



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 904 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKET PANORAMA
Forretningsadresse: Otterstadveien 3
1651 SELLEBAKK

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: 24.06.2025

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, 22.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931904787

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		1 095 178	233 812
Sum inntekter		1 095 178	233 812
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 028 314	165 163
Sum kostnader		1 028 314	165 163
Driftsresultat		66 864	68 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 074	348
Sum finansinntekter		2 074	348
Annen finanskostnad		47	
Sum finanskostnader		47	0
Netto finans		2 027	348
Resultat før skattekostnad		68 891	68 997
Årsresultat		68 891	68 997
Totalresultat		68 891	68 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 891	68 997
Sum overføringer og disponeringer		68 891	68 997



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		169	3 830
Andre fordringer		115 899	47 350
Sum fordringer		116 068	51 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		117 137	334 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 137	334 382
Sum omløpsmidler		233 205	385 562
SUM EIENDELER		233 205	385 562

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		137 888	68 997
Sum opptjent egenkapital		137 888	68 997
Sum egenkapital		137 888	68 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 170	17 107
Annen kortsiktig gjeld		41 147	299 458
Sum kortsiktig gjeld		95 317	316 565
Sum gjeld		95 317	316 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 205	385 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 602832

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 904 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKET PANORAMA
Forretningsadresse: Otterstadveien 3
1651 SELLEBAKK

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: 24.06.2025

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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 931 904 787
SAMEIET VERKET PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 095 178	233 812
Sum inntekter		1 095 178	233 812
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 028 314	165 163
Sum kostnader		1 028 314	165 163
Driftsresultat		66 864	68 649
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 074	348
Sum finansinntekter		2 074	348
Annen finanskostnad		47	
Sum finanskostnader		47	0
Netto finans		2 027	348
Resultat før skattekostnad		68 891	68 997
Årsresultat		68 891	68 997
Totalresultat		68 891	68 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		68 891	68 997
Sum overføringer og disponeringer		68 891	68 997



Organisasjonsnr: 931 904 787
SAMEIET VERKET PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		169	3 830
Andre fordringer		115 899	47 350
Sum fordringer		116 068	51 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		117 137	334 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		117 137	334 382
Sum omløpsmidler		233 205	385 562
SUM EIENDELER		233 205	385 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		137 888	68 997
Sum opptjent egenkapital		137 888	68 997



Sum egenkapital	137 888	68 997
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	54 170	17 107
Annen kortsiktig gjeld	41 147	299 458
Sum kortsiktig gjeld	95 317	316 565
Sum gjeld	95 317	316 565
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	233 205	385 562



Organisasjonsnr: 931 904 787
SAMEIET VERKET PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til seksjonseierne i Sameiet Verket Panorama

Velkommen til årsmøte, tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35 på Sellebakk

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Verket Panorama
avholdes tirsdag 24. juni 2025 kl. 18.30 i Livets Ord Zoé Kirkens lokaler i Grensen 35
på Sellebakk**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A) Årsrapport og regnskap for 2024
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. STYRE

- A) Sittende styre bestående av representanter fra utbygger stiller til gjenvalg

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103
- B) Spørsmål om Telia og TV2

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.
Ruben Dahl Hansen

sign.
Thor Ivar Grønli

sign.
Bjørn Olav Guthu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ruben Dahl Hansen	Nabbetorpveien 157
Styremedlem	Thor Ivar Grønli	Krabberødveien 25
Styremedlem	Bjørn Olav Guthu	Capjonstien 46

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Verket Panorama

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet Verket Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931904787, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1940

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

Sameiet Verket Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Verket Panorama består totalt av 66 boliger, fordelt på 3 ulike blokker. De første byggearbeidene ble påbegynt i 2022. Den første og den andre blokka ble ferdigstilt i løpet av 2. halvår 2023. Den siste blokka, blokk M, ble ferdigstilt i mai 2025 og arbeid med overleveringer pågår.

Styret har siden borettslaget ble stiftet bestått av representanter for utbygger.

Styrets arbeid har bestått i inngåelse av driftsavtaler, oppfølging av disse avtalene, og ulik dialog og korrespondanse med sameiere knyttet til ulike beboerrelaterte spørsmål.

Utbyggers rolle i styret har bestått i drifte sameiet og fellesinteresser i boligprosjektet Verket Panorama best mulig til lavest mulig kostnader mens utbyggingen pågår, og sørge for god start på drift av sameiet. Da styrets representanter kommer fra utbygger, skal styret ikke ha noen honorar for det styrearbeidet som utføres under utbyggingsperioden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 137 888,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT

Budsjett som ligger til grunn for felleskostnader er justert og vedtatt pr 14.12.2023. Dette budsjettet er tidligere distribuert til alle sameiere, og det ligger til grunn for månedlig innkrevning av felleskostnader.

Foreløpig gjelder samme budsjett. Styret vil vurdere budsjettet når hele sameiet har kommet i drift, og eventuelt vedta revisjon i løpet av 2025.

Større vedlikehold

Boligprosjektet er under bygging og nytt, så er det ingen behov for vedlikehold. I budsjett inngår avsetning til vedlikeholdsfond. Ubenyttet penger til vedlikehold, vil i regnskapet framkomme som et overskudd.

Energikostnader

I energikostnadene inngår strøm til fellesarealer, trappesjakter og p-kjeller, samt termisk oppvarming av trappehus og p-kjeller.

Det er installert strømmålere for el-bil lading, og hver sameier betaler egen kostnad for eventuell el-bil lading via deres strømrkning.

Arca Nova Gruppen sitt energiselskap Nova Energi AS eier og drifter alle energiinstallasjoner i sameiet, og leverer termisk energi til sameiet og boligeiere i sameiet. Se redegjørelse i salgsmaterialet og vedtektene for sameiet, tinglyst rettighet og annen redegjørelse gitt av Arca Nova og Nova Energi.

Forsikring

Sameiet er forsikret med felles polise hos IF Skadeforsikring AS, med avtalenummer SP5156087.1.3. Hver enkelt boligeier må tegne egen innboforsikring.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If skadeforsikring med polisenummer 5156087. 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.

Lån

Sameiet Verket Panorama har ingen banklån.

ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING

Årsregnskap og revisjonsberetning følger som egne vedlegg til styrets årsrapport.

Fredrikstad, 12.06.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

sign.
Ruben Dahl Hansen

sign.
Thor Ivar Grønli

sign.
Bjørn Olav Guthu

Redegjørelse sak 4 – valg styre

Styret har under utbyggingsperioden bestått av representanter for utbygger.

Vi i Arca Nova er nå i prosess med overlevering av solgte boliger, og i siste fase med våre arbeider i den nye delen av Verksparken. Av den årsak tilbyr representanter fra Arca Nova å fortsatt sitte i styret en periode til uten noen form for vederlag, med det formål å bidra til at prosjektet driftes best mulig fram til boligprosjektet Verket Panorama er ferdigstilt i sin helhet.

Det vil legges opp til at det blir valgt nytt styre bestående av beboere på et senere ekstraordinært årsmøte som vi vil kalle inn til, eller på ordinært årsmøte neste år.

Således innstiller vi på at sittende styre fortsetter, og at det ikke blir valgt noen nye styrerepresentanter nå.

Redegjørelse sak 5 – Innkomne forslag

A) Søknad om å anlegge heller i gressplen Otterstadveien 3 H0103

Det har kommet inn søknad fra Iain og Karin Connolly om å få anlegge belegningsstein og betongheller ved deres bolig i Otterstadveien 3 H0103. De skriver følgende:

Søker herved om å legge belegningsstein (brunmix) på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress. Vi vil stå for vedlikehold av denne plassen selv, og hvis vi noen gang kommer til å selge, vil vi ha med i salgsoppgaven at ny eier er ansvarlig for vedlikehold av dette området.

Ønsker samtidig å søke om å legge to rekker med grå betongheller 40X40 nord for den innglasserte verandaen, langs «gitteret». Vi vil også her stå for vedlikehold selv. På dette området gror det knapt noe gress fra før.

Disse stedene er det vanskelig å holde gresset grønt. Det tørker fort ut og blir brunt. I perioder vil det kreve mye vanning for å holde gresset grønt/levende. Se ellers vedlegg med bilder av området vi ønsker å legge belegningsstein.

Vi vil på begge steder legge til rette for klipping slik at dette ikke vil bli noe vanskeligere, blant annet ved å ha en avsluttende kant mot gress.

Grunnarbeid før belegningsstein vil bli utført forholdsmessig.

Innstilling fra styret: Landskapsarkitekt og arkitekt har anvendt mye tid på å beslutte løsninger på detaljer for arkitektur og utforming av utomhusarealer, og det er lagt mye penger i dette fra Arca Nova som utbygger. Det vil kunne endre utforming av hver boligeier selv gjør endringer. Dersom det er et ønske fra flertallet av seksjonene om at slike forhold for framtiden skal godkjennes, må det utredes nærmere hva som tillates, og hvilke retningslinjer som skal legges. Av prinsipielle grunner knyttet til dette foreslår styret at ønsket avslås. Det vil gis nærmere redegjørelse under møtet.



av type brunmix på området øst for nåværende platting og langs nåværende platting mot syd hvor det i dag er gress. De sier at de selv vil stå for arbeider og kostnader med å anlegge platting og vedlikehold.

B) Spørsmål om Telia og TV2

Det er reist spørsmål om Telia og TV2, og om det kan velges annen leverandør som kan tilby TV2.

Mottatt henvendelse fra Turid Ødegård:

Er det flere som er misfornøyd med Telia ? Tungvint å ha en egen TV2 inngang. Ville vært ønskelig å bytte TV leverandør . Er også skuffet over nattsenking av varmen. Kalde gulver om natten, spesielt på badet. Mvh. Turid Ødegård. K0504.

Innstilling fra styret: (redegjørelse)

Sameiet har en 5 års avtale med Telia. TV markedet er i endring. Dette innebærer at alle selv kjøper abonnement på ønskede streaming tilbud slik som TV2 og Netflix. NRK er gratis. Dette kan sees på smart TV, Apple TV eller tilsvarende. Pris på avtale med Telia er også veldig gunstig. Det vil bli gitt nærmere redegjørelse under møtet.

Eventuell nattsenking av varmen reguleres via smarthus.

Nærmere redegjørelse for disse forhold gis i møtet.



Økonomiske vedlegg – følger i de følgende sidene:

- Signert årsregnskap for 2024 for sameiet
- Revisjonsberetning
- Vedtatt gjeldende budsjett for felleskostnader



SAMEIET VERKET PANORAMA ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 095 178	233 812	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 095 178	233 812	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 875	-3 125	0	0
Forretningsførerhonorar		-92 606	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-198 003	-9 578	0	0
Forsikringer		-108 437	-36 437	0	0
Energi/fyring		-113 991	-45 658	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-121 624	-34 472	0	0
Andre driftskostnader	5	-384 777	-35 893	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 314	-165 163	0	0
DRIFTSRESULTAT		66 864	68 649	0	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	2 074	348	0	0
Finanskostnader	7	-47	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 027	348	0	0
ÅRSRESULTAT		68 891	68 997	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		68 891	68 997		





SAMEIET VERKET PANORAMA
ORG.NR. 931 904 787, KUNDENR. 6779

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		169	3 830
Forskuddsbetalte kostnader		52 629	47 350
Andre kortsiktige fordringer	8	63 270	0
Driftskonto OBOS-banken		117 137	334 382
SUM OMLØPSMIDLER		233 205	385 562
<hr/>			
SUM EIENDELER		233 205	385 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		137 888	68 997
SUM EGENKAPITAL		137 888	68 997
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 991	26 410
Leverandørgjeld		54 170	17 107
Annen kortsiktig gjeld	9	11 156	273 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 317	316 565
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 205	385 562
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.05.2025
Styret i Sameiet Verket Panorama

Ruben Dahl Hansen/s/

Bjørn Olav Hansen Guthu/s/

Thor Ivar Grønli/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	967 718
TV/Internett	113 817
Forettningsfører honorar og revisjon	80 505
Smarthus	79 394
For mye innkrevd forsikring	-146 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 095 178

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-37 353
Drift/vedlikehold elektro	-1 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 379
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 465
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 419
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 350
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-198 003





NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-1 638
Vaktmestertjenester	-74 300
Vakthold	-4 597
Renhold ved firmaer	-148 865
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-4 774
Andre kontorkostnader	-200
Kontingenter	-110 000
Bank- og kortgebyr	-2 904
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-384 777

NOTE: 6

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 074
SUM FINANSINNTEKTER	2 074

NOTE: 7

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-47
SUM FINANSKOSTNADER	-47

NOTE: 8

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, kreditnota Nova Energi	63 270
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	63 270

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, gjeld til Sameiet Verket Atrium A	-11 156
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 156





Til årsmøtet i Sameiet Verket Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verket Panorama 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 også 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Side 15



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>.

Sarpsborg, 27. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931904787

Verket Panorama BUDSJETT FELLESKOSTNADER - Sameiet Verket Panorama (gnr 303, bnr 1940)																				
Driftskostnader fordelt pr bolig																				
Billett	Bolignr.	Øst	Gårdsadresse	Hnr	BRVA areal/lyst	Eiende	Internett	Smartbus	For.Øst. og res.	Forsikring av brøtt	Fellesrom og varme	Ettersyns- arbeid, å- å	Vakstern- / areal/lyst	Renhold	Hels	Vedlikehold- kost	Styreonorar	Div	SUM/MD	Sum felles- kostnader
K	K101	45	Otterstadvien 3	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1.252
K	K102	46	Otterstadvien 3	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
K	K103	47	Otterstadvien 3	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
K	K104	48	Otterstadvien 3	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
K	K201	52	Otterstadvien 3	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 180	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
K	K202	49	Otterstadvien 3	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
K	K203	50	Otterstadvien 3	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
K	K204	51	Otterstadvien 3	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
K	K301	56	Otterstadvien 3	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
K	K302	53	Otterstadvien 3	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
K	K303	54	Otterstadvien 3	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
K	K304	55	Otterstadvien 3	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
K	K401	60	Otterstadvien 3	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
K	K402	57	Otterstadvien 3	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
K	K403	58	Otterstadvien 3	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
K	K404	59	Otterstadvien 3	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
K	K501	64	Otterstadvien 3	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
K	K502	61	Otterstadvien 3	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1.914	kr 2.407
K	K503	62	Otterstadvien 3	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1.726	kr 2.219
K	K504	63	Otterstadvien 3	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1.025	kr 1.518
K	K603	65	Otterstadvien 3	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2.154	kr 2.647
K	K604	66	Otterstadvien 3	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1.948	kr 2.441
Sum					1.882,0		kr 4.510	kr 3.146	kr 3.190	kr 4.630	kr 6.117	kr 1.490	kr 10.375	kr 2.643	kr 1.315	kr 1.882	kr 1.833	kr 1.882	kr 32.166	kr 43.012
L	L101	23	Otterstadvien 5	H0101	52	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 128	kr 169	kr 41	kr 287	kr 73	kr 36	kr 52	kr 51	kr 52	kr 889	kr 1.382
L	L102	24	Otterstadvien 5	H0102	98	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 241	kr 319	kr 78	kr 540	kr 138	kr 68	kr 98	kr 95	kr 98	kr 1.675	kr 2.168
L	L103	25	Otterstadvien 5	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
L	L104	26	Otterstadvien 5	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
L	L201	30	Otterstadvien 5	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
L	L202	27	Otterstadvien 5	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
L	L203	28	Otterstadvien 5	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
L	L204	29	Otterstadvien 5	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
L	L301	34	Otterstadvien 5	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
L	L302	31	Otterstadvien 5	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
L	L303	32	Otterstadvien 5	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
L	L304	33	Otterstadvien 5	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
L	L401	38	Otterstadvien 5	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
L	L402	35	Otterstadvien 5	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
L	L403	36	Otterstadvien 5	H0402	87	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
L	L404	37	Otterstadvien 5	H0403	74	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
L	L501	42	Otterstadvien 5	H0504	65	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
L	L502	39	Otterstadvien 5	H0501	112	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 276	kr 364	kr 89	kr 617	kr 157	kr 78	kr 112	kr 109	kr 112	kr 1.914	kr 2.407
L	L503	40	Otterstadvien 5	H0502	101	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 248	kr 328	kr 80	kr 557	kr 142	kr 71	kr 101	kr 98	kr 101	kr 1.726	kr 2.219
L	L504	41	Otterstadvien 5	H0503	60	5	kr 205	kr 143	kr 145	kr 148	kr 195	kr 47	kr 331	kr 84	kr 42	kr 60	kr 58	kr 60	kr 1.025	kr 1.518
L	L603	43	Otterstadvien 5	H0601	126	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 310	kr 410	kr 100	kr 695	kr 177	kr 88	kr 126	kr 123	kr 126	kr 2.154	kr 2.647
L	L604	44	Otterstadvien 5	H0602	114	6	kr 205	kr 143	kr 145	kr 280	kr 371	kr 90	kr 628	kr 160	kr 80	kr 114	kr 111	kr 114	kr 1.948	kr 2.441
Sum					1.882,0		kr 4.510	kr 3.146	kr 3.190	kr 4.630	kr 6.117	kr 1.490	kr 10.375	kr 2.643	kr 1.315	kr 1.882	kr 1.833	kr 1.882	kr 32.166	kr 43.012
M	M101	1	Otterstadvien 7	H0101	45	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 111	kr 146	kr 36	kr 248	kr 63	kr 31	kr 45	kr 44	kr 45	kr 769	kr 1.252
M	M102	2	Otterstadvien 7	H0102	105	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
M	M103	3	Otterstadvien 7	H0103	87	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
M	M104	4	Otterstadvien 7	H0104	74	1	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
M	M201	8	Otterstadvien 7	H0204	65	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 180	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
M	M202	5	Otterstadvien 7	H0201	105	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
M	M203	6	Otterstadvien 7	H0202	87	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
M	M204	7	Otterstadvien 7	H0203	74	2	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
M	M301	12	Otterstadvien 7	H0304	65	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
M	M302	9	Otterstadvien 7	H0301	105	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
M	M303	10	Otterstadvien 7	H0302	87	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 214	kr 283	kr 69	kr 480	kr 122	kr 61	kr 87	kr 85	kr 87	kr 1.487	kr 1.980
M	M304	11	Otterstadvien 7	H0303	74	3	kr 205	kr 143	kr 145	kr 182	kr 241	kr 59	kr 408	kr 104	kr 52	kr 74	kr 72	kr 74	kr 1.265	kr 1.758
M	M401	16	Otterstadvien 7	H0404	65	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 160	kr 211	kr 51	kr 358	kr 91	kr 45	kr 65	kr 63	kr 65	kr 1.111	kr 1.604
M	M402	13	Otterstadvien 7	H0401	105	4	kr 205	kr 143	kr 145	kr 258	kr 341	kr 83	kr 579	kr 147	kr 73	kr 105	kr 102	kr 105	kr 1.795	kr 2.288
M	M																			