



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		397 546	
Sum inntekter		397 546	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		177 076	
Sum kostnader		177 076	0
Driftsresultat		220 470	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191	
Sum finansinntekter		191	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		191	0
Ordinært resultat før skattekostnad		220 661	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 661	0
Årsresultat		220 661	0
Totalresultat		220 661	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 661	
Sum overføringer og disponeringer		220 661	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		117 992	
Sum fordringer		117 992	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 005	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 005	
Sum omløpsmidler		291 997	0
SUM EIENDELER		291 997	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		220 661	
Sum opptjent egenkapital		220 661	
Sum egenkapital		220 661	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		10 204	
Annen kortsiktig gjeld		61 132	
Sum kortsiktig gjeld		71 336	0
Sum gjeld		71 336	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 997	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365680

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		397 546	
Sum inntekter		397 546	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		177 076	
Sum kostnader		177 076	0
Driftsresultat		220 470	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		191	
Sum finansinntekter		191	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		191	0
Ordinært resultat før skattekostnad		220 661	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		220 661	0
Årsresultat		220 661	0
Totalresultat		220 661	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		220 661	
Sum overføringer og disponeringer		220 661	



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		117 992	
Sum fordringer		117 992	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 005	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 005	
Sum omløpsmidler		291 997	0
SUM EIENDELER		291 997	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		220 661	
Sum opptjent egenkapital		220 661	



Sum egenkapital	220 661	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	10 204	
Annen kortsiktig gjeld	61 132	
Sum kortsiktig gjeld	71 336	0
Sum gjeld	71 336	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	291 997	0



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Ternholmen Panorama

30. mars 2023

Selskapsnummer: 2061





Velkommen til årsmøte i Sameiet Ternholmen Panorama

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

Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 18:00, Terna barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer:
4. Flagg/flaggstang
5. Ordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Ternholmen Panorama



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen
- e) Valg av stemmetellere

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 2061 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50400,-.

Styrets innstilling

Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6-30 boliger – 1963 per bolig
- **31-80 boliger – 1821 per bolig**
- 81-250 – 1560 per bolig

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50400 kr.

Sak 4

Flagg/flaggstang

Forslag fremmet av:

Helen Nordeide Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det hadde vært kjekt å få opp en flaggstang i hagen eller litt oppå haugen, slik at alle kan se. Har vi økonomi til å gjøre dette eller må vi evt. vente til senere? Det blir vel noen forpliktelser som følger med: Skal flagget opp alle flaggdager hele året? Kan noen få flagge ved store dager/anledninger privat? Hvem skal ha ansvar for å heise/fire flagget? Kan det gå på omgang mellom noen av beboerne f.eks?

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede om det er mulig/ønskelig med flagg/flaggstang i hagen i sameiet.

I dette ligger også bl.a. spørsmål om økonomi, ansvar for flagging etc. Styret informerer beboerne om resultatet.

Sak 5

Ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det ble utarbeidet ordenregler gjeldende frem til ordinert Årsmøte 2023.

Forslag til vedtak

Ordensregler og søknad om dyrehold godkjennes.

Vedlegg

2. Ordensregler ver 00.pdf
3. Søknad om dyrehold (2) (2).pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Henviser til valgkomité og deres fremlegg/innstilling.

Innstilling

Styrets innstilling er at ett styremedlem velges for 2 år.
2 Styremedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnete Rong
Kandidat presenterer seg i årsmøtet.
- Asle Angeltveit
Kandidat presenterer seg i årsmøtet.
- Jan Helge Jensen
Kandidat presenterer seg i årsmøtet.
- Mai Britt Husebø
Kandidat presenterer seg i årsmøtet.
- Tore Andre Andersen
Kandidat presenterer seg i årsmøtet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

0 STYRETS ARBEID

Siden ekstraordinært årsmøte 7. juni 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

1 STYRET

Leder	Kurt Vatnvåg	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Liv Sølvi Hjelle	Ternholmvegen 10
Styremedlem	Mai Britt Husebø	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Agnete Kristine Rong	Ternholmvegen 8

2 KONTAKTINFORMASJON

Styret

Styret har ikke eget kontor. Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Se Sameiet Ternholmen Panoramas hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

3 UTVALG/KOMITEER

Styret har ikke oppnevnt noen utvalg/komiteer.

4 GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

Sameiet består av 36 seksjoner og 1 næringslokale (parkeringsanlegg). Sameiet Ternholmen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929606280, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 766

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

Sameiet Ternholmen Panorama har ingen ansatte.

5 REGNSKAP- OG FORVALTNING OG REVISJON

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



6 FORSIKRING

Sameiet er fullverdifsikret i Tryg Forsikring, polisenummer 8194526. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

7 HMS OG INTERNKONTROLL

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften § 5. Sameiet bruker OBOS HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav til helse, miljø og sikkerhet.

Arbeidet med HMS og internkontroll er noe vi har fokus på hele tiden. Styret er opptatt av å følge lover og forskrifter samt å ivareta en sikker drift. Samtidig som vi er opptatt av å ivareta sikkerheten til alle beboerne og innleide.

Innleie

Det er gjennomført en orientering/opplæring i vaktmestertjeneste og renhold med Øygarden Eiendomsservice sammen med vår leverandør (serviceavtaler).

Tilsyn

Vi har hatt en gjennomgang av det elektriske anlegget (Eviny el-sikkerhet). Det ble funnet noen mindre avvik som er rettet opp i.

Trappeoppganger og fellesboder

Det er ikke tillatt med tekstiler eller annet brennbart materiell i trappeoppgangene eller foran bodene. Det skal ikke henges sko eller søppel i oppgangene. Lamper skal kun monteres av Sameiet sine leverandører av elektrisk arbeid og bestilles via styret.

8 STYRETS ARBEID

Det har vært avholdt regelmessige styremøter (en gang pr. mnd.) og noen arbeidsmøter. Styret har særlig arbeidet med følgende saker i året som gikk:

Ferdigstillelse og overtakelse

Leilighetene i blokk A ble overtatt i slutten av juni 2022. Overtakelse av leiligheter i blokk B ble gjennomført i desember 2022. 8 leiligheter var ikke solgt ved utgangen av året.

Det er beboernes ansvar å reklamere til utbygger på feil og mangler som blir oppdaget. Feil og mangler sendes til: reklamasjonternholmen@ulveseth.no.

Overtakelse av hele byggeprosjektet ble ikke gjennomført i 2022.

Grunnen til manglende/sen overtakelse skyldes manglende ferdigstillelse. Feil og mangler ble systematisk registrert ut over høsten og oppsummert under felles befaring den 19.12.2022. Da gjenstod det over 60 feil og mangler. Mange av feilene/manglene er små saker som har liten betydning for den daglige driften. Det er satt tidsfrister for utbedring. Utendørs området er ikke overtatt. Dette skyldes at feil og mangler må utbedres/ferdigstillelse før vi gjør ferdigbefaring. Det er avtalt frist for ferdigstillelse av uteområdet innen 01.05.2023

Styret har fulgt byggeprosessen hele tiden siden august 2022.

Løpende vedlikehold

Styret har fulgt opp arbeid med service på alle viktige anlegg.

Det er forberedt/inngått serviceavtaler med: Heisanlegg, Elektrotekniske anlegg, Sprinkleranlegg, Brannalarmanlegg, Nødløsløp og Rørnlegg (vann og avløp)



Det er ikke inngått særskilte avtaler Eviny, Fjordkraft og BKK.

Høsten 2022 ble 5 firmaer invitert til å gi tilbud på vaktmestertjenester og renhold. Vi har inngått avtale med Øygarden Eiendomsservice på vedlikehold og renhold.

I svalgangene i blokk A og B 2. etg. og 5. etg., er det behov for overflatebehandling av trevirket. Styret har bestemt at dette utføres av innleid arbeid til våren. Det vil bli beiset med farge naturgrå.

Garasjene er blitt noe skitten og må rengjøres. Dette er arbeid som blir gjort av vaktmester til våren.

Ladeplass EL-biler og hybrider

Alle parkeringsplasser er forberedt for el-bil lading. Beboerne må selv bestille ladeabonnement hos <https://www.aneo.com/tjenester/mobility/>.

Styret tok opp forutsetningene for abonnement fordi vi mente at prisen var for høy. Vi fikk gjennomslag for kravet og prisen på tilknytningsavgift ble redusert i.h.t. avtalen.

Strøm til beboere og fellesanlegg

For beboere i blokk A ble det noe frustrasjon pga. feil i strømrregningene. Styret tok dette opp flere ganger med både BKK og Fjordkraft. I november fikk styret medhold i feilene hos leverandørene. Regningene som var sendt ble kreditert beboerne i neste strømrregning.

For fellesanleggene var feilen enda større. Her ble Sameiet fakturert uten strømrstøtte.

Faktura fra Fjordkraft ble kreditert og ny faktura fra BKK med strømrstøtte.

For fjernvarme, felles strøm og varmtvann skal vi motta faktura fra Eviny.

Fjordkraft har imidlertid også sendt faktura på det samme. Dette ble tatt opp med Eviny i sept. Først i des. fikk vi medhold i feilfaktureringen. Fjordkraft har lovet å kreditere betalt regning i 2023. Styret har videre behandlet flere fakturaer som har vært feilsendt eller for store regninger.

Totalt har disse endringene utgjort over kr 100 000,-

Sikring av sameiet

Styret har meldt inn avvik som vi mener må dekkes av utbygger. Styret er i dialog med utbygger, men har ikke fått avklaring på nødvendig sikring. Sakene som gjelder er:

Sikring av tilkomst til fellesområdene via rømningsvei.

Sikring av boddører (5 stk).

Dugnad og fellesarrangementer

Styret har ikke lagt opp til dugnadsarbeid. Hvis beboere ønsker å utføre enkle jobber på dugnad vil styret kunne legge til rette for det, for eksempel. En dugnadskomité.

Eksempel på slik dugnad kan vær snørydding, rake og luke hele eller deler av fellesarealet.

Arrangere felles aktivitet med hygge med god drikke og pølser ved bålpanne.

Styret ønsker innspill fra sameierne om hva vi skal forsøke og å få til og om noen har mulighet for å stille opp for arrangementer.

9 KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at helårsvirkningene på utgifter er lave. Ingen kostnader til vaktmester, renhold eller serviceavtaler har fått virkning i 2022. Dette skyldes i hovedsak sen overtakelse av blokkene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 220 661,-.

10 KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 178 325,- til større vedlikehold som omfatter service og vedlikehold inklusive serviceavtaler. Det er satt av midler til komplettering av utvendige anlegg samt innvendig sikring av boder. Totalbeløp kr 100 000,-.

Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

De kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) betales av den enkelte seksjonseier. Det er ikke lagt inn noen fellesutgifter på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ternholmen Panorama.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Grunnlaget for felleskostnadene i 2022 var basert på budsjettpriser fra 2019.

Siden da har prisene steget en god del (konsumprisindeks har steget med ca. 15%).

Den største prisendringen har vært på strøm. I budsjettet som lå til grunn for husleie, var strømprisen på ca. 70 øre/kWh inkl. nettleie.



I budsjettet for 2023 er strømprisen inkl. nettleie beregnet til 250 øre/kWh inkl. nettleie.

Flere vedlikeholdskostnader tredde ikke i kraft i 2022 på grunn av sen overtakelse av både blokk A og B, herunder serviceavtaler og driftskostnader for blokk B, i tillegg til at vaktmester- og renholdstjenester først får full virkning i 2023. Disse kostnadene utgjør en vesentlig del av økningene i felleskostnadene for 2023.

Snittpris på felleskostnader:

Felleskostnadene økte med i gjennomsnitt 42,5% fra januar 2023.

De minste leilighetene får en økning på 36% og de største leilighetene på 55 %.

(Med normale strømpriser vil gjennomsnitt prisøkning ha vært på ca. 28%.)

Månedlige felleskostnader fordeles som følger:

Felleskostnader - BRØK	Kr 32,- pr. BRA (kvadratmeterpris).
Felleskostnader - LIKT DELT	Kr 298,- pr. leilighet i faste utgifter.
Digital-TV/bredbånd	Kr 529,- pr. mnd. – TV og Internett.
Felleskostnader garasje	Kr 230,- pr. mnd. for hver garasje plass.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Ternholmen Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ternholmen Panorama som viser et overskudd på kr 220.661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 17.02.2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA - Under innflytting
ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061

RESULTATREGNSKAP

Fra stiftelsesdato 03.06.2022 til 31.12.2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	290 046	1 442 000
Andre inntekter	3	107 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		397 546	1 442 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-7 000
Styrehonorar		0	-50 400
Revisjonshonorar		0	-6 300
Forretningsførerhonorar		-12 300	-65 000
Konsulenthonorar	4	-16 865	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-7 553	-178 325
Forsikringer		-27 218	-100 000
Energi/fyring		-66 905	-324 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 979	-228 528
Andre driftskostnader	6	-19 256	-369 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		-177 076	-1 348 633
DRIFTSRESULTAT		220 470	93 367
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	7	191	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		191	0
ÅRSRESULTAT		220 661	93 367
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		220 661	



SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		9 047
Forskuddsbetalte kostnader		64 190
Andre kortsiktige fordringer	8	44 755
Driftskonto OBOS-banken		174 005
SUM OMLØPSMIDLER		291 997
<hr/>		
SUM EIENDELER		291 997
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		220 661
SUM EGENKAPITAL		220 661
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 935
Leverandørgjeld		10 204
Annen kortsiktig gjeld	9	45 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 336
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 997
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Øygarden, 16.02.2023
Styret i Sameiet Ternholmen Panorama

Kurt Vatnvåg /s/ Liv Sølvli Hjelle /s/ Mai Britt Husebø /s/ Agnete Kristine Rong /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. brøk	174 639
Kabel-tv	52 949
Felleskostn. likt	34 425
Garasje	28 033
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	290 046

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

STARTKAPITAL	105 000
STØTTE TIL HJERTESTARTER	2 500
SUM ANDRE INNETEKTER	107 500

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 968
OBOS Prosjekt AS	-12 897
SUM KONSULENTHONORAR	-16 865



NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 672
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 881
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 553

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-976
Telefon-/kontormaskiner	-2 261
Renhold ved firmaer	-9 356
Snørydding	-539
Gressklipping	-2 670
Andre kontorkostnader	-2 559
Bank- og kortgebyr	-895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 256

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
SUM FINANSINNTEKTER	191

NOTE: 8

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

FJORDKRAFT	44 755
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	44 755

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt påløpte kostnader	-45 197
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 197



Sameiet Ternholmen Panorama



Husordensregler

0	Utkast ordensregler	22.08.2022	KV	Styret	Styret
Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato:	Utarb. Av:	Kontr. Av	Godkj. Av:
Utarbeidet av: Styret		Tittel: Ordensregler		Antall sider: 7	



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 2 - av 7
--	---------------------	--

1	VELKOMMEN	- 3 -
1.1	ANSVAR OG OMFANG.....	- 3 -
2	FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – PARKERING	- 3 -
3	BRANNFØREBYGGING/BRANNVERN	- 3 -
4	RO OG ORDEN	- 3 -
5	DYREHOLD	- 4 -
6	PARKERING OG TRAFIKK	- 4 -
7	RENHOLD AV FELLESAREALER	- 5 -
8	VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.	- 5 -
9	FLAGGING	- 5 -
10	KILDESORTERING – AVFALL	- 5 -
11	MATING AV FUGLER	- 5 -
12	OPPBEVARING OG LUFTING	- 5 -
13	BRUK AV LEILIGHETEN	- 5 -
13.1	ENDRINGER.....	- 6 -
13.2	GRILLING.....	- 6 -
13.1	ANNET	- 6 -
14	BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER	- 6 -
15	FREMLEIE	- 6 -
16	PLIKTER – MISLIGHOLD	- 6 -
16.1	SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT (FRA VEDTEKTENE, 5.1).....	- 7 -
17	ADRESSE	- 7 -



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 3 - av 7
--	---------------------	--

1 VELKOMMEN

ORDENSREGLER FOR SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA, utgave 00/22 – vedtatt av styret 22.08.2022.

(Ordensreglene skal endelig godkjennes av årsmøtet. Inntil årsmøte er avholdt i 2023 skal disse ordensreglene gjelde).

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene. Reglene er et supplement til Sameiets vedtekter.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

1.1 Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2 FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører Sameiet – og dermed beboerne – unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

3 BRANNFØREBYGGING/BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Sameiet har felles brannvarslingsanlegg. Alle seksjoner har tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Anvisning for betjening av brannalarmanlegget må alle beboere sette seg godt inn i.

Beboerne må melde ifra til styret ved feil eller mangler på slokkeutstyr eller røykvarslere, slik at dette kan repareres evt. byttes ut. Beboerne må også melde ifra til styret ved feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

4 RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i Sameiet eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. På lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter som f.eks. banking, boring og sliping.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 4 - av 7
--	---------------------	--

Hovedinngangsdørene skal alltid være låst. Garasjeport og dør skal alltid være lukket og låst. Sameiet har dørtelefon med callinganlegg i fellesoppgangen.

Dersom du skal ha fest som kan medføre litt ekstra støy, eller har arbeid å utføre i leiligheten (håndverkere og lignende) som kan føre til støy utover det vanlige, bør du gi et nabovarsel.

5 DYREHOLD

Det er tillatt med husdyr i Sameiet, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises for øvrig til kommunale regler og politivedtekter.

Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

For utegående katter anmodes det sterkt om kastrering/sterilisering, chipping og vaksinasjon, og de bør holdes innendørs om natten. Unge katter bør holdes inne til de har utviklet retningssans og eventuelt er kastrert/sterilisert. For å forhindre tilgrising av fellesområder bør katteeiere anskaffe innendørs kattetoalett.

Hundeeiere plikter å straks plukke opp ekskrementer etter hunden. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å utforme og endre søknadsskjemaet for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

6 PARKERING OG TRAFIKK

Parkering på området er regulert med offentlig trafikkskilt og skal kun skje på anviste plasser. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødige. Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskiltede kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Uregistrerte biler hensatt på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Fremleie av garasjeplass skal avklares med styret i forkant. Utleier er ansvarlig for at den som leier følger ordensreglene.

Vask, oljeskift og større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lagring av bildeler og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Kjøring med motorkjøretøy inne på Sameiets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut og parkeres på anvist parkeringsplass. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart. Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med Sameiet og behandles deretter.

Besøkendes kjøring på Sameiets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må tildelt garasjeplass i parkeringskjeller eller eventuell annen tildelt parkeringsplass benyttes. Respekter skiltingen i området.



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 5 - av 7
--	---------------------	--

7 RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger, vaskerom og tørkerom utføres av rengjøringsbyrå.

8 VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

9 FLAGGING

Ingen spesielle restriksjoner.

10 KILDESORTERING – AVFALL

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Vanlig husholdningsavfall kastes i henhold til merking på søppelcontainere. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Søppel og annet avfall må ikke hensettes utenfor søppelcontainere og fellesrom.

ØYVAR sørger for henting av sortert avfall i egen container etter tur i gatene. Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne:

- ✓ varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av brannfarlige væsker

Hageavfall må kastes for egen regning på gjenvinningsstasjon.

Bråtebrenning er ikke tillatt på Sameiets grunn.

11 MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

Det er ikke lov å mate fugler fra balkonger heller.

12 OPPBEVARING OG LUFTING

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal i minst mulig utstrekning oppbevares i trapperom og oppganger. Der det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr må disse brukes. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær til tørk på søndager og helligdager.

13 BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjellerganger eller fellesrom.

Det skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå, for eksempel i bod og garasjer.



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 6 - av 7
--	---------------------	--

13.1 Endringer

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- ✓ Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende
- ✓ Bygningsmessige endringer i leilighetene tillates kun med godkjenning fra styret og skal utføres på en fagmessig riktig måte.
- ✓ Markiser, skilt, flaggstenger og andre gjenstander må ikke anbringes utvendig på bygningen uten tillatelse fra styret.

13.2 Grilling

Styret godtar at det tillates grilling på balkongen. Det er kun elektrisk grill og gassgrill som tillates.

Det er forbudt å bruke kullgrill/engangsgrill.

13.1 Annet

Balkonger og vegger må ikke overmales da det her er brukt spesiell maling. Tre plattinger på terrasser må beises regelmessig. Det bør brukes terrassebeis (olje eller vannbasert).

Eventuelle skader på Sameiets utstyr og anlegg må meldes til styret.

Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning. Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret.

14 BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eier/beoer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettspill; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

15 FREMLEIE

Andelseiere kan på visse vilkår jmf. Borettslagsloven og etter styrets godkjenning overføre bruksretten til leiligheten til en annen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor Sameiet. Mislighold, som ødeleggelse av boligen eller oppførsel til stor plage for andre beboere, kan føre til fravikelse fra boligen.

16 PLIKTER – MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor Sameiet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra Sameiet, kan Sameiet pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.



<i>SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA</i>	Ordensregler	Dato: 22.08.2022 Side - 7 - av 7
--	--------------	--

16.1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt (fra Vedtektene, 5.1)

"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten". For detaljer, se vedtektene.

17 ADRESSE

Styret har ikke eget lokale eller kontor. For kontakt med styret, bruk e-post eller oppsøk en av styremedlemmene.

Styrets e-postadresse er: ternholmenpanorama@styrommet.no

Med Vennlig Hilsen

Styret



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

Begrunnelse er:

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold i henhold til borettslagsloven.

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Sammen med denne søknad, skal liste med signatur /godkjenning fra alle i oppgangen leveres.



Styrets tillatelse/avslag 1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår. 2.
Styret avslår søknaden på grunn av
....., den/..... Styrets leder:

Navn	Signatur



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

Selskapsnummer: 2061 **Selskapsnavn:** Sameiet Ternholmen Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.