



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 840 068	3 377 144
Sum inntekter		3 840 068	3 377 144
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Annen driftskostnad		3 339 744	3 464 142
Sum kostnader		3 516 599	3 635 292
Driftsresultat		323 468	-258 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 141	848
Sum finansinntekter		4 141	848
Annen finanskostnad		11 001	6 793
Sum finanskostnader		11 001	6 793
Netto finans		-6 860	-5 945
Ordinært resultat før skattekostnad		316 609	-264 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		316 609	-264 093
Årsresultat		316 609	-264 093
Totalresultat		316 609	-264 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 609	-264 093
Sum overføringer og disponeringer		316 609	-264 093



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		203 053	131 934
Sum fordringer		203 053	131 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 495	307 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 495	307 477
Sum omløpsmidler		586 547	439 410
SUM EIENDELER		586 547	439 410

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		268 597	
Udekket tap			48 012
Sum opptjent egenkapital		268 597	-48 012
Sum egenkapital		268 597	-48 012
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 381	260 394
Sum annen langsiktig gjeld		163 381	260 394
Sum langsiktig gjeld		163 381	260 394
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56	57
Leverandørgjeld		121 643	203 112
Annen kortsiktig gjeld		32 871	23 859
Sum kortsiktig gjeld		154 570	227 028
Sum gjeld		317 951	487 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 547	439 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 487437

Enheten

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

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 840 068	3 377 144
Sum inntekter		3 840 068	3 377 144
Kostnader			
Lønnskostnad		176 855	171 150
Annen driftskostnad		3 339 744	3 464 142
Sum kostnader		3 516 599	3 635 292
Driftsresultat		323 468	-258 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 141	848
Sum finansinntekter		4 141	848
Annen finanskostnad		11 001	6 793
Sum finanskostnader		11 001	6 793
Netto finans		-6 860	-5 945
Ordinært resultat før skattekostnad		316 609	-264 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		316 609	-264 093
Årsresultat		316 609	-264 093
Totalresultat		316 609	-264 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 609	-264 093
Sum overføringer og disponeringer		316 609	-264 093



Organisasjonsnr: 895 672 432
BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

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		203 053	131 934
Sum fordringer		203 053	131 934
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 495	307 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 495	307 477
Sum omløpsmidler		586 547	439 410
SUM EIENDELER		586 547	439 410
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		268 597	
Udekket tap			48 012
Sum opptjent egenkapital		268 597	-48 012



Sum egenkapital	268 597	-48 012
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 381	260 394
Sum annen langsiktig gjeld	163 381	260 394
Sum langsiktig gjeld	163 381	260 394
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56	57
Leverandørgjeld	121 643	203 112
Annen kortsiktig gjeld	32 871	23 859
Sum kortsiktig gjeld	154 570	227 028
Sum gjeld	317 951	487 422
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	586 547	439 410



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 2023

Bjørndalen Panorama Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 17. april - 20. april 2023

Selskapsnummer: 7025





Velkommen til årsmøte i Bjørndalen Panorama Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. april kl. 18:00 og lukker 20. april kl. 18:00.

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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Beboermøte 17.april

Mandag 17.april kl. 18:00 avholdes det et beboermøte i forbindelse med årsmøte.

Møtested: Hofstad skole. Hofstadgata 14, 1384 Asker.

Beboermøtet er et rent informasjonsmøte, og det vil ikke bli tatt noen beslutninger i dette møtet. Møtet vil i praksis likevel kunne oppleves som det ordinære årsmøtet, fordi man samles og presenterer og drøfter forskjellige saker. Forskjellen er altså at det ikke foretas avstemming i møtet.



Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Takareal til solfanger og solceller
7. Senking av husker
8. Vedlikeholdsarbeid
9. Tidsbegrenset lek med ball på sameiets fellesarealer / lekeplass
10. Bilkjøring / Trafikk på adressen
11. Vannmåler i hver leilighet

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørndalen Panorama Sameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anita Rogne og Øystein Fongen er valgt.

Sak 3

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 2023.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse foreslås justert i henhold til siste prisindeks regulering.

Styrehonorar ved forrige årsmøte var på kr 155 000. Tall fra SSB viser at konsumprisindeksen for 2022 (KPI) endte på 5,8 prosent.

Dette utgjør kr 163 990 som vi nå legger til grunn for en økning i styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 990

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

1 år er turen kommet til at styreleder, 1 av styremedlemmene og vår varamann er ferdige med sine valgte perioder, og det skal dermed velges en styreleder, ett styremedlem og varamedlem.

Vår styreleder Ellen Stad stiller til gjenvalg som styreleder-kandidat, det er ingen andre kandidater som har meldt interesse for dette.

Vårt styremedlem Jonny Sarnes ønsker å ta en pause fra styrearbeidet. Harald Brevig stiller som eneste kandidat til denne posisjonen.

Varamedlem Erik Sundlo stiller til gjenvalg for 1 nytt år.

De øvrige styremedlemmer Anita Rogne, Ásdis Birgisdottir og Øystein Fongen har 1 år igjen av sine valgperioder, og vil fortsette i sine posisjoner til 2024.

Innstilling

Styret innstiller at

- Ellen Stad blir gjenvalgt som styreleder for perioden 2023-2025.
- Harald Brevig blir valgt som styremedlem i perioden 2023-2025.
- Erik Sundlo blir valgt som varamedlem i perioden 2023-2024.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Stad
Jeg har vært styremedlem fra 2015 - 2018, og styreleder fra 2018 og frem til i dag. Kjenner sameiet godt, og er fastboende her. Arbeider for at vi har et attraktivt og trygt sameie. Og en så forutsigbar økonomi som mulig.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Brevig
Jeg bor i nr. 10 flyttet til Bjørndalen Panorama i 2016. Er gift og har 2 barn. Har sittet i styre i sameier før. Flyttet fra nr. 12 i 2022.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Sundlo

Sak 6

Takareal til solfanger og solceller

Forslag fremmet av:

Michael Curtis

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Strømpriser har vært veldig høye det siste 12 -18 måneder. Det er også slik at Enova gir støtte til kjøp av solceller, der at det er mye takareal i sameiet, kan det vurderes installering av solceller og / eller solfangere for å redusere driftskostnader ?

Styrets innstilling

Å få på plass solceller i et sameie er mer komplekst enn på et privat-hus, og det vil være mange spørsmål rundt dette som trengs avklaring, spesielt rundt kostnader, men også andre praktiske ting som for eksempel:

1. Hvor mye takareal har vi som kan tas i bruk?
2. Er bygning-konstruksjonen vår egnet til formålet?



- Hvor mange kWh kan man regne med å produsere per år? Kan vi dekke inn eget forbruk?
3. Vil det være periodevis overskuddsstrøm som kan selges tilbake til nettet?
 4. Det er snø på takene om vinteren, hvordan vil dette spille inn?
 5. Hva er installasjons-kostnader, både med og uten Enova-støtte?
 6. Hvordan skal dette finansieres? Det kan tenkes ulike modeller her?
 7. Hvor lang tid vil det ta før installasjonen lønner seg?
 8. Har et slikt anlegg andre økonomiske konsekvenser for sameiet? Eks skatt/skattefradrag
 9. Hva kan forventes av vedlikehold per år?
 10. Hvordan skal vedlikehold foregå? Er det spesielle HMS krav vi vil måtte stille til dette?
 11. Hvordan er tilgjengeligheten for vedlikehold?
Vil vi trenge service-avtale med noe selskap for dette? Hvilke kostnader er forbundet med
 12. dette?
 13. Hvordan ordnes det praktiske med strømtilkobling, måling, oversikt?
Hvilke konsekvenser vil det få dersom boligsameie ved en senere anledning ønsker å
 14. bytte strøm-selskap?
Hvilke lover og reguleringer gjelder som sameiet må forholde seg til? Er det kjente
 15. utsikter til reguleringsendringer i nær fremtid?

Styret tenker at det er viktig å få innhentet mer informasjon som beslutningsgrunnlag for et slikt forslag, og innstiller derfor Forslag 2 under.

Forslag til vedtak 1

Hver seksjon for en brøkdell av tak på sitt hus slik at de kan få installert solceller alt at sameiet produsere egen strøm for å redusere fellesutgifter

Forslag til vedtak 2

Boligsameiet nedsetter et utvalg med representanter fra sameiet med formål å utrede disse spørsmålene ved å innhente kunnskap og ekspertise. Utvalget må utarbeide en anbefaling med egnede finansieringsmodeller som legges frem for styret og sameiet for avstemming, enten på neste årsmøte, eller et ekstraordinært sameie-møte.

Vedlegg

2. C5EF4BBE-0917-4932-903C-8C6FCFB99527.png



Sak 7

Senking av husker

Forslag fremmet av:

Anette Ness 31. januar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Er det mulig å få senker huskene så det ikke bare er de største barna/ungdommene som får brukt dem? Det er fint at alle blir inkludert ute på lekeplassen og at de mindre barna også klarer å komme opp på huskene selv og at de klarer å bremse selv med bena i bakken. Hvis man trenger mål så er huskene på hofstad skole i veldig fin høyde. (Bak skolen) Få noen proffer inn og få senker de. Jeg vet at det ble fylt på sand i 2022 men den vil alltid synke sammen så dette kommer alltid til å bli et problem.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjøre nødvendige tiltak for å få senket huskene, enten justere eksisterende husker eller kjøpe inn og få montert nye.

Sak 8

Vedlikeholdsarbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har satt opp en plan over kommende vedlikehold de neste 3 år, i en prioritert rekkefølge (Se vedlagt vedlikeholdsplan for detaljer):

1. Utbedring av garasjeporter
2. Rens av utvendige luftinntak og kanalrens av ventilasjonssystemet
3. Utvendig arbeid foran dør (rømningsvei) inn til boder og garasje i Bjørndalsveien 14.
4. Ny hoveddør / inngangsdør i Bjørndalsveien 16
5. Beising av utvendige vegger i sameiet
6. Brannsikring av stålsøyler



Forslag til vedtak

Styret arbeider etter denne prioriterte vedlikeholdsplan. Den tas opp til revidering ved neste årsmøte i 2024

Vedlegg

3. Vedlikeholdsplan 2023.pdf

Sak 9

Tidsbegrenset lek med ball på sameiets fellesarealer / lekeplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ballspill på fellesarealer og lekeplass er en aktivitet som lager mye lyd, og er tidvis til sjenanse for andre beboere. Sprett av ball høres godt inne i leilighetene, og kan oppleves forstyrrende ved opphold på egen balkong.

Styrets innstilling

Styret foreslår å tillate ballspill frem til kl. 20:00, ved å endre husordensreglenes Paragraf 2 (Ro og Orden), første ledd fra:

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

Til:

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

Forslag til vedtak

Husordensreglene's paragraf 2 (Ro og orden), første ledd endres til: "Det skal være ro i leilighetene og utearealer mellom kl. 23:00 og 06:00. Ballspill i sameiets fellesarealer / lekeplass er ikke tillatt etter kl. 20:00"

Vedlegg

4. Husordensregler.pdf



Sak 10

Bilkjøring / Trafikk på adressen

Forslag fremmet av:

Aurora Setsaas 9. Februar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til tross for at det ikke er lov til å kjøre inn i gata uten at det er flytting, varetransport og andre helt nødvendige ting, så opplever jeg at det kjøres bil inn i området veldig ofte. Stort sett alle bilene står parkert, stopper og/eller snur utenfor min leilighet, noe som er veldig forstyrrende. Det er en del gjengangere her, og det er sjeldent jeg opplever at de som kjører inn gjør det av nødvendighet ift. Inn/utbæring også videre.

Strengere regler knyttet til bilkjøring på området. Sette opp bom på oversiden av veien, muligens også låse den som er mot parkeringsplass i dag (eventuelt også på oversiden). Beboere må vise hensyn når det kommer til egen bilkjøring, men også når de benytter seg av levering av takeaway, skolebuss etc. Vi har en stor og fin parkeringsplass som fint kan benyttes uten å gå mange meterne ekstra. Foreligger sikkert flere gode forslag til løsninger her.

Styrets innstilling

Bjørndalsveien er en kommunal vei, og den går gjennom sameiet og slutter ved Bjørndalsveien 16. Det er en smal vei mellom husene, og det er ingen muligheter for passering. Lekeplassen vår ligger inntil denne veien. Fra nr. 10 er veien skiltet med forbudsskiltet:

"Forbudt for motorvogn: Forbudt for alle kjøretøy som drives av motor." "Gjelder ikke varetransport"

Vi må også ha åpen ferdsel for utrykningskjøretøy. Vi ser problemer med privat bilkjøring, og ønsker et samarbeid med Asker kommune for å løse trafikale problemer.

Forslag til vedtak

Styret arbeider for at Bjørndalen Panorama sameie og Asker kommune kan finne en bedre løsning på de trafikale problemene vi har i dag.



Sak 11

Vannmåler i hver leilighet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med egen vannmåler sikrer vi nøyaktig og rettferdig fordeling av vannforbruket slik at hver enkelt beboer kun belastes for sitt eget forbruk .

Styret tar ansvar med å innhente tilfredstillende tilbud. Pr. I dag har vi mottatt pris fra Bravida på kr.6000 pr.enhet. inkluderer egen måler .

Innføring av individuell måling gir forbruker et forhold til sammenhengen mellom forbruk og kostnad. Erfaring viser at vannforbruket kan reduseres med opptil 30%.

Forbruket pr.person er 180-200 l pr. døgn og man regner da med årsforbruk på 40- 60 m3. Pris blir oppgitt fra kommunene pr.m3 .

Da vi ser at avgifter har økt betraktelig og forbruk pr. blokk er stigende, vil egen vannmåler være en løsning på og minske forbruket og bedre utgifter.

Erfaring fra andre sameier og borettslag har de da kunne sette ned felleskostnader når utgifter for vannmåler installasjonen er betalt.

Styrets innstilling

Siden 2019 har våre samlede kommunale avgifter økt betraktelig, og vi ser at våre sameiere betaler samme sum enten de bruker mye eller lite vann. Vi opplever dette som en urettferdig modell og ønsker at kostnader for vann belastes hver sameier etter faktisk forbruk, på samme måte som strøm. Felles vannforbruk (utendørs vannslanger, vasking av garasje etc) belastes felleskostnader. Vi innstiller derfor for installasjon av individuelle vannmålere til hver leilighet.

Forslag til vedtak

Det vedtas installasjon av individuell vannmåler, hver eier betaler et engangsbeløp for installasjon

Vedlegg

5. Vedtekter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Stad	Bjørndalsveien 14
Styremedlem	Åsdis Birgirsdottir	Bjørndalsveien 16
Styremedlem	Øystein Fongen	Bjørndalsveien 12
Styremedlem	Anita Rogne	Bjørndalsveien 11 C
Styremedlem	Jonny Hilmar Sarnes	Bjørndalsveien 11 D
Varamedlem	Erik Sundlo	Bjørndalsveien 11 C

Kontaktinformasjon

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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](https://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



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

Kommunale avgifter er ca. kr 110 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etterslep på vann og avløp fra 2021.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 316 609 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 431 977.

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

Vedlikeholdsfond

Det kreves inn kr 35 528 per måned gjennom felleskostnadene til vedlikeholdsfondet. Beløpene overføres normalt månedlig til sparekonto, men ble holdt igjen i 2022 pga likviditet til løpende utgifter. Etersom likviditeten forbedret seg utover året ble resterende del overført 31.01.2023. (Beløpene skulle egentlig føres over før 31.12.22 for at beløpet skulle synes på sparekonto i 2022 regnskapet.)



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 716 000 som omfatter bygninger, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 905 000 for 2023.

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 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 Bjørndalen Panorama Sameie.

Lån

Bjørndalen Panorama Sameie har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bjørndalen Panorama Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørndalen Panorama Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: E3TTL-H8IE2-PMBU6-GLZX0-4Y5W7-87K7V



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 767 411	3 351 258	3 672 000	4 162 000
Ladeinntekter EL-bil		69 657	25 136	35 000	84 000
Andre inntekter	3	3 000	750	0	2 500
SUM DRIFTSINTEKTER		3 840 068	3 377 144	3 707 000	4 248 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 855	-21 150	-21 700	-22 560
Styrehonorar	5	-155 000	-150 000	-155 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-10 799	-11 436	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-145 515	-141 413	-145 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-9 598	-9 292	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-616 389	-1 038 889	-951 000	-716 000
Forsikringer		-260 842	-285 386	-232 000	-315 000
Kommunale avgifter	9	-919 552	-762 940	-810 000	-905 000
Energi/tyring		-298 272	-305 686	-310 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-483 101	-334 630	-445 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-595 676	-574 471	-595 500	-661 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 516 599	-3 635 292	-3 685 200	-3 855 060
DRIFTSRESULTAT		323 468	-258 148	21 800	393 440
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 141	848	0	0
Finanskostnader	12	-11 001	-6 793	-9 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 860	-5 945	-9 000	0
ÅRSRESULTAT		316 609	-264 093	12 800	393 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		268 597	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-216 081		
Udekket tap		0	-48 012		
Reduksjon udekket tap		48 012	0		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 748	9 027
Forskuddsbetalte kostnader		179 880	122 907
Andre kortsiktige fordringer	13	13 425	0
Driftskonto OBOS-banken		277 661	200 562
Driftskonto OBOS-banken II		0	5
Sparekonto OBOS-banken		5	4
Sparekonto OBOS-banken II		97 809	96 997
Innestående i andre banker		8 020	9 909
SUM OMLØPSMIDLER		586 547	439 410
SUM EIENDELER		586 547	439 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		268 597	0
Udekket tap		0	-48 012
SUM EGENKAPITAL		268 597	-48 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	163 381	260 394
SUM LANGSIKTIG GJELD		163 381	260 394
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 871	23 859
Leverandørgjeld		121 643	203 112
Påløpte renter		56	57
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 570	227 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		586 547	439 410
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 08.03.2023

Styret i Bjørndalen Panorama Boligsameie

Ellen Stad /s/

Åsdis Birgisdottir /s/

Øystein Fongen /s/

Anita Rogne /s/

Jonny Hilmar Sarnes /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 719 234
Kabel-tv	476 120
Vedlikeholdsfond	427 069
Garasje	144 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 767 411

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 855
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 855

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 2021/2022, og er på kr 155 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning kr 10 053, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 799.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 598
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-9 598
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 866
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-20 033
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-90 928
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 515
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-56 964
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 317
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-41 410
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 005
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 532
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-12 820
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 389
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-648 087
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-271 465
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-919 552
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-23 070
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 607
-----------------------------	--------

Driftsmateriell	-645
-----------------	------

Lyspærer og sikringer	-712
-----------------------	------

Vaktmestertjenester	-114 383
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-278 643
---------------------	----------

Snørydding	-136 627
------------	----------

Andre fremmede tjenester	-2 125
--------------------------	--------



Trykksaker	-2 355
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 053
Andre kontorkostnader	-1 451
Porto	-2 300
Gaver	-1 899
Bank- og kortgebyr	-3 535
Velferdskostnader	-8 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-595 676

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	618
Renter av sparekonto i OBOS-banken	813
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 710
SUM FINANSINNTEKTER	4 141

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 999
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-11 001

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker-oppgjør kommer i 2023	13 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 425

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2021	-300 000
Nedbetalt tidligere	39 606
Nedbetalt i år	97 013
	-163 381
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-163 381



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Generelt

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

Vi har styremøter der vi samarbeider på tvers av ansvarsområdene.

Styret har i 2022 avholdt 13 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 35 henvendelser fra beboerne på e-post. Disse er behandlet på styremøtene. Muntlige henvendelser har også blitt drøftet.

Brannvern

Vi inngikk avtale med Aktiv Brannvern AS den 21. januar 2021 som er gjeldende. Det vil bli utført kontroll av brannslanger og røykvarslere i mars, eller etter påske i år. Forsinkelsen skyldes sykdom i firmaet. Samtlige brannslukningsapparater i fellesrom er intakt og brannslanger i garasjeanlegg er kontrollert.

Bravida

Bravida er etter avtale av 01.01.2019 ansvarlig for kontroll, og drift- og vedlikehold av de tekniske fellesanlegg. Her inngår lovpålagte kontroller av det elektriske anlegget. Vi har også brukt Bravidas rørleggeravdeling for sjekk av rør og utbedring av disse. Bravida er her jevnlig for sjekk av deres ansvarsområder i byggene. De har også vært på befaring og vil gi et uforbindtlig tilbud på innsetting av vannmålere som blir gjort kjent på årsmøte.

Ventilasjon

Aktiv Ventilasjonrens AS er engasjert til å foreta full rens av hele anlegget. Rengjøring av innluftskanaler, ventiler og rens av rist på yttervegg. Det ble også utarbeidet en rabattavtale mellom beboer og Aktiv Ventilasjonrens AS for leveranse av deler og arbeid, som for eksempel bytte av motor. Leveranse av filter blir gjort årlig. Ønsker man bistand i forbindelse med bytte av filter, vil dette faktureres direkte til oppdragsgiver/ beboer.

Uteområdene

Det er viktig for oss at uteområdene fremstår ryddig og godt vedlikeholdt, sommer som vinter. Det ble gjennomført to dugnader i 2022, vår og høst, og med godt oppmøte. Container for kast av EE- og spesialavfall var tilgjengelig for beboerne. Dugnad er også en sosial aktivitet for naboer å treffes og bli bedre kjent.

Sommervedlikehold sesongen 2022 ble utført av Hage & Park.

Vintervedlikehold sesongen 2022/23 utføres av Vaktmesterkompaniet og Asker kommune.

Asker kommune ved vann og avløp er kontaktet for rensing av kummer.

Trefelling

Nedre Vakås Vel har fjernet noen trær på gjesteparkeringen for å bedre sikkerhet og lysforhold.



El-bil lading

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

Bestilling av lader gjøres som tidligere ved å fylle ut bestillingsskjema som er tilgjengelig på Vibbo. Skjema returneres til Bravida som er ansvarlig for montering av ladeboksen, og varsler til MER om oppkobling til fellessystemet. Bravida gir i år rabatt ved gruppebestilling: kr. 1250,- i rabatt pr. ekstra lader.

Telia

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

Vår avtale med Telia går ut i 2025.

Garasjeanlegg

Grunnet støy er det gjort utbedring på garasjeportene til U2/U3.

Dette arbeidet fortsetter i 2023, og oppstart er forventet medio april/mai 2023

Skadedyr

Rentokil går jevnlig gjennom utsatte feller, og har funnet spor av mus/rotte i noen av disse. Det er blitt satt ut ekstra feller ved garasjeinngangene som skal sikre oss at skadedyr ikke kommer inn i fellesområder gjennom garasjeportene.

Gjenvinningscontainere

Vi har dessverre måttet ha flere serviceoppdrag på våre gjenvinningscontainere. Dette skyldes flere ting, men vi ser at det er mye feil bruk av disse.

Styret oppfordrer til å følge husordensreglene, se pkt. 4 «Avfallshåndtering».

Det er inngått serviceavtale på containerne med Ren Dunk.

Heisanlegg

Norsk heiskontroll og Orona var våre servicepartnere i 2022. Kontroll og service er utført. Stanley Security er vårt vaktsselskap for heisene.

Det er inngått ny serviceavtale med Kone fra 1. januar 2023.

Vedlikehold av balkongsøyler

Vi har renovert, slipt, rustbehandlet og malt alle stålsøyler i nr. 11A – 11D, samt på baksiden i nr. 13A -13D. Arbeidet ble utsatt i 2022 for kontroll av kvaliteten på utførelsen på noen av stålsøylene. Kontroll er utført av eksternt firma, og styret jobber videre med saken.

Reparasjon av treverk

Det har blitt byttet ut paneler nederst på vegg ved inngang i nr.11C.



Styret

Styret nås på e-post adr.: bjorndalenpanorama@styrommet.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.

Vibbo

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

Vi håper at den digitaliserte informasjonen fra styret når frem til beboerne/eierne gjennom Vibbo, som igjen sender SMS eller/og e-post med informasjonen ut til hver enkelt beboer. En må skriftlig reservere seg fra dette hvis en ikke ønsker en digital løsning. Dette gjøres ved henvendelse til Obos. De som har reservert seg fra den digitale løsningen vil motta viktige skriv med post. Korte beskjeder er vanskelige å få formidlet til de som ikke har digital løsning.

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet har avtale med Coor om vaktmestertjenester. Styret minner om at vaktmester bare har ansvar for fellesområdene, og det er ikke mulig å leie ham privat.

Renhold

Sameiet har avtale med Coor om renhold av fellesarealene.

Bestilling av nøkler

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

Bruk emne: «Referanse 7025»

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtalenummer 8071186.

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

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlegg 2 til sak 6. Takareal til solfanger og solceller







VEDLIKEHOLDSPLAN FOR 2023-2026

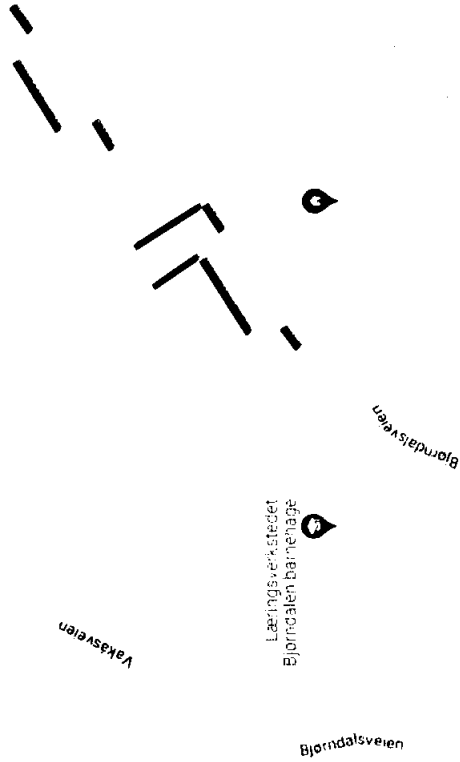
STATUS	TILTAK OG FORMÅL	BUDSJETT OG FINANSIERING	BESLUTNINGS-UNDERLAG	GODKJENNING I SAMEIET
Bestuttet	På grunn av støy og slitasje trengs utbedring av garasjeporter for innkjøring til U1 og U2/3. Bytter begge motorer og støvdempere skinner og hengeruller. Bytter ut førings Skinner og skinnneoppheng.	Kr 79 700 eks. moms Belastes sameiets driftsbudsjett	Mottatt tilbud fra leverandør og styrets behandling.	Styrets vedtak ved nødvendig vedlikehold
Ikke besluttet. Til behandling på årsmøtet	Rens av utvendige lufinntak og kanalrens av ventilasjonssystemet. Det er 5 år siden det er utført kanalrens i leilighetene, og lufinntakene på yttervegg begynner å bli tette.	Prisestimat fra leverandør: Kanalrens av ventilasjonssystemet og skifte av filter: Ca Kr: 130 000 eks. moms Vi har ikke fått pris på rens av utvendig lufinntak, dette vil komme i tillegg. Belastes sameiets driftsbudsjett, og mulig tillegg fra sameiets vedlikeholdsfondet.	Mottatt foreløpig prisestimat fra leverandør på kanalrens og skifte av filter. Vi har ikke fått pris på rens av utvendige lufinntak. På nåværende tidspunkt er det snø på taket, og de får ikke undersøkt mulig tilgang til lufinntakene.	Styret og årsmøtets vedtak ved nødvendig vedlikehold.
Bestuttet.	Inngangsdør til boder og garasje i Bjørndalsveien 14. Døren lar seg nesten ikke åpne om vinteren på grunn av isen under asfalten hever/presser asfalten ved inngangspartiet. Denne døren er også en rømningsvei. Asfalten utenfor fjernes og det graves opp slik at vannet kan renne ned i dreneringen under. Det monteres kumm med rist utenfor døren og støpes inn til kummen.	Pris fra leverandør: Kr. 57 300 eks. moms	Mottatt pris fra leverandør.	Styrets vedtak ved nødvendig vedlikehold.



Ikke besluttet	Brammsikring av stålsøyler. Det gjenstår 46 verandaer.	Prisestimat i 2022 kr. 17500, Totalt prisestimat kr. 805 000	Styret innhenter nytt anbud på arbeidet.	Styret legger frem saken på årsmøtet i 2024.
Besluttet	Ny hoveddør/inngangsdør i Bjørndalsveien 16	Har ikke innhentet prfis.	Styret innhenter anbud på ny hoveddør med montering.	Styret bestiller ny dør i 2023
Ikke besluttet	Beise utvendige vegger i sameiet. Vegger som først trenger beis 8 vegger i Bjørndalsveien 11 og 13. Dette er vegger som er markert med rød strek i tegningen under.	Prisestimat fra leverandør kr 290 000 inkl. moms	.	



Vegger som foreslås beiset i 2023



Vedlegg 3

30 av 44

Vedlikeholdsplan 2023.pdf



HUSORDENSREGLER FOR BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Innledning :

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

1) Almennelige ordensregler:

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

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

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

2) Ro og orden:

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

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

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

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

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

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

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

3) Fellesarealer, fasade og balkonger:

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

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

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

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

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



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

Hver enkelt beboer er forpliktet til å verne om fellesområdene.

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

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

4) Avfallshåndtering:

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

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

5) Dyrehold :

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

6) Parkering/garasjebruk :

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

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

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

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

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

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



innkjøring til gjesteparkeringsplassen.

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

7) Salg/utleie av bolig og parkeringsplass :

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

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

8) Ivaretaking av bygg:

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

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

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

9) Gyldighet:

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



VEDTEKTER

for

BJØRNDALEN PANORAMA BOLIGSAMEIE

Adresse: Bjørndalsveien, Asker

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

Endret på årsmøte 20.04.2021.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Bjørndalen Panorama Boligsameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

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



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

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

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

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

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

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

Kortidsutleie.

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet.

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



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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 8

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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



Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 9 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11 Ordensregler

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



§ 12 Vedlikehold

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

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

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

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

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

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

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



§ 15

Betaling av felleskostnader

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

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

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Mislighold og fravikelse

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

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

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

§ 19

Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av prosjektet Bjørndalen Panorama skjer i flere byggetrinn.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

§ 20

Lov om eierseksjoner

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 17.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.04.23

Selskapsnummer: 7025 **Selskapsnavn:** Bjørndalen Panorama Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

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

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 990

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Ellen Stad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Harald Brevig

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Erik Sundlo

Sak 6 Takareal til solfanger og solceller

Hvilket forslag stemmer du for?

- Hver seksjon for en brøkdel av tak på sitt hus slik at de kan få installert solceller alt at sameiet produsere egen strøm for å redusere fellesutgifter
- Boligsameiet nedsetter et utvalg med representanter fra sameiet med formål å utrede disse spørsmålene ved å innhente kunnskap og ekspertise. Utvalget må utarbeide en anbefaling med egnede finansieringsmodeller som legges frem for styret og sameiet for avstemming, enten på neste årsmøte, eller et ekstraordinært sameie-møte.

Sak 7 Senking av husker

Styret gis fullmakt til å gjøre nødvendige tiltak for å få senket huskene, enten justere eksisterende husker eller kjøpe inn og få montert nye.

- For
 Mot

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



Sak 8 Vedlikeholdsarbeid

Styret arbeider etter denne prioriterte vedlikeholdsplan. Den tas opp til revidering ved neste årsmøte i 2024

- For
 Mot

Sak 9 Tidsbegrenset lek med ball på sameiets fellesarealer / lekeplass

Husordensreglene's paragraf 2 (Ro og orden), første ledd endres til: "Det skal være ro i leilighetene og utearealer mellom kl. 23:00 og 06:00. Ballspill i sameiets fellesarealer / lekeplass er ikke tillatt etter kl. 20:00"

- For
 Mot

Sak 10 Bilkjøring / Trafikk på adressen

Styret arbeider for at Bjørndalen Panorama sameie og Asker kommune kan finne en bedre løsning på de trafikale problemene vi har i dag.

- For
 Mot

Sak 11 Vannmåler i hver leilighet

Det vedtas installasjon av individuell vannmåler, hver eier betaler et engangsbeløp for installasjon

- For
 Mot

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.