra beboerne på e-post/ vibbo/sms. Disse er behandlet på styremøtene, og fulgt opp etter behov og sak. Muntlige henvendelser er også blitt drøftet.

Økte felleskostnader.

Styret ønsker innledningsvis å informere om de betydelige utgiftene som sameiet har pådratt seg etter at kommunale avgifter har økt dramatisk de siste årene. En viktig årsak til de økte kostnadene er nødvendige utbedringer av infrastruktur. Dette har i sin tur ført til økte kostnader for vann og avløp, som utgjør en betydelig del av sameiets felleskostnader. Dette har direkte påvirket sameiets vann-og avløpskostnader, utgjør 19,7% av de totale felleskostnadene. Vannforbruket i sameiet kan på mange måter sammenliknes med strømforbruk, da begge er variable utgifter som avhenger av den enkeltes seksjonseiers forbruk. Som med strøm, vil høyere forbruk føre til kostnader for hele sameiet, og derfor er det viktig at hver seksjonseier er bevisst sitt eget vannforbruk for å unngå unødvendig belastning på felleskostnadene.

Per i dag har sameiet et vannforbruk som er betydelig høyere enn gjennomsnittet per innbygger i Asker. Vi har et overforbruk på over 200 000m³, noe som utgjør en stor belastning for økonomien til sameiet. Det utgjør ca 180 000kr i året. For å redusere dette overforbruket er det viktig at hver seksjonseier får bedre kontroll på sitt eget forbruk. Vi i styret har fremmet forslag til årsmøtet om at det være mer hensiktsmessig å implementere individuell vannmåler.

Henvendelser.

Volum av arbeidsoppgaver og henvendelser har oversteget det vi i styret hadde forutsett. En betydelig del av denne belastningen har kommet som følge av en rekke henvendelser fra enkelte seksjonseiere. Dette har krevd mye til og ressurser fra styret å håndtere og besvare. Selv om vi er opptatt av å lytte til og ivareta hver enkelte seksjonseier sine interesser, har disse henvendelsene i noen tilfeller medført unødvendig arbeidsbelastning for styret. Styret har derfor måttet bruke svært mye tid på kommunikasjon, oppfølging og konflikthåndtering enn det som er vanlig i et styreår.

Styret ønsker å understreke at vi alltid er tilgjengelig for å bistå beboerne, og vi oppfordrer til et konstruktivt samarbeid.

Samtidig ber vi om forståelse for at uforholdsmessig tidkrevende saker kan påvirke styrets kapasitet til å håndtere andre, mer generelle oppgaver som er viktig for sameiets drift og trivsel.



Utkastelser.

Styret har jobbet med 4 utkastelser. Det tar svært mye tid, og har nesten vært et daglig arbeid med oppfølging ol. Det er viktig for oss i sameiet å kunne ha det fint og trygt med alle beboere.

Forsikring

Vi har hatt anbud på forsikringsavtalen og med det endret forsikringselskap. Dette med en betydelig reduksjon i pris, men med samme kriterier som før.

Sameiets eiendommer er derfor nå forsikret i Gjensidige med avtalenummer 94400188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

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.

Sommervedlikehold sesongen 2024 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 2024 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.



Innbrudd

Vi har dessverre hatt noen innbrudd i boder og ellers uvedkommende i garasjeområdene. Styret har jobbet med flere mulige tiltak her. Det har kommet mange forslag inn, som er blitt nøye vurdert. Noe som har fungert har vært å midlertidig ta i bruk kun nøkkel for å komme inn i garasjen.

Bytting av sendere til garasjen.

På grunn av tiltaket for å hindre uvedkommende inn i garasjen har styret kjøpt en egen koder til kodebrikkene inn til garasjen. Fra nå av kan ikke kodebrikker kodes av privatpersoner.

Utgangsdør i nr 16

Utgangsdør i nr 16 er blitt byttet. Det er også kjøpt inn en ny låsekasse som kan passe inn i hvilken som helst dør. Det er viktig å ha en ekstra låsekasse.

Arbeider ved stien mot fotballbanen

Aktiv veidrift har gjort utbedringer av avløpsrør mot ved bekken nede ved fotballbanen. De har i den forbindelse brukt stien ned til adkomst med maskiner. Det har vært avtalt en del arbeider de skulle gjøre når dette arbeidet var ferdig som å utbedre stien og hugge en del trær og kvist. Det har vært en del oppfølgingsarbeid fra styret på dette.

Skadedyr

Rentokil går jevnlig gjennom utsatte feller, og skifter åte med gift.

El-bil lading

Vi har fått en ny leverandør av ladetjenester til el-bil. Siden MER sluttet med å levere ladetjenester for sameier var vi nødt til å bytte. MER hadde gått inn med et samarbeid med Wattif og vi ble lovet en smidig overgang uten at det var behov for befaring. Vi inngikk en avtale med Wattif. Det stod utfordringer i kø etter opprettelsen av dette, noe som krevde mye arbeid fra styret, og til ergrelse for mange beboere. Inntrykket per nå er at det fungerer ok.

Telia

Ny nettleverandør. Da avtalen med Telia som nett-og TV leverandør opphører fra 01.10.25 har vi den siste tiden hentet inn tilbud fra flere tilbydere. Vi valgte å for Global Connect. I den forbindelse vil det anlegges fiber for sameiet som skal føre til et mer stabilt nett. Hver seksjonseier vil fremover betale en lavere sum ved denne avtalen via fellesutgiftene enn tidligere som dekker internett og det er valgfritt å kjøpe en tv-pakke i tillegg til dette etter eget ønske. Hver enkelt seksjonseier vil kontaktes for å få på plass kablene der det er behov for fiber.



Vannskader

Styret har jobbet med flere vannskader. Lekkasje fra atriet i nummer 10 ned til U1 har vært en pågående sak over flere styre perioder. Vi har prioritert denne saken meget høyt og klart å løse problemet.

Stolper på verandaene.

Vi har innhentet tilbud til utbedring av stolpene på verandaene. Det forrige arbeidet som ble gjort er dessverre ikke tilfredsstillende. Det er heller ikke mulig å klage da firmaet gikk konkurs. Derfor har vi som nytt styre måttet ta tak i hvordan dette skal løses videre. Det er under behandling. Vi har innhentet tilbud fra et firma, men avventer til det er vurdert inn i vedlikeholdsplanen som utføres av OBOS.

Innhentet tilbud på vedlikeholdsplan.

Styret har innhentet tilbud og hatt befaring på vedlikeholdsplan for bygningsmassen. Det har ikke blitt forelagt en slik plan for bygningsmassen før. Bygningene begynner å bli noen år, og vi ser det som meget viktig å ha en langtidsplan. Det er viktig å evt kunne sette i gang nødvendige prosjekter på en planmessig måte, før det blir et altfor stort økonomisk løft fordi det kommer brått på. Det har vært viktig for oss i styret å ha så forutsigbare utgiftsposter som mulig.

Avfallscontainere

Grunnet gravearbeider ble nedre del av Vakåsveien stengt. 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 litt ut i 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.

Innhentet lovforskrifter vedrørende vannmåler til hver enhet

Etttersom styret ser at det er enorme kostnader til vann og avløp, vil det være mest rettfærdig at vi nå betaler for det vannet vi selv bruker.

Varmepumper

Det er utarbeidet nye forskrifter for installering av varmpumper. Det er praktisk og fint å ha flere kilder til varme i leilighetene. Det er viktig at dersom det skal innvilges varmpumper at det ser pent ut her i sameiet, det skal ikke støye, og det må monteres forsvarlig og etter gjeldende regler.



Heiser

Det ble inngått ny serviceavtale med Kone AS fra 1. januar 2023. Kontroll og service er utført. Stanley Security er vårt vaktsselskap for heisene.

Malerarbeider

Vask og beis av fasadevegger ble utført av Mesterbedriften Lund AS. Det var god oppfølging av prosjektleder, og ukentlige statusmøter med representanter fra styret.

Brannvern

Aktiv Brannvern AS utførte kontroll av røykvarslere samt bytte av batterier i alle leiligheter i april 2024. 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.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på **vibbo.no/bjordalen-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: bjordalenpanorama@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 hadde avtale med Coor om vaktmestertjenester. Styret sa opp vaktmestertjenesten med Coor, og de hadde sluttdato 31. mai 2024.

Oppstart av Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS fra 1. juni 2024. Styret er svært fornøyd med utførelsen og oppfølgingen fra den nye vaktmesteren. Han kan for ordens skyld ikke leies privat.

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 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er kr 29 249 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak refusjon av ladekostnader for elbil i sameie.

De totale driftskostnader er kr 198 770 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på vann og avløp fra Asker kommune i 2024.

Finansinntekter er kr 18 188 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renteinntekter på bankinnskudd.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 84 732 og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

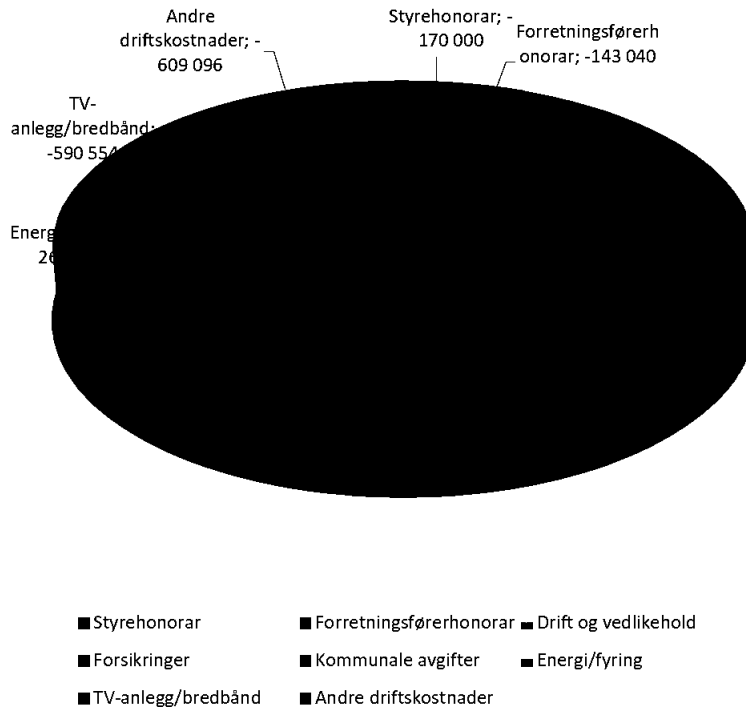
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 555 515.

En arbeidskapital på kr 555 515 tilsvarer en dekning på i overkant av en (1) måneders husleieinnkrevinger i sameiet.

Det anbefales dekning på minimum tre husleieinnkrevinger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver. Dette tilsvarer for sameiet ca. kr 1 336 000 per 01.01.2025.

Likviditeten følges opp med tett økonomistyring og styret har iverksatt tiltak for å økt arbeidskapital i 2025. Tiltaket innebar en økning av felleskostnadene på 8,5% fra 1. januar 2025.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 603 000 som omfatter drift/vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg, garasjeanlegg og kostnader til dugnad.

Større vedlikeholdsarbeider som er planlagt i 2025:

Heis oppgradering.
Maling av søyler.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 1 370 000 for 2025.

Økningen i vann- og avløpsgebyrer i Asker kommune fra 2024 til 2025 er beregnet til rundt 11 %, basert på forventede kostnadsjusteringer og nødvendige investeringer i infrastrukturen. Denne økningen skjer til tross for en reduksjon i momssatsen for vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 %, som ble vedtatt i statsbudsjettet for 2025.



Renovasjonsgebyret i Asker kommune forventes å øke med omtrent 12 % fra 2024 til 2025, basert på foreslåtte gebyrendringer. Denne økningen skyldes blant annet høyere kostnader knyttet til forbrenningsavgift, vedlikehold av renovasjonskjøretøy og økte forsikringspremier. I tillegg har kommunen hatt underskudd på selvkostfondet for renovasjon de siste årene, noe som forsterker behovet for økning i gebyrene.

Energikostnader

Energikostnadene er budsjettet til kr 300 000 for 2025.

Styret antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det legges likevel til grunn at energiprisene vil øke noe i 2025 vs 2024.

Forsikring

Forsikring er budsjettet til kr 362 000 for 2025.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 15 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 2025.

Budsjettet er basert på 8,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 947 240	4 230 712	4 947 000	5 344 720
Ladeinntekter EL-bil		71 439	86 124	40 000	40 000
Andre inntekter	3	70	5 142	2 500	3 000
SUM					
DRIFTSINNETEKTER		5 018 749	4 321 978	4 989 500	5 387 720
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-23 123	-23 800	-24 000
Styrehonorar	5	-170 000	-163 990	-170 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 526	-11 339	-15 000	-16 003
Forretningsførerhonorar		-143 040	-151 358	-143 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-16 793	-14 289	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 429 632	-1 581 316	-1 400 000	-1 603 000
Forsikringer		-317 476	-249 428	-270 000	-362 000
Kommunale avgifter	9	-1 340 397	-985 437	-1 224 000	-1 370 000
Energi/fyring	10	-266 588	-223 995	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-590 554	-563 450	-570 000	-593 000
Andre driftskostnader	11	-609 096	-608 727	-587 500	-608 000
SUM					
DRIFTSKOSTNADER		-4 917 070	-4 576 452	-4 718 300	-5 220 003
DRIFTSRESULTAT		101 679	-254 474	271 200	167 717
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 188	14 826	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-41 136	-26 992	-40 000	-32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 947	-12 166	-34 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		84 732	-266 640	237 200	141 717
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		84 732	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-266 640		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 462	10 513
Forskuddsbetalte kostnader		205 914	195 318
Kortkonto OBOS-banken		0	13 781
Driftskonto OBOS-banken		336 028	53 979
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Sparekonto OBOS-banken		6 038	5 827
Sparekonto OBOS-banken II		623 337	476 588
SUM OMLØPSMIDLER		1 186 780	756 007
SUM EIENDELER		1 186 780	756 007
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	86 689	1 957
SUM EGENKAPITAL		86 689	1 957
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	468 826	578 439
SUM LANGSIKTIG GJELD		468 826	578 439
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 526	38 916
Leverandørgjeld		587 544	123 995
Påløpte renter		195	3 858
Påløpte avdrag		0	8 842
SUM KORTSIKTIG GJELD		631 265	175 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 186 780	756 007

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 04.03.2025
Styret i Bjørndalen Panorama Boligsameie

Anette Trongkleiv /s/

Aurora Setsaas/s/

John Petter Johannessen /s/

Tobias Refseth Fjeldal /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	3 812 424
Kabel-TV	563 760
Vedlikeholdsfond	426 336
Garasje	144 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 947 240

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

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 2023/2024, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 526.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 793
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-16 793
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-682 343
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-77 824
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-62 540
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-363 192
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 762
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-3 982
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 326
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-27 125
---------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-8 540
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 429 632
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 043 642
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-296 755
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 340 397
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi

Elektrisk energi	-265 588
------------------	----------

Andre fyringskostnader	-1 000
------------------------	--------

SUM ENERGI / FYRING	-266 588
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 738
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 263
-----------------------------	---------

Annet driftsmateriale	-858
-----------------------	------

Lyspærer og sikringer	-5 004
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-112 394
---------------------	----------



Vakthold	-41 000
Renhold ved firmaer	-222 355
Snørydding	-162 412
Andre fremmede tjenester	-4 454
Trykksaker	-1 593
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 852
Andre kontorkostnader	-2 403
Porto	-100
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 000
Bank- og kortgebyr	-3 511
Velferdskostnader	-3 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-609 096

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter bank	23 426
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	762
SUM FINANSINTEKTER	24 188

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-40 989
Renter på leverandørgjeld	-147
SUM FINANSKOSTNADER	-41 136

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	86 689
SUM ANNEN EGENKAPITAL	86 689

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,65 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2023	-621 974
Nedbetalt tidligere	43 535
Nedbetalt i år	109 613
	-468 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-468 826

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 avviklet.

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 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

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-14 18:23:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TSCZ4-IPHU4-OLKA3-HZTDJ-P0412-V415V

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

31 av 38

Revisjonsberetning 2025 - 7025.pdf

Hvorfor det lønner seg for beboere i et sameie å ha egen vannmåler

En investering i rettferdighet og kontroll

Å installere individuelle vannmålere i et sameie kan virke som en stor investering, men fordelene på lang sikt er betydelige. Ikke bare fremmer dette tiltaket økonomisk rettferdighet blant beboerne, men det gir også en bedre oversikt over vannforbruket, noe som kan føre til besparelser både for hver enkelt beboer og for sameiet som helhet.

Økonomisk rettferdighet

Når alle beboerne i et sameie deler den totale vannregningen, kan det føre til urettferdige situasjoner. Noen husholdninger bruker mer vann enn andre, men alle betaler det samme beløpet. Ved å installere individuelle vannmålere vil hver beboer betale for sitt faktiske forbruk. Dette skaper en rettferdig fordeling av kostnadene og eliminerer frustrasjon og uenigheter som kan oppstå når noen føler at de betaler for andres høye forbruk.

Motivasjon til å spare vann

Med en individuell vannmåler blir beboerne mer bevisste på sitt eget vannforbruk. Når man vet at man betaler for sitt faktiske forbruk, er det naturlig å bli mer motivert til å spare vann. Dette kan føre til en generell reduksjon i vannforbruket i sameiet, noe som er bra både for miljøet og for lommeboken.

Sameiets forbruk av vann er i dag ca 8832m³ vann i året. Standard beregning for et normal forbruk i et sameie av vår størrelse er ca 7364m³ vann i året. Det tilsier at vi overforbruker ca 1468 m³ vann pr. år i vårt sameie.

Bedre oversikt og kontroll

Individuelle vannmålere gir en nøyaktig oversikt på vannforbruket i hver enkelt husholdning. Dette gjør det lettere å identifisere eventuelle lekkasjer eller uvanlig høyt forbruk. Ved å oppdage og utbedre lekkasjer tidlig, kan man unngå store og kostbare problemer i fremtiden.

Økt eiendomsverdi

Å ha individuelle vannmålere kan øke eiendomsverdien i et sameie. Potensielle kjøpere ser verdien i å ha kontroll over sine egne utgifter og å bo i et sameie som er opptatt av bærekraft og rettferdighet. Dette kan gjøre leilighetene mer attraktive på markedet.



Langsiktig besparelse

Selv om installasjon av individuelle vannmålere krever en innledende investering, vil de langsiktige besparelsene ofte veie opp for denne kostnaden. Redusert vannforbruk og rask identifisering av lekkasjer vil føre til lavere vannregninger over tid. For sameiet som helhet betyr dette en mer bærekraftig økonomi med mindre risiko for store, uforutsette utgifter.

Miljøvennlig tiltak

Ved å installere individuelle vannmålere, bidrar sameiet til en mer bærekraftig fremtid. Redusert vannforbruk er godt for miljøet, da det sparer på en verdifull ressurs og reduserer energiforbruket knyttet til vannbehandling og transport. Dette er et viktig skritt mot en grønnere livsstil og kan bidra til å oppfylle samfunnets miljømål.

Enkel implementering

Moderne vannmålere er enkle å installere. Sameiet har fått inn ett anbud som vil koste 6 000 kr inkl. mva. pr. vannmåler. Det vil bli installert 96 vannmålere, 1 pr. leilighet og 1 pr. bygg for felles vann. Styret foreslår at dette dekkes over felleskostnaden slik den er i dag og at denne reduseres etter 7 måneder når tiltaket er nedbetalt.

Kostnaden for vann i Asker kommune

I Asker kommune beregnes vannavgiften per kubikkmeter forbruk. For året 2025 er vannavgiften satt til 73,66 kr pr. kubikkmeter. Dette betyr at hver husholdning kan nøye overvåke sitt eget vannforbruk og iverksette tiltak for å redusere det.

Videre viser historiske data hvor raskt kostnadene kan øke. I 2020 var vannkostnaden for Bjørndalen Panorama 404 000 kr, som økte til 787 000 kr i 2024. For 2025 er det budsjettert med 1 031 000 kr, noe som utgjør 19,7 % av de totale felleskostnadene. Ved å innføre individuelle vannmålere kan hver beboer kontrollere denne kostnaden bedre.

Vann og avløp prises med et fastledd og et forbruksledd. Fastleddet i Asker kommune er på 5 643 kr i året eller 470,25 kr i måneden. Dette vil være likt for alle leiligheter. Det gjennomsnittlige forbruket er i dag på ca 104m³ i året pr. leilighet i Bjørndalen Panorama.

Dette vil medføre en reduksjon av felleskostnaden med ca 19% pr. boenhet 7 måneder etter tiltaket er innført.

Oppsummering

Å investere i individuelle vannmålere i et sameie er en klok beslutning som gir mange fordeler. Det fremmer økonomisk rettferdighet, motiverer til vannbesparelse, gir bedre oversikt og kontroll, øker eiendomsverdien, og bidrar til langsiktige besparelser og miljøvern. Med moderne teknologi er implementeringen enkel, og fordelene vil merkes både på kort og lang sikt. For et sameie som ønsker å ta ansvar for sine ressurser og økonomi er individuelle vannmålere et viktig skritt i riktig retning.

Styret anbefaler denne investeringen.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 8.04.25

Selskapsnummer: 7025 Selskapsnavn: BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

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 møteleder</p> <p>Anette Trongkleiv er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Harald Brevig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000 iht budsjett 2025.

- For
 Mot

Sak 6 Investere i individuelle vannmålere

Investere i individuelle kommunale vannmålere i sameiet. Prisen pr seksjon er 6000kr og finansieres over felleskostnadene inntil det er nedbetalt. Dette tar 7 mnd.

- For
 Mot

Sak 7 Sak om Fordeling av Vann og Avløp (Vedtektsendring)

«Kostnader for så vel privat som felles vann og avløp skal som hittil også i fremtiden fordeles etter eierbrøk.» (Tilføyes som nytt avsnitt 3 i vedtektenes §14.)

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 67%

- For
 Mot

Sak 8 Varmepumper

Ovennevnte punkter føres inn i vedtektenes. Varmepumpe tillates etter godkjenning fra styret. Kriterier for søknad, og oppsett, installasjon og drift av varmpumpen fastsettes av styret.

- For
 Mot



Sak 9 Tillate installasjon av varmepumper

Tillate installasjon av varmepumper for alle som ønsker det.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Dordi Digre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Ásdis Thorhallsson Birgírsdóttir
 Ellen Stad
 Ellen Katharina Holm Moe
 Espen Lind Bertheussen
 Mette Hustoft

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Anita Rogne

Sak 11 Sak om nedsettelse av Ressursgrupper (Vedtøksendring)

«Styret kan nedsette interne ressursgrupper i sameiet for særskilte prosjekter med begrenset varighet. Ressursgruppen skal bistå styret med kompetanse og kapasitet, mens styret fremdeles tar de nødvendige beslutninger. I særlige tilfeller kan en ressursgruppe motta godtgjørelse.» (Tilføyes som nytt avsnitt 5 i vedtektenes §9.)

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 67%

- For
 Mot

**Sak 12 Sak om Utskifting av Plastslinger ved Varmtvannsbereder**

Styret kartlegger status m.h.t. hvor mange som til nå har skiftet plastslangene ved varmtvanns-berederne og hvor mange som gjenstår. Om minimum 50% gjenstår, vil de gjenstående utskiftingene skje i regi av styret, men fremdeles slik at kun de sameierne som ikke har skiftet før, blir belastet.

Valg: FOR / MOT

Krav til flertall: 50%

For

Mot

Sak 13 Opprette WiFi i garasjen

Sameiet innhenter tilbud fra teleleverandøren til innkjøp og installering av gateway / WiFi routere i garasjeanlegget U3, U2 og U1

For

Mot

Sak 14 Etablere smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3

Styret iverksetter smekklås på dør mellom parkeringskjeller og bodanlegg i U3. Nødløsløs armatur skiftes til klart glass.

For

Mot

Sak 15 Løsning for åpning av parkeringskjeller.

Styret legger frem forslag til ny og sikker løsning for åpning av parkeringskjeller fra bil.

For

Mot

Sak 16 Brannstiger/rømningsstiger

Styret innhenter tilbud på brannstiger, og vurderer anskaffelse av det i Bjørndalsveien 10, 12 og 14.

For

Mot



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.