



Årsmøte 2022

Jessheim Panorama Sameie

21. april 2022

Velkommen til årsmøte i Jessheim 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.

Dato for årsmøtet:

21. april 2022 kl. 18:00, Ullensaker Frivillighetssentral, Dampsaga Alle 36, 2066 Jessheim.

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 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 møteleder 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. Port?
5. Enøk tiltak for sameiet
6. Enøk tiltak for sameiet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jessheim Panorama Sameie

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

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. Årsrapport til styrerommet.no (7520).pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 249 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 249 600.

Sak 4

Port?

Forslag fremmet av:

Harald Eugen Aulom

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei! Det er et problem at uvedkommende tar seg tilrette på sameiets private uteområde.

Styrets innstilling

Styret kan anbefale at dette gjennomføres, men det må først sjekkes ut om det er en rømningsvei.

Gan Gjerdeservice har estimert en pris på port til ca kr 18600,- eks mva tilbud fra 2021.

Forslag til vedtak

Sette opp en eller annen form for port / stengsel mellom 98 og 100

Sak 5

Enøk tiltak for sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret ønsker at vi skal bytte ut alle lysarmaturer i fellesområdene våre, garasje, bodganger og sluser.

Det er ca. 150 armaturer som bruker 106 Watt når de er på. Det vil koste ca. kr 200 000,- å få disse byttet ut.

Med dagens strømpriser vil vi spare ca. kr 37 000.- pr. år, og vil være innspart i løpet av 5 år, hvis også tar med besparelse på bytte av lysrør

Dagens armaturer har lysrør med levetid på ca. 20 000 timer.

Ledlys har levetid på ca.100 000 timer.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøte godkjenne til å gå videre så vi kan få dette utredet ordentlig og ønsker å få det gjennomført.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret gjennomfører dette

Sak 6

Enøk tiltak for sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret har søkt råd om å sette opp solceller på taket på blokk 100. Med dagens priser på strøm ønsker vi å se om dette kunne være lønnsomt for sameiet.

Inntjeningstid med dagens strømpriser vil være 10 år.

Kostnadsrammen vil være ca. kr 400 000 inklusiv Enova støtte.

Sameiets samlede strømutgifter 2021 var ca. kr. 250 000

Sammenlignet med 2020 har vi hatt en økning i strømutgiftene på over 100%

Sameiets samlede strømforbruk 2021 var 167 700 kWh, mot 176 700 kWh i 2020.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtets godkjenning til å gå videre så vi kan få dette utredet ordentlig, siden dette vil medføre store kostnader for sameie.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtets godkjenning til å gå videre så vi kan få dette utredet ordentlig, siden dette vil medføre store kostnader for sameie.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt innstilling av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Isha Sharma
- Semming Bråthen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gøril Wærang
- Yvonne Lindstad Dahlberg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Steinar Olsen
- Yvonne Linstad Dahlberg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Sven Erik Kalleberg	Bjørkevegen 3
Yvonne Lindstad	Kongletoppen 19

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Jessheim Panorama Sameie

Sameiet består av 116 seksjoner.

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

Trondheimsvegen 98 E
Trondheimsvegen 100 A-C
Trondheimsvegen 102 A-C

Gårds- og bruksnummer:
135 206

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

Jessheim Panorama Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid for 15.april 2021/21.april 2022

Koronapandemien fortsatte gjennom hele 2021 og fortsetter også ut i 2022. Jessheim Panorama Sameie avholdt to årsmøter pga. koronapandemien digitalt med liten deltagelse. Derfor er vi nå veldig glade for at det ser ut til at vi kan avholde et ordentlig årsmøte 21.april 2022, der vi nå håper så mange som mulig kommer.

Koronaen har ikke hindret styret å jobbe like mye som før:

- Gjennomført 13 styremøter.
- Gjennomført budsjett/ og regnskapsmøter med OBOS.
- Oppstart møter av el-bil anlegget med Ohmia Charging.
- Oppfølgingsmøter med vaktmestertjenesten.
- Oppmøter med flere leverandører ifb. med årlig service.
- Oppfølging av serviceavtaler som utgår.
- Test av røykvarslingssystem med Honeywell.
- Oppmøter i forbindelse med beboeres problemer.
- Oppmøter i forbindelse med mange reklamasjoner.
- Oppmøte i forbindelse med feilparkerte biler i garasjeanlegget.
- Oppmøte når meldinger om dører /garasjeport som ikke fungerer.
- Fortsetter å måtte bistå renovasjon med avfallssystemet og passe på å bestille avfallsposer.
- Oppmøte og bistand ved utløst brannalarm.
- Oppmøte ifb. med brann i leilighet i 102C, store vannmengder ned til bod i garasjeanlegget U1. Forsikringssak.
- Utbedret drenering i garasjeanlegget, gravet opp/hentet stein.
- Bestilling/Oppmøte i forbindelse med oppgradering av lys i fellesrommet.
- Satt ut/fulgt opp skjeggekke feller i 98E og bodganger, samt i andre oppganger for kartlegging.
- Utført snømåking der det har vært nødvendig.
- Skrevet til kommunen vedr. søppel som flyter over hos nabo eier.

Arrangementer:

Så kunne vi før jul møtes ute til gløgg og pepperkaker ved julegrantenning. Styret hentet/satte opp juletreet i hagen, pyntet opp i alle oppgangene. Juletreet som tas ned ble levert til Jessheim Rotary etter nyttår. Juletreet var også i år gitt i gave fra venner. Det er ønske om forslag til aktiviteter i vårt fellesrom/felleshage nå når koronaen er borte. Kom gjerne med innspill.

Fellesrommet:

Det har vært arrangert barnedåp, barnebursdag, voksenfest, og sjakkturnering i fellesrommet.

Styret bruker det lille møterom til styremøter.

Håper at flere vi benytte seg av å bruke vårt flotte fellesrom. Gode tilbakemeldinger fra de som har benyttet seg av arealene.

Informasjon:

Styret er opptatt av at vi skal gi så rask informasjon som mulig ved hendelser, så som heiser, garasjeport, inngangsdører etc. I denne perioden har styret brukt mye mere Facebook siden til styret (Jessheim Panorama Sameie) og Vibbo.no til dette.

Det er derfor bare utgitt 2 stk. informasjonsskriv i året som har gått. De er sendt fra Vibbo.no, er lagret der og alle informasjonsskriv kan leses på Vibbo.no under temaer. De har også vært delt ut i alle postkasser.

Informasjon er aldri lett, men vi ser også at styret stadig får henvendelser på ulike plattformer. Vi tar gjerne imot forslag/synspunkter fra dere.

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

Det er viktig for videre behandling og dokumentasjon.

Husk å identifiser med navn, leilighets nummer og telefonnummer.

Styret har også laget og lagt i alle postkasser et eget informasjonsskriv, som skulle være til hjelp for beboere på spørsmål styret stadig får henvendelser om.

Branninstruksen, ligger også på Vibbo.no, henger på alle informasjonstavler ved hver inngang, ble lagt i alle postkasser. Viktig at alle kjenner til dette.

For å minne alle på hvordan merking av postkasser skal gjøres, er også et skriv om dette laget, som også ligger på Vibbo.no, delt ut i alle postkasser. Her har styret ringt, sendt e-post og SMS til alle de som ikke har hatt dette i orden. Styret har også kjøpt inn skilt «nei til reklame» som flere av beboerne har kjøpt. Vi vil ikke ha røde merkelapper på kassene. Dette er det første gjester ser når de kommer på besøk og da er det fint at alle postkasser ser like ut.

Husk postkassene er sameiets eiendom så da ber vi alle forholde seg til det som også står i husordensreglene.

Informasjon om regler ved leie av fellesrommet er laget og ligger på Vibbo.no.

Det er også laget og hengt opp ordensregler for felles takterrasse på døren inn/ut av takterrassen, finnes også på Vibbo.no

Styret har kjøpt skilt «selgere uønsket» som er hengt ved hver inngang.

Styret har kjøpt inn snøspade til felles benyttelse, står i oppgang 102C.

Brev sendt til kommunen, klage på søppel hos nabo.

Vi har 31 leiligheter som er utleid i sameiet. Styret har sendt e-post, ringt og sendt SMS til eiere som ikke har meldt inn navn og telefonnummer på sine leietakere til styret. Når leietakere er registrert kan også de gå inn på Vibbo.no å lese all informasjon som ligger der. Viktig for styret som ønsker å nå alle med informasjon.

Vibbo.no:

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

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

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

I tillegg finner du vedtekter, husordensregler og protokoller fra tidligere årsmøter.

Styret forventer at eiere tar større ansvar for å informere sine leietakere og nye eiere ved salg av leiligheter.

Kalender for leie av fellesrommet ligger også på Vibbo, eier kan booke selv om ønskelig.

Vedlikeholdsplan:

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan fra 2021 – 2026.

Denne har vi på agenda på styremøter og oppdaterer om nødvendig.

Brann /brannalarm:

Vi opplever stadig at brannalarmen går, men heldigvis viser det seg at det er falsk alarm. Det vil si at vi glemmer oss bort når vi skal steke eller varme opp noe. Styret har invitert Øvre Romerike Brannvesen til vårt årsmøte for å få informasjon/kunne stille spørsmål og ikke minst hvordan skal vi forholde oss når brannalarmen går både ved falsk alarm og når sprinkelanlegget utløses.

HMS - arbeid:

HMS er punkt på agenda til hvert møte hver måned og er fortløpende tema. HMS modulen til OBOS fungerer fortsatt bra som vårt oppfølgingsverktøy.

Daglig drift:

Styret får henvendelser når heiser stopper, garasjeporten ikke virker, låser/inngangsdører ikke fungerer som de skal eller feilparkerte biler i garasjeanlegget etc. Da må leverandører kontaktes hvis vi ikke kan ordne dette selv, informasjon til beboere via Facebook om det haster. Møte opp for å se til at alt blir i orden igjen.

Nøkkelbestilling går også via styret.

Salg/levering av garasjeport åpnere.

Henvendelser vedr. tette sluk i leiligheter, hvordan regulere varmen, filterbytte, bytte av batterier, husk at all informasjon finnes i brukerhåndboken som ligger i hver leilighet.

Det har vært en del henvendelser vedr. dyrehold i sameiet, vi presiserer at retningslinjer må følges.

Navnebytte på porttelefon fortløpende.

FDV – (forvaltning, drift og vedlikehold):

Det har også dette året vært mange reklamasjoner til utbygger og andre, samt oppfølging av tidligere reklamasjoner som ikke er ferdigstilt. Vi går nå inn i siste måneder hvor vi kan reklamere etter 5 års reklamasjonsrett. Sameiet planlegger en gjennomgang, med bistand fra takstmann.

- Reklamasjon på lekkasje i 98E fra 2019, mangler innvendig maling i gang inn mot garasje.
- Reklamasjon på skrift i utvendig trapp. Her fikk vi igjen pengene fra leverandør. I stedet ble det hengt opp kjetting og skilt med privat eiendom som ser ut til å hjelpe noe.
- Reklamasjon på svartsopp i garasjeanlegget. Her har leverandør vasket bort det meste, men vil bli fulgt opp fortløpende.
- Reklamasjon på tetting rundt kanal som sitter bak rist mot Manesjen. Det er dialog med leverandør, men når vinteren nå kom ser vi at det kommer snø inn i ventilasjonen igjen så dette følges opp. I vinter kom det på ny inn snø i ventilasjonsanlegget, filter måtte byttes. Saken er meldt til Ø.M. Fjeld på ny.
- Reklamasjon på panel/tastatur på vegg inn til 98E som løsnet har også skjedd flere ganger, samt sylindere til lås som løsner.
- Reklamasjon på nødløslarmatur, feilkoblet U1 -100, denne har vært fulgt opp på nytt.
- Reklamasjon fra 2019 på skruer til ventilasjons hetter. Ikke ferdig utført av Energima AS, mangler fortsatt på vegg øverste etasjer langs 102. Det ble skiftet til annen type ventilasjons hette.
- Reklamasjon på kondens som renner ned fra ventilasjons hetter på langsiden 102. Det er nå skiftet til annen type ventilasjons hetter i 6.etg. Vurderer å gå i dialog

med leverandør for å få skiftet alle, da renhold av denne veggen vil bli kostbart. Reklamasjon avvist, men følges opp mot Energima

- Reklamasjon på ny rust på håndtak inngangsdører, dette ble utbedret, oppfølging av dette ligger nå i serviceavtale med IBL.
- Reklamasjon på membran på blomsterkassene på fellesterrasse. Den var ikke festet ordentlig så jord og vann kom mellom.
- Reklamasjon på ikke betalt leie for usolgte parkeringsplasser 2021, Ø.M. Fjeld har betalt for dette.
- Reklamasjon på underlaget av felles trapp inn mot 98E, dette ble utbedret, men ble purret opp da det ikke var godt nok. Ble på ny reparert.
- Reklamasjon på vegne av flere beboere vedr. bryterpanel til toalett, her må hver enkelt eier selv sende inn reklamasjon.
- Reklamasjon på rist foran garasjeport som ligger for høyt opp i dagen.
- Reklamasjon på pærer i frittstående utelamper, 8 er skiftet frem til nå av 13 lamper.
- Reklamasjon på treg lås på inngangsdør 98B
- Reklamasjon på dør fra garasje og inn i 98E, står åpen og vil ikke lukke seg.
- Reklamasjon på overgang mellom støpt gulv og steiner i U1, det er en plate som var løsnet flere steder. Først reparert, ikke godt nok, måtte komme en gang til.
- Reklamasjon på undertrykk når man åpner/lukker dør til sprinkelanlegg rommet. Ikke konfigurert riktig fra begynnelsen. Ekstra avtrekksvifte ble satt opp.
- Reklamasjon på sensor i garasje U1 ved oppgang 100C.
- Reklamasjon på defekt armatur ved p plass S87.
- Reklamasjon på lampe i oppgang 102 C.
- Reklamasjoner på setningsskader i garasjelegget U2. Nordby Maskin utførte dette samt skiftet ut noen steiner.
- Reklamasjon vedr. vindu i 98D, kan ikke åpnes, FDV sier dette er sameiets ansvar, vaskes 2 g. Pr år.
- Reklamasjon på merking av garasjeplasser ØMF selger. Alle P-plasser solgt og merket.
- Reklamasjon på feil montert slokkevannsuttak i parkeringskjeller U1 og U2, påpekt fra ØRBR ved befaring. Reparert av Bravida.
- Reklamasjon på isolasjon på kaldtvannsrør i sprinkelrom, isolasjon sprukket, kondensvann renner ned på gulvet.
- Reklamasjon på nødlysmatur
- Reklamasjon på sensor U1 ved 100C, jordingsfeil.
- Reklamasjon på radiator korridor 98B 2-etasje, termostat ble skiftet, rør var blokkert.
- Reklamasjon på at garasjeporten er skjev.
- Reklamasjon på dreneringsrenne foran garasjeport som var knekt.
- Reklamasjon på feil helling på gulv i garasjelegget U1, samt rist/sluk nederst i nedkjøring der det samler seg mye vann, avvist som reklamasjon.
- Reklamasjon på fuktskader i trapp nederst i 100A U2.
- Reklamasjon på at det mangler beslag eller list øverst utvendig på «glasshuset» i 98E. Uteglemt av utbygger.
- Reklamerer på at «alle nødlyslampene» i sameiet ikke er merket/har en identifisering.
- Reklamasjon på hull i glassrekkverk, avvist, følges opp
- Reklamasjon på setningsskader på utvendig trapp i øverste del av trapp i hagen.
- Reklamasjon på lekkasje av glykol fra rør i tak ved parkering S69 i U1.

- Reklamasjon på stor sprekk over stort vindu ved inngangsdør 98E.
- Reklamasjon på mangel av dørstoppere i sameiet. Bare satt opp noen steder. Avvist.
- Reklamasjon på stor sprekk på innvendig trapp 98E.
- Reklamasjon på mangel av merking av sluk i hagen øvre del ved lekeplass.
- Reklamasjon på feil ved brann alarm til stengeventil til sprinkler. Alle stengeventiler står fullt åpent så det må være en styring mellom sentralen og branntavle feilen ligger. Bravida/Honeywell er på saken.
- Reklamasjon på at dør til fellesterrasse ikke lukker seg som den skal.
- Reklamasjon på vann renner gjennom tak fra garasje U1 til U2. Svinnsprekker i nedkjøring til U1, vann renner ned gjennom tak til nedkjøring U2. Svinnsprekker i ventilasjonsrom, vann renner ned til tilstøtende rom under ventilasjonsrom.
- Reklamasjon på at det på ny kommer snø inn i ventilasjonsanlegget, fukten medfører ekstra filterskifte. Samt så siger isolasjon ned fra tak i ventilasjonsrom.
- Reklamasjon på korrosjon på avløpsrør fra U1 til U2. Nye avløpsrør skiftet til rustfri stål.
- Reklamasjon på korrosjon av alle avløsbend i tak U2, rett under alle sluk U1.
- Reklamasjon på flere bevegelsessensorer, lysarmaturer Gardermoen Elektro.

Det har vært utallige møter/purringer fra styret i flere av sakene.

Styret har ikke regnet på hva dette kan ha spart sameiet for utgifter, eller kommende utgifter.

Boder:

Møte med Ø. M. Fjeld vedr. salg av boder som ikke er solgt. Alle boder må være merket med S nummer slik at styret kan kontakte eier dersom behov.

Fortsatt påminnelse til alle eiere/leietakere:

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

Glass og hermetikk bokser skal ikke kastes i vårt avfallssystem.

Bruk riktige avfallsposer finnes i rom inn til høyre når man går inn i garasje, dør merket.

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

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

Garasjeporten må lukkes enten man skal ut eller inn, ta deg tid til å se at den går igjen.

Husk vi bor i by, vi vil IKKE ha uvedkommende inn i anlegget.

Brukerhåndboken skal ligge i hver leilighet:

Sameiet/styret har ikke noe ansvar for eventuelle feil i din leilighet

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

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

Kjøring av vaskemaskin i garasjeanlegget:

Vi setter enormt stor pris på den jobben Harald Aulom gjør. Han kjører vår gulvvaskemaskin så fort han ser behov for dette. Han passer på når bilene våre er borte fra sin plass så mye som mulig, for å komme til å få rengjort på alle plasser. Han vedlikeholder og bytter slidedeler på vaskemaskinen.

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

Bjørn Engebø avlaster nå Harald med kjøring, dersom behov.
Til sommeren er det planlagt renhold av hele garasjeanlegget.

Forsikringsaker:

Forsikrings sak etter lynnedslag i heis 100 B, sameiet betalte egenandel kr 10000,-.

Forsikrings sak i denne perioden, brann i 102C. If sender regress på egenandel.

Forsikrings sak etter termisk brudd (varmesprekk) i vindu hos eier. If sender regress på egenandel.

Styresaker og arbeidsomfang:

I denne perioden har styret mottatt og sendt mange meldinger til eiere og leietakere.

Møter med ulike leverandører og beboere utgjør en god del tid.

Styrearbeidet kan i denne perioden estimeres til ca. 2500 timer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 572 015.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduksjon ved tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av lokale-/lagerleie, garasjer, elbil og utrykning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 963 245.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold, samt fjernvarme.

Resultat

Årets resultat på kr 611 506 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 811 408.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 117 000, hvor kr 250 000 er beregnet til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jessheim Panorama Sameie.

Lån

Jessheim Panorama Sameie har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Jessheim Panorama Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessheim Panorama Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: K2XAE-VPXEY-KF0L-V-5TEQY-JXMEY-QPAUV

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-01 13:46:09 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

18 av 29

As rapport stilet fra net.no (7520).pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 528 528	3 522 353	3 559 000	3 559 000
Andre inntekter	3	43 487	115 524	20 000	41 500
SUM DRIFTSINNEKTER		3 572 015	3 637 877	3 579 000	3 600 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-24 240	-42 000	-35 000
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-249 600
Revisjonshonorar	6	-12 979	-12 644	-11 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-159 573	-155 153	-163 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-25 898	-55 467	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-723 218	-715 128	-945 000	-1 117 000
Forsikringer		-215 645	-200 096	-210 000	-228 000
Kommunale avgifter	9	-766	-326	0	-1 000
Energi/fyring	10	-400 513	-449 243	-520 000	-540 000
TV-anlegg/bredbånd		-438 712	-430 838	-450 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-712 101	-689 737	-658 500	-724 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 963 245	-2 972 870	-3 274 500	-3 558 600
DRIFTSRESULTAT		608 770	665 007	304 500	41 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 736	5 262	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 736	5 262	0	0
ÅRSRESULTAT		611 506	670 270	304 500	41 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 506	670 270		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		171	5 568
Kundefordringer		0	22 590
Forskuddsbetalte kostnader		457 794	441 231
Andre kortsiktige fordringer	13	186 802	0
Energiavregning	14	610 463	0
Feilkonto		0	0
Driftskonto OBOS-banken		1 405 133	1 144 499
Sparekonto OBOS-banken		950 204	948 149
SUM OMLØPSMIDLER		3 610 567	2 562 036
SUM EIENDELER		3 610 567	2 562 036
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	2 811 408	2 199 902
SUM EGENKAPITAL		2 811 408	2 199 902
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 670	12 628
Leverandørgjeld		700 086	282 038
Energiavregning	14	0	44 347
Annen kortsiktig gjeld	15	48 403	23 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		799 159	362 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 610 567	2 562 036
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 18.03.2022
Styret i Jessheim Panorama Sameie

Anette Elstad/s/

Bjørn Engebø/s/

Steinar Lund/s/

Isha Sharma/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 820 240
Digital-Tv	413 952
Garasje	260 316
Felleskostnader	64 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 559 020

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-30 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 528 528

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	9 817
Lokale-/lagerleie	3 000
Diverse	188
ELBIL	12 946
Nøkler	1 950
Portåpner	1 950

Utleie	2 400
Utrykning	11 236
SUM ANDRE INNTEKTER	43 487

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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 2020/2021, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket gaver og bevertning for kr 6 712, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 979.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 898
SUM KONSULENTHONORAR	-25 898

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-176 661
Drift/vedlikehold VVS	-7 439
Drift/vedlikehold elektro	-28 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-72 953
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 591
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 042
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 443
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-66 656
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 785
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-723 218

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-766

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-251 612
Fjernvarme	-148 901
SUM ENERGI / FYRING	-400 513

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-900
Driftsmateriell	-6 548
Vaktmestertjenester	-43 231
Vakthold	-8 095
Renhold ved firmaer	-505 623
Snørydding	-59 307
Gressklipping	-50 906
Andre fremmede tjenester	-1 457
Trykksaker	-5 264
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 712
Andre kontorkostnader	-13 836
Porto	-4 723
Bank- og kortgebyr	-4 600
Velferdskostnader	-899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-712 101

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 055
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	681
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINTEKTER	2 736

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon ladepunkter	186 802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	186 802

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 037 940
SUM INNETEKTER	-1 037 940

KOSTNADER

Techem	71 207
Fjernvarme	1 577 197
SUM KOSTNADER	1 648 403

SUM ENERGIAVREGNING	610 463
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-96
Påløpte kostnader	-48 307
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 403

NOTE: 16**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	2021	2020
Opptjent egenkapital bolig	1 852 468	1 430 028
Opptjent egenkapital garasje	698 254	537 443
Opptjent egenkapital næring	260 686	232 431
SUM EGENKAPITAL	2 811 408	2 199 902

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler

Nøkler bestilles av styret. Bestilling sendes til jps@styrerommet.no

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

**7520 Jessheim Panorama Sameie
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: [Anette Elstad](#) Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: [Bjørn Engebø](#)..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: [Isha Sharma](#)..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: [Semming Bråthen](#)..... Adresse: [102 C](#).....
E-postadresse: semming.brathen@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: [Yvonne Lindstad Dahlberg](#) Adresse.....
E-postadresse.....
2. Navn: [Gøril Wærang](#)..... Adresse [100 A](#).....
E-postadresse goril5@hotmail.com.....
3. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: [Yvonne Linstad Dahlberg](#)..... Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: [Steinar Olsen](#)..... Adresse [100 C](#).....
E-postadresse Steinar.olsen025@gmail.com
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....
Navn:..... Adresse.....

Dato..... I valgkomiteen for Jessheim Panorama Sameie

.....
.....

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 7520 Selskapsnavn: Jessheim Panorama Sameie

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.