



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 576 627  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### 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: 19.06.2025

### 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, 20.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932576627

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 414 946	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 414 946</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 000	
Annen driftskostnad		1 991 835	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 004 835</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>410 111</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 864	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 864</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		7 166	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 166</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 302</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>404 809</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>404 809</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>404 809</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 809	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>404 809</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 000	
Sum varige driftsmidler		26 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 369	
Andre fordringer		53 551	
Sum fordringer		60 920	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 962	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 962	
Sum omløpsmidler		568 882	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 882</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		404 809	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>404 809</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>404 809</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		130 572	
Annen kortsiktig gjeld		59 501	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>190 073</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>190 073</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>594 882</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 566172

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 576 627  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### 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: 19.06.2025

#### 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, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 932 576 627  
GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 414 946	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 414 946</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 000	
Annen driftskostnad		1 991 835	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 004 835</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>410 111</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 864	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 864</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		7 166	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 166</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 302</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>404 809</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>404 809</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>404 809</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		404 809	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>404 809</b>	



Organisasjonsnr: 932 576 627  
GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		26 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		26 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		7 369	
Andre fordringer			
		53 551	
Sum fordringer		60 920	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		507 962	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 962	
Sum omløpsmidler		568 882	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 882</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	404 809	
Sum opptjent egenkapital	404 809	
Sum egenkapital	404 809	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	130 572	
Annen kortsiktig gjeld	59 501	
Sum kortsiktig gjeld	190 073	0
Sum gjeld	190 073	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	594 882	0



Organisasjonsnr: 932 576 627  
GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 429

GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

19. juni 2025 kl. 18:00, Kommunestyresalen i Frogn Rådhus, Rådhusveien 8, 1443 Drøbak.

### 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. Solskjerming
8. Vedtektsendring §7 styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE



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.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



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. 0429 Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

## Solskjerming

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Forslag til vedtak

Utvendig solskjerming fasade vest/syd gjennomføres ikke

### Vedlegg

2. Foto illustrasjon zip screen fasade.pdf
3. Videresend\_217\_497 - Grande - Vedrørende mulige forespørsler om fasadeendringer - behov for retningslinjer copy.pdf
4. Storm zip .pdf
5. nocont-prist-tilbud.pdf

Sak 8

## Vedtektsendring §7 styret

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

I tråd med vedtektene velges styret "*for en periode på to år såfremt annet intervall ikke angis*".

For å sikre kontinuitet og unngå at hele styret byttes samtidig foreslås følgende tydeliggjøring i vedtektene under §7 Styret. Ny tekst uthevet.

### § 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år såfremt annet intervall ikke angis. For å sikre kontinuitet i styret og for å unngå at ikke hele styret er på valg samme år, kan ett års valgperiode benyttes.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gir tilslutning til vedtektsendringen

### Forslag til vedtak

Vedtatt

### Vedlegg

6. 0429 Grande Panorama Eierseksjonssameie-revisjon 2025.pdf



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen ved Grande Panorama Eierseksjonssameie

Grande Panoramas vedtekter regulerer valg av styret og sier følgende:

*«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år såfremt annet intervall ikke angis. Styrets leder velges særskilt.»*

Da sameiet ble opprettet i forbindelse med overtakelse av leilighetene ultimo 2023, ble dagens styre valgt for ett år på ekstraordinært årsmøte den 5. februar 2024. Dette for å kunne foreta valg ved første ordinære årsmøte året etter. Da valgperioden for styret er to år innstilles det på at styret, samt styreleder gjenvelges.

For å sikre kontinuitet og at ikke hele styret potensielt byttes samtidig innstilles det på at styreleder og ett styremedlem velges for to år og at ett styremedlem og vara velges for ett år. Det sittende styret har alle sagt ja til å fortsette og det innstilles derfor på følgende:

Rolle	Navn/Valgperiode
Styreleder:	Yngve Carlsen - 2 år
Styremedlem:	Øyvind Fanebust - 1 år
Styremedlem:	Ingar Arnifnn Tukun - 2 år
Varamedlem:	Roar Sørby - 1 år

Drøbak 25. mai 2025

Grethe Helen Sjønes  
Leder valgkomiteen

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngve Carlsen

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Øyvind Fanebust

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingar Arnfinn Tukun

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

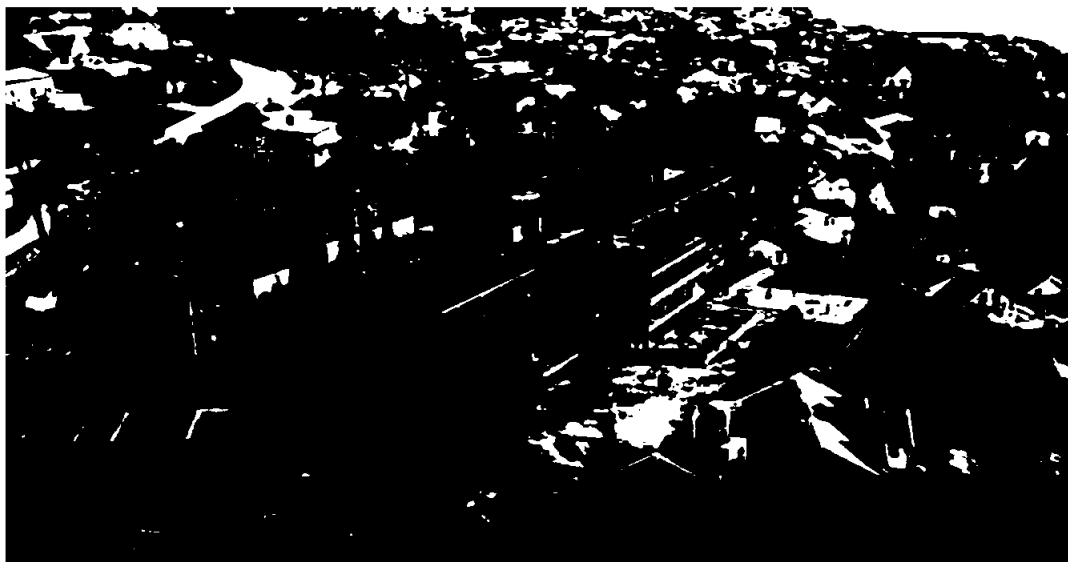
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roar Sørby





## Årsberetning 2024 - Grande Panorama Esek





## 1. Innledning

Grande Panorama består av 28 selveierleiligheter fordelt på 3 leilighetsblokker på tomten til tidligere Grande Sykehjem. Sameiet ble etablert sent høsten 2023. Det var ingen økonomisk drift før 2024. Dagens styre ble valgt av ekstraordinært årsmøte i februar 2024. Det er i eierseksjonsloven ingen krav til at styret utarbeider en årsrapport. En årsrapport er samtidig vesentlig da den gir nødvendig innsikt i styrets arbeid og boligselskapets tilstand. I denne sammenheng mener styret at årsrapporten utgjør en viktig del av sameier-demokratiet samtidig som den bidrar til å bygge tillit mellom styret og beboerne.

Styret og valgkomiteen har i årsmøteperioden bestått av følgende medlemmer:

### Styret

- Yngve Carlsen (Styreleder)
- Øyvind Fanebust (Styremedlem)
- Ingar Arnfinn Tukun (Styremedlem)
- Roar Sørby (Varamedlem)

### Valgkomite

- Grethe Helen Sjønes
- Jarle Bidne

## Styrets arbeid

### Økonomi

Som nytt sameie i et nybygget boligprosjekt vil det helt naturlig være endel oppstartsutfordringer og ekstraordinære saker som et styre må løse. Det har derfor vært helt vesentlig for styret å etablere gode rutiner for å kunne følge opp lovpålagte oppgaver, samt alle små og store saker som har oppstått i oppstartsåret. Dette har vært relativt arbeidskrevende der spesielt økonomi/regnskapsoppfølging som følge av stram likviditet i årets første halvdel, har tatt betydelig tid utover de ordinære styremøter. Videre har oppfølging av feil, mangler og reklamasjoner inkludert etablering av en rekke nødvendige service og vedlikeholdsavtaler ifm. fellesanlegget vært påkrevet i oppstartsåret.

Utbyggers oppfatning om at utbyggingsselskapet ikke svarte for ikke solgte seksjoners andel av felleskostnadene, samt at kostnader for drift av fellesanlegget ikke var hensyntatt fra utbyggers side, medførte at styret umiddelbart etter sin tiltredelse var tvunget til å oppjustere budsjettet betydelig. I denne sammenheng ble felleskostnadene tillagt en post på kr. 420 000. for drift av fellesanlegget i styrets reviderte 2024 budsjett. Da lov om eierseksjoner har et ufravikelig krav ift. utbyggers betalingsplikt for usolgte seksjoners andel av felleskostnadene ble det heldigvis raskt oppnådd enighet rundt betalingsplikt for nevnte kostnader. Utbygger ble imidlertid innvilget fratrukk for kostnader knyttet til drift av fellesanlegget i 1. kvartal. Til tross for oppnådd enighet



rundt betaling skulle det vise seg at betaling fra utbyggers side uteble der dette, samt høye energikostnader la et betydelig press på sameiets likviditet.

Det ble i denne sammenheng nødvendig å få på plass en avtale om kassakreditt i Obos banken, samt intensivere inkassoinnkrevning av utestående som pr. 1/6 utgjorde mer enn 15 prosent av sameiets budsjetterte driftsinntekter. For å sikre en helt nødvendig likviditetsreserve vedtok videre styret i styremøte den 23. mai å gjennomføre en kapitalinnkalling tilsvarende tre måneders felleskostnader. I dialog med utbygger lyktes det også å komme til en løsning der inkassosakene ble lagt vekk mot full betaling fra utbyggers side, noe som sammen med vedtatt kapitalinnkalling førte til god likviditet i andre halvår.

### Administrasjon

Det er i årsmøteperioden avholdt åtte styremøter, to ekstraordinære årsmøter, samt det ordinære årsmøtet. Utover økonomi, regnskap og likviditetsoppfølging har styret jobbet med følgende saker i 2024.

- Inngåelse av relevante vedlikeholdsavtaler ift. ventilasjon, heiser, brannsikringsanlegg, basseng og trimrom, vaktmestertjenester, snørydding og strøing, renhold av fellesarealer, vask av vinduer og glassrekkverk.
- Teknisk oppfølging av ulike leverandører herunder tilsyn/bassengdrift.
- Kommunikasjon med beboere
- Koordinering/dialog med Frogn kommune og utbyggers arkitekt vedrørende mulighet for montering av solskjerming på utvendig fasade og evt. pergola på takterrassen.
- Innhenting av tilbud på solskjerming på fasade mot syd og vest.
- Brannøvelse for alle beboere herunder opplæring ved utløst brannalarm og prosedyre for bruk av sentralt brannvarslingsanlegg der representant for Hedengren Security deltok.
- Koordinering av nødvendig vedlikehold ifm. mangler/vedlikehold spesielt på anlegget for drift av VVS og kjøling.
- Oppfølging av styrets lovpålagte HMS oppgaver
- Ukentlig likviditets og regnskapsoppfølging

### Kommunikasjon

Styret har i hovedsak benyttet Vibbo for informasjon til beboere i sameiet og har i årsmøteperioden publisert 51 nyhetssaker. Utover dette er det gjennomført tre fysiske informasjonsmøter i tillegg til at det i etterkant av ordinært årsmøte i juni ble avholdt et informasjonsmøte. Gjennomføring av sommerfest og julebord, samt ulike ildsjelers initiativ til både byvandring i gamle Drøbak og mulighet for felles deltakelse i Drøbaks rikholdige kulturtilbud har ikke bare bidratt til et trivelig bomiljø, men også forenklet kommunikasjonen internt i sameiet.

### Vedlikeholdsarbeid

Da anlegget er nytt, har det helt naturlig vært minimalt med vedlikeholdsarbeid. Det har dog vært behov for tett oppfølging og koordinering mot ulike fagdisipliner i følge med feilretting og reklamasjoner på fellesanleggets tekniske installasjoner. Utover dette er følgende gjennomført:



- Årlig renhold/vedlikeholde av fellesarealenes mange glassfasader
- Vaktmesters ukentlig inspeksjonsrunder ift. teknisk anlegg, samt renhold av garasjeanlegget
- Regelmessig stell, vanning beskjæring av felles bo have
- Nødvendig beplantning i gårdsrom/takterrasse
- Beregning av nødvendige avsetninger ift. fremtidig vedlikehold ifm. styrets budsjettarbeid for 2025
- Anskaffelse av bord og benker til fellesarealer på takterrassen
- Anskaffelse av veggur i svømmehall, samt TV og bærbart lydanlegg til trimrommet

### Leverandører og tjenestetilbud

Det tekniske anlegget i sameiet med 3 heishus, trimrom/badstue/innendørs svømme-basseng, samt vannbåren gulvvarme og kjøling i alle sameiets leiligheter har medført et ikke ubetydelig behov for oppfølging fra styrets side i årsmøteperioden. Sameiet disponerer også et underjordisk garasjeanlegg, gjesteparkering, samt takterrasser og et betydelig antall kvadratmeter fellesområder på bakkenivå. For å følge opp dette har styret inngått helt nødvendige avtaler for bassengdrift, vaktmestertjenester, snørydding og renhold. For å sikre forsvarlig drift av anlegget, samt opprettholde ulike leverandørers garantiansvar er det også inngått en rekke serviceavtaler for det tekniske anlegget.

### Beboeraktiviteter

For å bidra til et godt bomiljø har styret lagt opp til å involvere beboerne i ulike aktiviteter. Her har det blant annet delegert ansvar for sommerbeplantning, anskaffelse(montering av skilt til sameiet, planlegging og gjennomføring av en svært vellykket sommerfest på sameiets takterrasse i august, og et like vellykket julebord i desember. Styret har videre ønsket å være tilgjengelig for nye beboere, samt svare på små og store spørsmål som har dukket opp gjennom året.

## 2. Økonomisk oversikt

Som følge av utbyggers manglende betaling av usolgte seksjoners andel av felleskostnadene slet sameiet med stram likviditet i første halvår. I denne sammenheng ble det inngått en avtale om kassakreditt på kr. 200 000 i Obos banken. Det ble videre fattet et styrevedtak om innkalling av kapital tilsvarende tre måneders felleskostnader. Budsjetterte driftsinntekter for 2024 var kr. 1 987 000 der faktiske driftsinntekter ble kr. 2 414 946.

Budsjetterte driftskostnader utgjorde kr. 2 004 835, der faktiske driftskostnader landet på kr. 2 028 252.

### Avvik

Totale inntekter for sameiet var i 2024 21,5 prosent høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling fra solgte seksjoner og at sameiet fortsatt var under innflytting i 2024. Som følge usikkerhet rundt hvor faktiske inntekter og kostnader ville lande, og utfordringer rundt likviditet i første halvår valgte styret å avstå fra å ta ut styrehonorar i 2024. Årets resultat ble kr. 404 809



mot et budsjettert negativt resultat på kr. 41 252. I denne sammenhengen vil styret bemerke at det spesielt i et oppstartsår må forventes at både inntekter og kostnader vil avvike fra budsjettet.

### 3. Framtidsplaner

Styret mener at aktiv involvering av beboere både gjennom delegering av oppgaver, samt gjennomføring av sosiale fellesaktiviteter er vesentlig for å bevare et godt bomiljø på Grande. I denne sammenheng vil det også i 2025 gjennomføres en sommerfest på vår fantastiske felles takterrasse, samt et julebord i desember. Utover dette verdsetter styret alle initiativ som kan bidra til et trygt og godt bomiljø. Verdt å nevne spesielt er Tone Tukun som hver onsdag leder damene under fellestrening i bassenget, men der også andre ildsjeler stadig tar initiativ til felles deltakelse ifm. Drøbaks mange kulturtilbud.

Da bygningsmassen er ny er det utover avsetninger i budsjettet til fremtidig vedlikehold ikke planlagt med vedlikehold utover stell av sameiets bo have, rengjøring av terrasser, samt fellesområdets mange glassfasader,

### 4. Kommentarer til årsregnskapet herunder budsjett 2025

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

Totale inntekter for sameiet var i 2024 21,5 prosent høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalinnkalling fra solgte seksjoner og at sameiet fortsatt var under innflytting i 2024. Som følge usikkerhet rundt hvor faktiske inntekter og kostnader ville lande, og utfordringer rundt likviditet i første halvår valgte styret å avstå fra å ta ut styrehonorar i 2024. Årets resultat ble kr. 404 809 mot et budsjettert negativt resultat på kr. 41 252. I denne sammenhengen vil styret bemerke at det spesielt i et oppstartsår må forventes at både inntekter og kostnader vil avvike fra budsjettet.

#### Resultat

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

#### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

#### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 378 809.



## Budsjett 2025

For 2025 har styret budsjettet med driftsinntekter på kr. 2 300 000 og driftskostnader på kr 2 250 524. Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr. 658 189 som er en økning på 18,6 prosent ift. 2024. Styrets vurdering ifm. budsjettprosessen for 2025 har hensyntatt at det i lys av både et avansert og ikke minst kostbart teknisk fellesanlegg, vil være helt avgjørende og allerede nå planlegge for fremtidig vedlikehold gjennom avsetninger i budsjettene frem mot utløpet av garantiperioden ved årsskiftet 2028/29. Her vil både allerede innbetalt, samt kommende kapitalinnskudd fra hver seksjon, overskudd fra driften, samt årlige vedlikeholdsavsetninger, sikre at sameiet vil disponere forsvarlig vedlikeholds-reserver ved utløp av garantiperioden om vel fire år.

Da sameiet fortsatt er i en oppstartsfase, er budsjettet for 2025 også basert på estimerte tall med utgangspunkt i faktiske 2024 kostnader. Det er videre tatt høyde for kostnaden av inngåtte serviceavtaler for det tekniske anlegget, avsetninger til fremtidig vedlikehold, samt prisøkninger på drift og vedlikehold/andre driftskostnader. Det bemerkes dog at faktisk vannforbruk ved inngangen til 2. kvartal er vesentlig høyere enn budsjettet som igjen medfører at kostnader for vann og avløp i 2025 vil avvike fra budsjett. Budsjettet er videre basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Grande Panorama Eierseksjonssameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grande Panorama Eierseksjonssameie som viser et overskudd på kr 404.809. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0165 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975880679
--	---	-------------------------------



## 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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975880679



## 5. Resultatregnskap

### GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 932 576 627, KUNDENR. 0429

#### RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 27.09.2023 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 390 772	1 766 000	2 240 000
Andre inntekter	3	1 024 174	221 000	60 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 414 946</b>	<b>1 987 000</b>	<b>2 300 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	-7 500	-8 000
Styrehonorar		0	-50 000	-50 000
Avskrivninger	11	-13 000	0	0
Revisjonshonorar	4	-1 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-76 625	-77 000	-79 310
Konsulenthonorar	5	-6 699	-20 000	-14 000
Drift og vedlikehold	6	-406 345	-555 000	-658 189
Forsikringer		-136 782	-120 000	-142 213
Kommunale avgifter	7	-214 108	-401 000	-194 000
Energi/fyring		-488 249	-310 752	-453 607
TV-anlegg/bredbånd		-124 547	-174 000	-124 000
Andre driftskostnader	8	-536 981	-306 000	-520 205
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 004 835</b>	<b>-2 028 252</b>	<b>-2 250 524</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>410 111</b>	<b>-41 252</b>	<b>49 476</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	9	1 864	0	20 000
Finanskostnader	10	-7 166	0	-1 182
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-5 302</b>	<b>0</b>	<b>18 818</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>404 809</b>	<b>-41 252</b>	<b>68 294</b>
<b>Overføringer:</b>				
Til opptjent egenkapital		404 809		



## 6. Balanse

### GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 932 576 627, KUNDENR. 0429

#### BALANSE

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Andre varige driftsmidler	11	26 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>26 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 369
Forskuddsbetalte kostnader		53 551
Driftskonto OBOS-banken		507 771
Sparekonto OBOS-banken		191
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>568 882</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>594 882</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		404 809
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>404 809</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 501
Leverandørgjeld		130 572
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>190 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>594 882</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Frogn, 10.04.2025

Styret i Grande Panorama Eierseksjonssameie

Yngve Carlsen/s/

Øyvind Fanebust/s/

Ingar Arnfinn Tukun/s/



## 7. Noter

### 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.

#### ANSATTE

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

### NOTE: 2

#### INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	831 097
Fellessanlegg	341 974
Oppvarming	136 701
Kabel-tv	81 000
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 390 772</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader utbygger	456 641
Opprydding kundereskontro	35
Kapitalinnkalling	284 022
Startkapital	283 476
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 024 174</b>

### NOTE: 4

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 1 500.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -6 699

**SUM KONSULENTHONORAR -6 699****NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger 1 497

Drift/vedlikehold elektro -14 153

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 670

Drift/vedlikehold fellesanlegg -220 239

Drift/vedlikehold heisanlegg -92 901

Drift/vedlikehold brannsikring -66 250

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -3 629

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -406 345****NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -214 108

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -214 108****NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad -91 597

Håndverktøy -10 000

Annet driftsmateriale -1 885

Vaktmestertjenester -158 839

Renhold ved firmaer -233 801

Snørydding -31 670

Andre fremmede tjenester -1 032

Trykksaker -31

Andre kostnader tillitsvalgte -1 134

Andre kontorkostnader -1 830

Porto -25

Bank- og kortgebyr -2 394

Velferdskostnader -2 743

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -536 981****NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd 1 801

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 63

**SUM FINANSINNTEKTER 1 864****NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån -2 000

Renter på leverandørgjeld -472



11

Grande Panorama Esek

Renter og provisjon på kassekreditt		-4 694
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>		<b>-7 166</b>
<b>NOTE: 11</b>		
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		
Hagemøbler		
Tilgang 2024	39 000	
Avskrevet i år	-13 000	
		26 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>26 000</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-13 000</b>



Vedlegg 2

21 av 38



**From:** "Axel Borhaven" <axel@borhaven.no>  
**Sent:** Tue, 16 Apr 2024 13:32:06 +0200  
**To:** "Ina Skåra" <Ina.Skara@frogn.kommune.no>  
**Subject:** Videresend: 217/497 - Grande - Vedrørende mulige forespørsler om fasadeendringer - behov for retningslinjer

Hei,

Det er ingen krav stilt til utbygger, men da han sitter på flere av leilighetene blir han nødvendigvis orientert om ulike ønskemål, som så videreformidles til meg som har vært ansvarlig søker. Det er altså ikke et privatrettslig forhold, men et spørsmål om tolkning av lovverk og bestemmelser. Jeg ser umiddelbart at endringer som påvirker profil og uttrykk, som pergola på takterrasse og utenpåhengte kassetter med solskjerming, vil være uheldige og sannsynligvis i strid med bestemmelsene direkte eller med intensjonen bak. Så er spørsmålet om det er riktig tolket, men forstår det slik at det ikke kan kommenteres på generell basis.

Dette med overføring av hjemmelen til næringsseksjonene er jeg ikke kjent med som ansvarlig søker/arkitekt, det ligger hos eiendomsmegler, men formålet med å etablere næringsseksjoner var å gjøre det enklere for beboerne å bytte/omsette parkeringsplasser og parseller seg imellom. Det var etter forslag fra en Erik i kommunen, kan ikke finne etternavnet. Hvor mye dette innebærer i skatt tror jeg ingen har vært klar over, i hvert fall nytt for meg. Hva slags størrelsesorden er det snakk om? Jeg melder videre at hjemmel ikke er overført riktig, men jeg tror at den konkrete skattemessige konsekvensen må være kjent før det tas beslutning om resekjsjonering.

Med vennlig hilsen

**Axel Christian Borhaven**  
Arkitekt MNAL



Adr.: Bjerregaards gate 1 A, 0172 Oslo  
E-post: [axel@borhaven.no](mailto:axel@borhaven.no)  
Mob: +47 40 61 66 14  
[www.borhaven.no](http://www.borhaven.no)

**Fra:** Ina Skåra <Ina.Skara@frogn.kommune.no>  
**Dato:** tirsdag, 16. april 2024 kl. 12:15  
**Til:** Axel Borhaven <axel@borhaven.no>  
**Emne:** SV: 217/497 - Grande - Vedrørende mulige forespørsler om fasadeendringer - behov for retningslinjer

Vedlegg 3 Videresend\_ 217\_497 - Grande - Vedrørende mulige forespørsler om fasadeendringer - behov for retningslinjer copy.pdf



Vi tolker det dithen at beboerne ønsker å stille krav til dere som utbygger i forhold til en del tiltak. Dette anser i som privatrettslige forhold som vi ikke ønsker å kommentere på, annet enn at vi viser til reguleringsplanen, gjeldende bestemmelser og gjeldende lovverk. Hvis dere eller beboere ønsker hjelp til tolking av lovverket og bestemmelsene kan vi hjelpe til med dette. Dersom det settes i gang tiltak som strider imot gjeldende bestemmelser, vil kommunen til enhver tid kunne opprette sak om mulig ulovlighet.

Vi ønsker samtidig å informere om en annen uheldig situasjon. Vi ser at Frogn kommune pr i dag fremdeles er hjemmelshaver til alle næringsseksjonene på Grande. Dere har dermed gjort en feil når dere har overført hjemmel til kjøperne av leilighetene, men unnlatt å overføre næringsseksjonene. Når næringsseksjonene overføres riktig, ser vi nå at de nye eierne vil beskattes unødvendig mye, da det skal betales eiendomsskatt for alle næringsseksjoner. Jeg vil tro det er fornuftig for beboerne å resekjonere slik at parkeringsplassene og bodene ligger som fellesareal, eller som en næringsseksjon, med bestemmelser i vedtektene om hvordan arealene skal fordeles.

## Ina Skåra

Rådgiver Byggesak, Samfunnsutvikling



Frogn kommune

Besøksadresse: Rådhusveien 6 Drøbak Postadresse: Pb 10, 1441 Drøbak  
Tlf. 64 90 60 00 | [ina.skara@frogn.kommune.no](mailto:ina.skara@frogn.kommune.no)

**Fra:** Axel Borhaven <[axel@borhaven.no](mailto:axel@borhaven.no)>

**Sendt:** tirsdag 16. april 2024 10:58

**Til:** Ina Skåra <[Ina.Skara@frogn.kommune.no](mailto:Ina.Skara@frogn.kommune.no)>

**Emne:** 217/497 - Grande - Vedrørende mulige forespørsler om fasadeendringer - behov for retningslinjer

Hei,

Jeg tenkte det er greit å informere kommunen, i første omgang uformelt direkte til deg, om at vi har fått henvendelser fra beboerne vedrørende ønsker om endringer som pergola på takterrassene, utvendig solavskjerming i form av screens og lignende.

Da vi fikk godkjent større balkonger mot vest har vi ellers holdt utenpåhengte nye elementer til et nødvendig minimum, og kassetter for screens ble valgt bort siden det ville blitt dominerende i sammenhengen. I stedet har boligene soldempende glass, og privatliv kan enkelt reguleres med gardiner eller persiener på innsiden. Grandebyggets enkle rasterfasader vil være sårbare for nye elementer som ikke forholder seg til denne. Utenpåhengt solavskjerming vil i stor grad endre fjern- og nærvirkningen av bygningen, og vi mener det vil være sterkt forringende. Solavskjerming er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men i slike tilfeller vil det nødvendigvis bli søknadspliktige fasadeendringer.

Pergola på takterrassene vil åpenbart være omfattet av søknadsplikt, men vil slik vi ser det også være i strid med reguleringsbestemmelsene. Det vil endre bygningens silhuett, som er holdt så lav og rett som mulig, og med utgangspunkt i prosessen i forbindelse med plansaken vil slike tiltak sannsynligvis ikke falle i god jord hos bakenforliggende eiendommer.



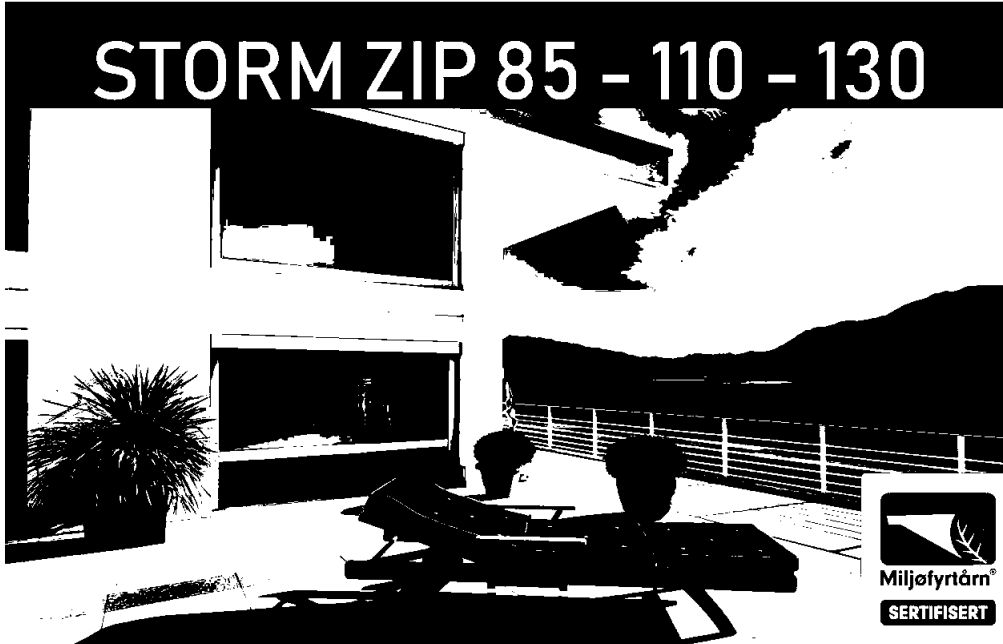
Anleggets utforming er et resultat av en lang prosess, der ivaretagelse av grandebyggets verneverdier har stått sentralt hele veien. Arkitektoniske valg er blitt forankret i omfattende dialog med bygningsmyndigheter og antikvariske myndigheter i kommunen, hvor nettopp slike hensyn har vært førende. Det er grunn til å se for seg at anlegget som helhet vil bli jevnlig utfordret, dersom det er uklare retningslinjer for hvordan det skal ivaretas. Jeg lurer på om kommunen har en plan for dette, eller om det anses å være tilstrekkelig sikret i reguleringsbestemmelsene?

Med vennlig hilsen

**Axel Christian Borhaven**  
Arkitekt MNAL



Adr.: Bjerregaards gate 1 A, 0172 Oslo  
E-post: [axel@borhaven.no](mailto:axel@borhaven.no)  
Mob: +47 40 61 66 14  
[www.borhaven.no](http://www.borhaven.no)



### "Bransjens utfordrer"

Zip Screens fra Omega Industrier. Anerkjent norsk produsent med over 40år i bransjen. Omega benytter nyeste motorteknologi innen fjernstyring. Hovedleverandør Somfy med sin io Homecontrol, sikrer deg en pålitelig drift av Storm Zip.

Kvalitet står på prioriteringslisten og leveringstiden er kanskje den korteste i bransjen. Omega Storm Zip er en utfordrer i norsk marked med dokumenterte sertifiserte egenskaper som vil gjøre hele kjøpsprosessen tryggere. Privatmarkedet så vel som Prosjektmarkedet.

### INFO

- Lakkering med høyeste motstandsdyktighet mot korrosjon Z275
- Sertifisert produkt for vindklasse 6
- Standard firkantet kassett
- Motorisert med bryter, fjernkontroll, App på telefon eller automatikk
- Max bredde 5m - Max høyde 5m
- Innovativ patentert kombi kassett
- Kan benyttes med innvendig eller utvendig sveiv
- Fjernstyrt motor kan velges mellom standard io motor eller maestria io med hindringsdetektor.

### LAKKERING ("Long Life")

For pulverlakkeringen benyttes det pulver fra det berømte sveitsiske firmaet IGP. IGP-DURA|clean Teknologi er en avansert og høyteknologisk overflatebehandling av aluminium som stiller strenge krav til produsent.

Våre screens har høyeste klassifisering av motstandsdyktighet på korrosjon av aluminium. Lakkeringen har betegnelsen SEASIDE CLASS og er perfekt for norske forhold.

### KONSTRUKSJONSFARGER

standard





## MOTOR OG AUTOMATIKK

*"Vi bruker verdens mest anerkjente leverandører av motor og automatikk"*



### Mekaniske motorer:

Leveres for enkel bryterstyring, og for løsninger hvor det allerede er installert smarthusløsninger. Motoren leveres også til større styringsanlegg til f.eks skoler og næringsbygg.

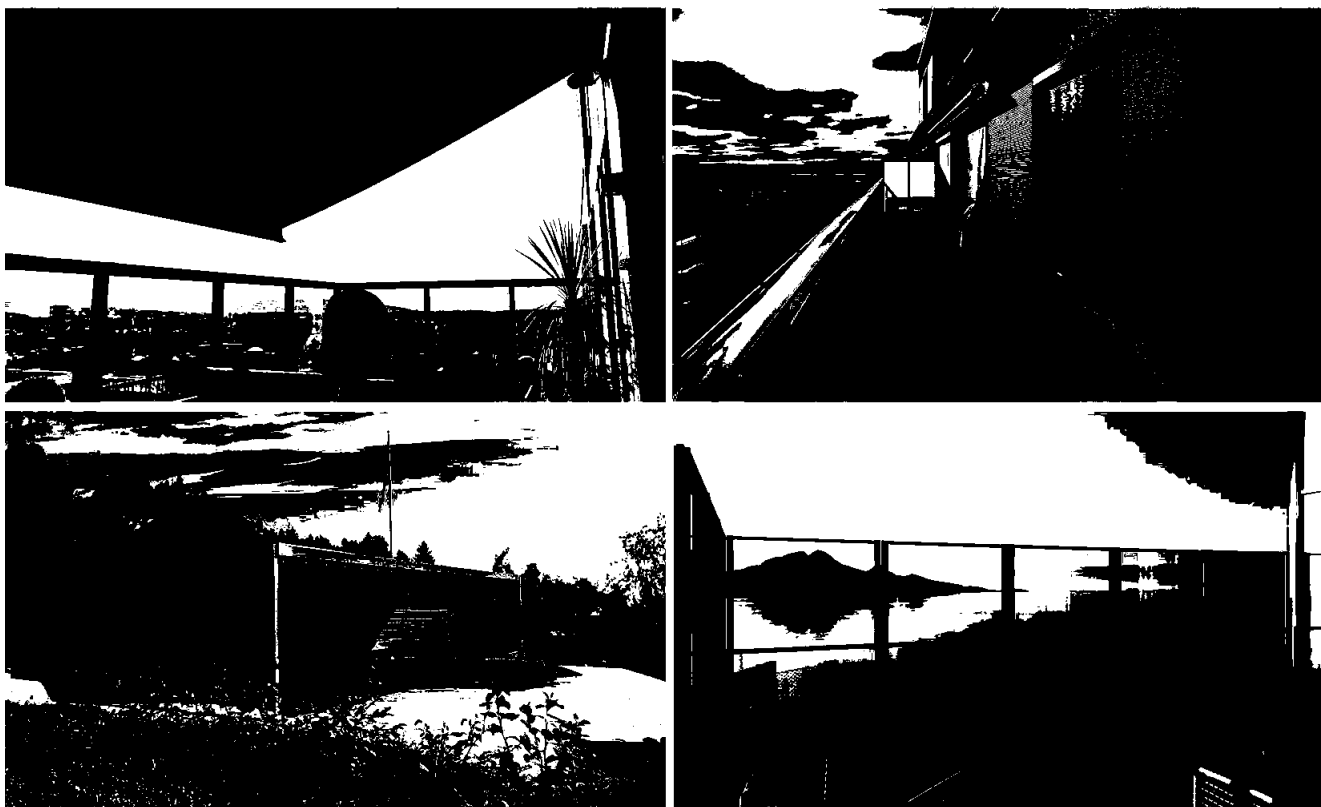
### Fjernstyrt motorer (IO)

Toveiskommunerende fjernstyrt motorer som mottar styringssignaler fra fjernkontroll, og App fra f.eks. Pc, eller Smarttelefon. Motoren har posisjonskontroll, der hvor det benyttes Somfy App-styring. (Tahoma Switch).

Moderne løsninger til smarthus og styring med App på telefon er en del av vår hverdag!



Solskjermings



**Oppdragsgiver:**

**Att:** Yngve Carlsen

**Dato:** torsdag 8. august 2024

**Leverandør:**

**Kontaktperson:** Rodolfo Pacheco

**Tlf:** +4745493277

**E-post:** [rodolfo@solskjermingsgruppen.no](mailto:rodolfo@solskjermingsgruppen.no)



**Vedrørende:** Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Hei

Vi viser til hyggelig befarings og oversender som avtalt budsjettpriser på løsninger for solskjerming.

Solskjermingsgruppen Ringfoss AS har med 30 års erfaring spesialisert oss på levering av praktiske og velfungerende løsninger for utemiljøer over hele Norge. Som den ledene aktør innen dette feltet i Norge, har våre produkter vært toneangivende i bransjen når det gjelder kvalitet og design, tilpasset det norske markedet.

Vi leverer løsninger fra egen produksjon og fra ledende leverandører i Europa og kan med et stort produktutvalg og god erfaring tilby løsninger som gjør ditt utemiljø unikt.

## Vi foreslår følgende løsning:

Zip Storm 110/130 med IO motor.

Produkt	Antall	Enhetspris	Pris inkl. mva
Fasede Vest 125 x 202	21	15 802	kr 331 842
Fasede Vest 310 x 140	2	19 640	kr 39 281
Fasede Vest 308 x 202	21	22 968	kr 482 328
Fasede Vest 306 x 202	12	22 968	kr 275 616
Fasede Vest 308 x 207	6	22 968	kr 137 808
Fasede Vest 308 x 140	1	19 640	kr 19 640
Fasede Sør 125 x 208	4	31 820	kr 127 278
Fasede Sør 125 x 209	3	11 378	kr 34 135
Fasede Sør 125 x 210	8	22 158	kr 177 264
Fasede Sør 125 x 211	1	30 884	kr 30 884
Montering	1	105 024	kr 105 024
Service bil	1	3 475	kr 3 475
<b>Totalsum</b>			<b>kr 1 764 574,00</b>

1 stk flere kanals fjernkontroll pr leilighet koster 1 423,- ink mva.





## Betingelser

Tilbudet er iht. Solskjermingsgruppens standard betingelser. Våre priser er beregnet ut fra standard montering med normal innfesting.

Vi forutsetter montering fra stillas/ fasadeklatrer. Stillas/lift er ikke medregnet i tilbudet.

Det tas forbehold om at veggkonstruksjon og festemuligheter er tilfredsstillende. Spesialtilpassinger grunnet bygningsmessig konstruksjon kommer i tillegg dersom dette ikke er nevnt i tilbudet. Eventuelle grunnarbeider er ikke inkludert dersom dette ikke er spesifisert.

Elektrisk tilkobling er ikke inkludert dersom dette ikke er spesifisert. Eventuelle tilvalg er ikke inkludert dersom dette ikke er spesifisert (eksempel lys, varme, vegger, glass, spesialbeslag etc.)

## Betalingsbetingelser

Kunden betaler minimum 50% av kjøpesummen på forskudd eller etter avtale.

## Leveringstid

Avhengig av produkt og årstid.

## Vedståelse

Tilbudet gjelder i 1 måned fra dato.

## Kontaktinformasjon

For ytterligere informasjon om produkt eller begrensning i forhold til bruk, se vedlagte standardbetingelser samt våre hjemmesider eller ta kontakt med undertegnede.

Vi håper vårt tilbud er av interesse og vi kontakter dem innen kort tid.

Med vennlig hilsen,

**Solskjermingsgruppen Ringfoss AS ved**

**Rodolfo Pacheco**



**SolskjermingsGRUPPEN Ringfoss AS**

Gle Devika vei 35, 0668 Oslo



## Referanser

### Nybygg, næring og prosjekt

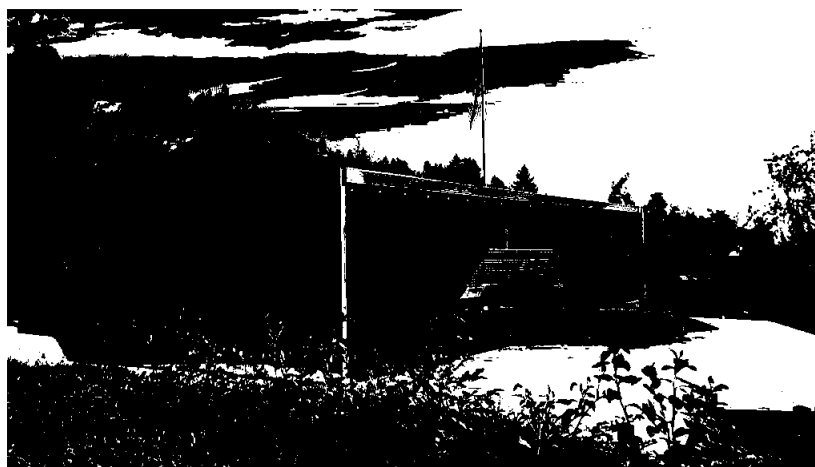
Uansett om du er arkitekt, entreprenør eller drifter og utvikler næringsbygg, har vi den brede kompetansen du ønsker deg for lekker og fornuftig tilpasset solskjerming på dine fasader. Vi har god kompetanse i forhold til lover og forskrifter for fasader, og vil ivareta byggets behov for dette.



**Kongsberg** // Delta Zip screen

### Privat og bolig

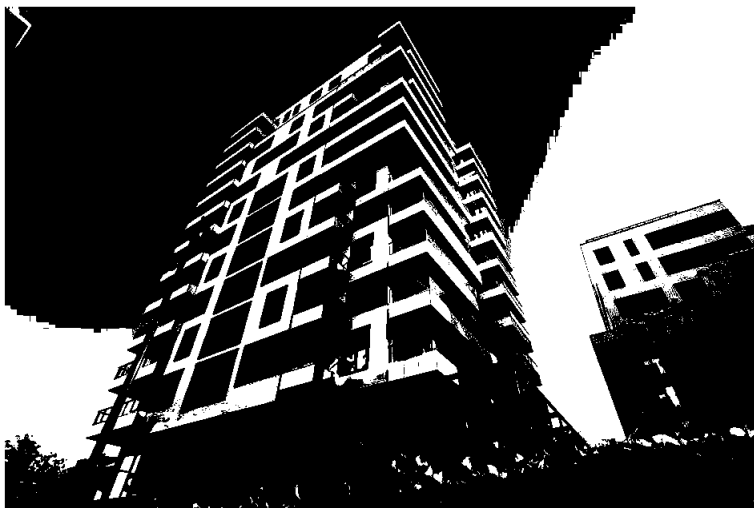
Solskjermingsgruppen har lang erfaring i boligmarkedet. Vi har gode samarbeidspartnere på leverandørsiden og trygge, dyktige montører, som gjør at vi er meget kompetente til å ivareta privatkunders høye krav om kvalitet og gode løsninger.



**Privatkunde** // Pratic Pergola

## Tilvalg i Boligprosjekt

Fra vi etablerte en egen avdeling for boligprosjekt i 2010, har vi opparbeidet oss lang erfaring og en rekke vellykkede prosjekter. Vi samarbeider med arkitekten for å finne den beste produktdesignen, med entreprenøren for å finne den mest egnede tekniske løsningen og med beboeren for å finne den optimale funksjonaliteten.



**Veidekke** // Middelthunsgate

## Restaurant og café

Vi er stolte av å kalle oss en stor, solid og erfaren leverandør til restaurant- og cafemarkedet. Vi har et stort spekter av produkter til å dekke din drifts behov for uteløsninger i de aller fleste værforhold. Vår kompetanse på å gjøre ditt uteområdet til et innbydende og attraktivt sted for dine kunder, samtidig som vi opprettholder det offentlige krav til fasade og offentlige rom, gjør oss unike i Norge.



**Oslo Plaza** // Pratic pergola, hev og senk glassvegger, varmelamper



## Vedtekter for Grande Panorama Eierseksjonssameie

fastsatt ved begjæring om seksjonering 27.09.2023

### § 1 Navn og formål

Sameiets navn er Grande Panorama Eierseksjonssameie. Eierseksjonssameiet har adresse Sorenskriver Ellefsens vei 28 i Frogn kommune, gnr. 86 bnr. 338. Sameiet består av 28 boligseksjoner fordelt på 2 bygninger. I tillegg er det 40 næringsseksjoner (p-plasser der hver plass er en seksjon

Sameierbrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameierbrøken fremgår av seksjoneringssøknadene.

Sameierbrøken bygger på hoveddelens BRA areal, Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke medtatt i hoveddelens BRA.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 86 bnr. 338 i Frogn kommune, med garasjer, svømmebasseng og fellesanlegg av enhver art.

### § 2 Organisering av sameiet, råderett

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den tinglyste seksjoneringssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall, eller er fastsatt i vedtektene. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven § 31.

Felleskostnader ved garasjeplassene skal fordeles likt pr. plass. Tilsvarende skal kostnader til treningsrom og basseng samt evt. felles leveranse av TV-signaler og internett også fordeles likt pr. boenhet.

### § 4 Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og evt. arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til (slik som f.eks. balkong, hage, takparsell, mv.). Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 32, dog slik at hver enkelt seksjonseier skal være ansvarlig for utskifting av sluk i egen bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler, inne og ute).

Leiligheter som disponerer takparseller og terrasser/balkonger må sørge for jevnlig tilsyn med disse  
Vedlegg 6 32 av 34-29 Grande Panorama Eierseksjonssameie-revisjon 2025.pdf

Side 1 av 5



arealene slik at evt. sluk o.l alltid holdes åpne. Dette gjelder også i vintersesongen.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt er regulert i eierseksjonsloven § 33.

## § 5 Vedlikeholdsfond

Sameiet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 6 Registrering av seksjonseiere og leietakere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 7 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år såfremt annet intervall ikke angis. For å sikre kontinuitet i styret og for å unngå at ikke hele styret er på valg samme år, kan ett års valgperiode benyttes.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter i henhold til eierseksjonsloven § 60. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 10 Om årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ved avstemming har hver seksjon én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon, samt styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.



Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 11 Innkalling til årsmøtet

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuе dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige på årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## § 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 13 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- g) endring av disse vedtekter

Hvis et tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen



- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser

## § 14 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet beslutter med vanlig flertall av de avgitte stemmer hvorvidt sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor som er valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## § 15 Forretningsfører

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

## § 16 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## § 18 Habilitetsregler for årsmøtet, styret og forretningsfører

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller ved eller som fullmektig delta i noen avstemming om

- a) et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlemmer og forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 19 Særskilte bestemmelser om ladepunkt for el-biler og evt. HC-parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer varig, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. På sameiets eiendom, dvs både fellesareal og seksjonert areal, er det kun tillatt å lade elbil og ladbare hybridbiler via godkjent ladestasjon som skal være montert av godkjent installatør.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Hvis det finnes tilrettelagte parkeringsplasser (HC) er disse forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av sin egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge seksjonseieren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

## § 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25

Selskapsnummer: 429 Selskapsnavn: GRANDE PANORAMA EIERSEKSJONSSAMEIE

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.