



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 902 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984902891

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 910	1 900 023
Sum inntekter		2 020 910	1 900 023
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Annen driftskostnad		1 310 962	2 091 618
Sum kostnader		1 482 112	2 228 538
Driftsresultat		538 799	-328 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 709	22 350
Sum finansinntekter		26 709	22 350
Annen finanskostnad		90 331	81 171
Sum finanskostnader		90 331	81 171
Netto finans		-63 622	-58 821
Resultat før skattekostnad		475 177	-387 337
Årsresultat		475 177	-387 337
Totalresultat		475 177	-387 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 177	-387 337
Sum overføringer og disponeringer		475 177	-387 337



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 363	6 562
Andre fordringer		183 900	201 928
Sum fordringer		192 263	208 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 308	1 125 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 308	1 125 697
Sum omløpsmidler		1 677 570	1 334 187
SUM EIENDELER		1 677 570	1 334 187

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		336 557	
Udekket tap			138 620
Sum opptjent egenkapital		336 557	-138 620
Sum egenkapital		336 557	-138 620
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 138 738	1 162 658
Sum annen langsiktig gjeld		1 138 738	1 162 658
Sum langsiktig gjeld		1 138 738	1 162 658
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		486	9 764
Leverandørgjeld		183 708	254 855
Annen kortsiktig gjeld		18 082	45 530
Sum kortsiktig gjeld		202 276	310 150
Sum gjeld		1 341 014	1 472 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 677 570	1 334 187



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 350736

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 902 891
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 910	1 900 023
Sum inntekter		2 020 910	1 900 023
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Annen driftskostnad		1 310 962	2 091 618
Sum kostnader		1 482 112	2 228 538
Driftsresultat		538 799	-328 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 709	22 350
Sum finansinntekter		26 709	22 350
Annen finanskostnad		90 331	81 171
Sum finanskostnader		90 331	81 171
Netto finans		-63 622	-58 821
Resultat før skattekostnad		475 177	-387 337
Årsresultat		475 177	-387 337
Totalresultat		475 177	-387 337
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 177	-387 337
Sum overføringer og disponeringer		475 177	-387 337



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 363	6 562
Andre fordringer		183 900	201 928
Sum fordringer		192 263	208 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 308	1 125 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 485 308	1 125 697
Sum omløpsmidler		1 677 570	1 334 187
SUM EIENDELER		1 677 570	1 334 187
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		336 557	
Udekket tap			138 620



Sum opptjent egenkapital	336 557	-138 620
Sum egenkapital	336 557	-138 620
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 138 738	1 162 658
Sum annen langsiktig gjeld	1 138 738	1 162 658
Sum langsiktig gjeld	1 138 738	1 162 658
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	486	9 764
Leverandørgjeld	183 708	254 855
Annen kortsiktig gjeld	18 082	45 530
Sum kortsiktig gjeld	202 276	310 150
Sum gjeld	1 341 014	1 472 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 677 570	1 334 187



Organisasjonsnr: 984 902 891
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1751

SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I



Velkommen til årsmøte i SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

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:

20. mars 2025 kl. 18:00, Gausel Fritidsgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Branninstruks.
8. Innhenting av prisoverslag for automatiske døråpnere til bo-, garasje- og ytterdører
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Reid Fiskaa som møteleder

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim foreslått. Som protokollvitner ble Reid Fiskaa foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Branninstruks.

Forslag fremmet av:

George Edward Connery

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Branninstruks på tavlen ved inngangene er skrevet kun på norsk.

Kodet nøkkelboks som inneholder en "Nr2" nøkkel.

Styrets innstilling

Årsmøtet ber styret følge opp forslaget og sørge for at branninstruks slås opp også på engelsk ved inngangene, samt søke etablert løsning som sikrer at tilgang til teknisk rom kan gis over telefon eller elektronisk.

Forslag til vedtak

Foreslår at branninstruks skrives også på engelsk.

Foreslår i tillegg at en "2" nøkkel låses inn i en nøkkelboks med kodelås og at boksen skrues fast i veggens side av døren til teknisk rom. Trenger selvsagt en nøkkelboks ved hvert tekn'rom. Det vil da være mulig for hver beboer å ringe en styremedlem og få oppgitt koden og instruks og dermed kunne stenge sprinklerkranen ved en feilutløsning/skade på en sprinklerhode.

Ser for meg at det kan lett oppstå situasjoner der de som i dag har nøkkler er ikke i nærheten/lett tilgjengelig.

Sak 8

Innhenting av prisoverslag for automatiske døråpnere til bo-, garasje- og ytterdører

Forslag fremmet av:

Anne Lise Nøsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for saksframstilling fra eier.

Styrets innstilling

Sameiet vil i løpet av våren 2025 motta tilbud på utførelse av omfattende vedlikeholdsarbeider som er anbefalt prioritert av OBOS. Inntil disse kostnadene er avklart foreslår styret å utsette innhenting av pristilbud på dør-automatikk som foreslått. Styret er enig i at dørautomatikk er ønskelig, men mener at dette ikke kan prioriteres kostnadmessig nå, gitt de betydelige kostnader som forventes relatert til nødvendige vedlikeholdsarbeider.



Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at styret stemmer over at sameiet innhenter et prisoverslag for å få en bedre oversikt over kostnadene og mulighetene for å installere automatiske døråpnere i våre fellesområder.

Vedlegg

2. Saksgrunnlag årsmøte Sameiet Gauselbakken Panorama I 2025-03-20 (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reid Fiskaa	Dronningåsen 69
Styremedlem	Roar Krigsvoll	Dronningåsen 67
Styremedlem	Catherine Støle	Osterstien 12
Varamedlem	Ivar Dirdal	Dronningåsen 61
Varamedlem	Kristine Kristiansen	Dronningåsen 65

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gauselbakkenpanorama1@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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.

Styrets arbeid

Styret har avholdt tre styremøter etter årsmøtet 2024. I møtene og utenom møter har styret behandlet og organisert tiltak knyttet til løpende vedlikehold og utbedringer og enkelte klager mellom beboere.

Styret har gitt halvårlig informasjonsskriv til beboerne i desember 2024 samt løpende informasjon om enkelthendelser via [Vibbo](https://vibbo.no). Det vises til informasjonen gitt som nevnt.

Etter utbedring av anlegg for el-bil ladere i garasjen til A-B blokken som omtalt i orienteringsskrivet fra desember 2024 har enkelte beboere fortsatt opplevd ustabilitet. I samråd med elektriker Rønning har styret derfor bestilt anbefalt løsning i form av WiFi-anlegg i garasjen. Anlegget installeres i disse dager og skal etter det opplyste endelig sørge for stabil drift og operasjon av el-bil laderne i A-B blokken. Vi har ikke opplevd tilsvarende ustabilitet for el-bil laderne i C blokken og det er ikke gjort tilsvarende oppgradering av anlegget der.

Vi har nylig erfart lekkasje i nr. 63 som nå er bekreftet dekket av vårt forsikringsselskap Tryg og som utbedres i disse dager. Vi har også erfart mindre lekkasje som følge av morkne vindusventiler. Dette er nå utbedret, herunder med delvis utskifting av fasade som var ødelagt. Utbedringene var ikke dekket av vår forsikring.

Basert på registreringer gjort i forbindelse med tidligere innhentet tilstandsrapport og erfaring med mindre lekkasjer som følge av morkne vinduer og deres anbefalte varighet, er vi av OBOS anbefalt å iverksettes systematisk utskifting av alle utvendige vinduer og dører fra leilighetene. Styret har bedt OBOS om å gjøre et forprosjekt for å utrede hvordan en slik utskifting mest rasjonelt kan gjennomføres. Når dette foreligger, ventelig i løpet av



våren 2025, vil styret innhente tilbud for utførelsen. Prosjektet vil antakelig også omfatte sjekk av vår taktekkning og eventuell nødvendig stedvis utbedring av denne.

Videre har vårt nabosameie nylig utført utbedring av korrosjon i betongarmeringen i garasjeanleggene og vi har bedt OBOS om å innhente tilbud på tilsvarende utbedring i våre garasjeanlegg. Når tilbudet foreligger, ventelig i løpet av våren 2025, vil styret se samlet på kostnadene forbundet med utbedring av korrosjon i betongarmering og utskiftning av utvendige dører og vinduer, som nevnt.

Styret forventer at de samlede kostnader vil beløpe seg til flere millioner kroner og det må forventes at finansieringen vil føre til markert økning av felleskostnadene. Styret vil gi nærmere informasjon om dette når kostnadene er kjent og det er tatt endelig stilling til utførelsesalternativene og finansieringsløsninger.

Som etter årsmøtet 2023 har sameiet også vært uten valgkomite etter årsmøtet 2024 og styret oppfordrer eiere til å gi beskjed til styret om de kunne tenke seg en rolle i valgkomiteen for sameiet.

Til slutt minner styret om at vi har løpende behov for presis og oppdatert informasjon om beboere og eiere. Sistnevnte er ivaretatt via OBOS i forbindelse med eiendomsoverganger. Ved utleie erfarer vi imidlertid at det syndes. Vi minner om at det er den enkelte eiers ansvar å løpende orientere styret om hvem som til enhver tid bebor den enkelte leilighet og opplyse kontakinformasjon til vedkommende.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, oppgjør forsikringskadesak.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 475 294.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader



Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Merk imidlertid ovennevnte om forventede betydelige vedlikeholds- oppgraderingskostnader som også må forventes å føre til fremtidig økning i felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I ORG.NR. 984 902 891, KUNDENR. 1751

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 985 798	1 898 067	1 973 000	1 973 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 954	15 000	15 000
Andre inntekter	3	35 113	2	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 020 911	1 900 023	1 988 000	1 988 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-16 920	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 100	-8 500
Forretningsførerhonorar		-89 178	-84 808	-91 200	-96 000
Konsulenthonorar	7	-24 685	-4 919	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-530 720	-1 211 343	-581 000	-631 000
Forsikringer		-173 985	-160 757	-180 000	-220 000
Energi/fyring	9	-116 285	-113 605	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 264	-206 619	-51 000	-51 250
Andre driftskostnader	10	-316 595	-301 318	-282 500	-293 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 482 112	-2 228 538	-1 470 720	-1 611 400
DRIFTSRESULTAT		538 799	-328 516	517 280	376 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 709	22 350	0	0
Finanskostnader	12	-90 331	-81 171	-89 000	-89 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 622	-58 821	-89 000	-89 000
ÅRSRESULTAT		475 177	-387 337	428 280	287 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		336 557	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-248 717		
Udekket tap		0	-138 620		
Reduksjon udekket tap		138 620	0		





SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I ORG.NR. 984 902 891, KUNDENR. 1751

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 363	6 562
Forskuddsbetalte kostnader		183 900	201 928
Driftskonto OBOS-banken		831 517	494 711
Sparekonto OBOS-banken		653 791	630 986
SUM OMLØPSMIDLER		1 677 570	1 334 187
SUM EIENDELER		1 677 570	1 334 187
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		336 557	0
Udekket tap		0	-138 620
SUM EGENKAPITAL		336 557	-138 620
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 138 738	1 162 658
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 138 738	1 162 658
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 047	10 418
Leverandørgjeld		183 708	254 855
Påløpte renter		486	7 810
Påløpte avdrag		0	1 954
Annen kortsiktig gjeld	14	35	35 113
SUM KORTSIKTIG GJELD		202 276	310 150
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 677 570	1 334 187
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 26.02.2025

Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama I

Reid Fiskaa /s/

Catherine Støle /s/

Roar Krigsvoll /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	1 972 692
Elbil lading	13 106
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 985 798

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppgjør skadesak	35 113
SUM ANDRE INNETEKTER	35 113

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 001
Konsulentonorar, OBOS Prosjekt	-20 684
SUM KONSULENTHONORAR	-24 685

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 488
Drift/vedlikehold VVS	-158 067
Drift/vedlikehold elektro	-7 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 691
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 676
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 495
Egenandel forsikring	-5 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-530 720

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-116 285
SUM ENERGI / FYRING	-116 285

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-2 635
Lyspærer og sikringer	-1 188
Vaktmestertjenester	-43 042
Renhold ved firmaer	-199 825
Snørydding	-57 900
Andre fremmede tjenester	-845
Telefon u/mva	-6 578
Bank- og kortgebyr	-3 083
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 595

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	26 378
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	331
SUM FINANSINTEKTER	26 709

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-90 331
SUM FINANSKOSTNADER	-90 331





NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-2 000 000

Nedbetalt tidligere

837 342

Nedbetalt i år

23 920

1 138 738

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

1 138 738

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-35





Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gauselbakken Panorama I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 21 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



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>.

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAK 8

Saksgrunnlag årsmøte Sameiet Gauselbakken Panorama I 2025-03-20*Innhenting av prisoverslag for automatiske døråpnere til bod-, garasje- og ytterdører***Bakgrunn:**

Sameiet Gauselbakken Panorama I har en stor andel eldre beboere, og flere av dem har utfordringer med å åpne tunge bod-, garasje- og ytterdører. Utfordringen vil sannsynligvis øke med tiden da alle beboere vil eldres. Det bor også barnefamilier og individer med barnebarn her, og da burde det også bli tatt hensyn til mindre barn. Garasje-, bod- og ytterdørene sameiet har i dag medfører både praktiske problemer og økt risiko for ulykker, og det er viktig å sikre at alle beboere har full tilgang inn og ut på en trygg og effektiv måte.

Begrunnelse for behovet

Bedre tilgjengelighet for eldre og personer, barn og andre med nedsatt funksjonsevne:

Sameiet har et relativt stort antall eldre beboere, og for mange av disse kan tunge dører være en betydelig utfordring. Når dører er vanskelige å åpne, kan dette føre til både fysiske belastninger og frustrasjon. I verste fall kan det resultere i ulykker, som fallskader. Noe vi allerede har erfart.

Automatiske døråpnere vil gi bedre tilgjengelighet, og dermed sikre at beboerne kan komme og gå uten hindringer. Det vil øke livskvaliteten for mange, spesielt de som har problemer med styrke eller bevegelighet. I tillegg foreligger det en risiko overfor alle beboere. Alle kan til enhver tid bli utsatt for ulykke, skade eller sykdom som gir samme ovennevnte utfordring.

Brannsikkerhet, rask evakuering og generell sikkerhet:

I en nødsituasjon, som ved brann eller annen fare, er det avgjørende at alle dører åpnes raskt og enkelt. Tunge dører kan hindre en rask og effektiv evakuering, og i verste fall få fatale konsekvenser i kritiske situasjoner.

Dørautomatikk kan bidra til å forbedre sikkerheten ved at de åpnes raskt og uten behov for fysisk styrke. Dette vil være en betydelig forbedring for alle som kan ha problemer med å åpne dører i stressede situasjoner. Et siste



sikkerhetsmoment som burde tas i betraktning er at det ikke eksisterer mobildekning i garasjene og bodene. Ulykker som skjer både med og uten dører til årsak gjør at faren for å bli værende lenge og ikke ha muligheten til å tilkalle hjelp er høy. Automatiske døråpnere kan da redusere risikoen for hendelser forårsaket av dørene, og kan gi bedre mulighet til å hjelpe seg selv ved eventuelle hendelser.

Langsiktig investering i fellesskapet:

Å installere automatiske døråpnere vil være en langsiktig investering som vil gagne alle beboere. Det kan bidra til et tryggere og mer komfortabelt bomiljø, samt gi sameiet et mer moderne og tilgjengelig preg. Dette kan også være et viktig salgspunkt for eventuelle nye beboere som kan sette pris på at sameiet tar hensyn til tilgjengelighet, sikkerhet og modernisering.

Kostnadsoverslag fra andre sameier:

I dialog med andre sameier som har installert automatiske dører, har det blitt kommet frem informasjon om at slike løsninger tidligere har vært installert til en pris på under 100 000 kroner. Dette innebærer at kostnadene for installasjon av automatiske dører er overkommelige, spesielt når vi tar hensyn til de fordelene det vil gi både på kort og lang sikt. Modernisering er en viktig prosess å ta stilling til, da det ofte henger sammen med økte krav til sikkerhet og velferd. Det er naturlig å regne med at det vil bli dyrere om 5 og 10 år, enn det er i dag.

Andre grunnlag:

Sameieloven § 25 gir sameiet plikt til å sørge for at bygningens fellesarealer er trygge og tilgjengelige for alle beboere. Dette inkluderer å tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne. Automatiske døråpnere vil bidra til å oppfylle det, da de gir bedre tilgjengelighet for alle beboere, spesielt de med nedsatt bevegelighet. Videre vil det etterleve både Brann- og eksplosjonsvernloven og TEK17 hvis bygget oppfyller kravene til tilgjengelighet og sikkerhet i nødsituasjoner. Dørene i dag forhindrer spredningen av brann eller annen fare, men kan delvis virke mot sin hensikt hvis mennesker forhindres fri ferd ut av bygget. Bruken av automatiske dører kan være et tiltak for å sikre både tilgjengelighet og rask



evakuering ved hendelser. Det er hensiktsmessig å etterleve veiledningene etter beste evne, da det på et annet tidspunkt kan bli avdekket uakseptabel risiko.

Forslag:

For å vurdere om automatiske dører er en god løsning for vårt sameie, er forslaget at styret innhenter et prisoverslag fra leverandører som kan gi en detaljert vurdering av kostnader, nødvendige tilpasninger, og implementering av løsningen. Et prisoverslag vil gi beboerne et godt grunnlag for å ta en informert beslutning om videre tiltak.

Konklusjon:

Investering i dørautomatikk vil gi betydelige fordeler for sameiet, både når det gjelder tilgjengelighet, brannsikkerhet, og generell trygghet. Vi foreslår derfor at styret stemmer over at sameiet innhenter et prisoverslag for å få en bedre oversikt over kostnadene og mulighetene for å installere automatiske døråpnere i våre fellesområder.

Anne Lise Nøsen
958 17 294



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 1751 Selskapsnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.