



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 12.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 156	2 193 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 156</b>	<b>2 193 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 149 851	2 128 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 263 951</b>	<b>2 242 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 205</b>	<b>-48 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 170	26 303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 170</b>	<b>26 303</b>
Annen finanskostnad		79 521	62 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 521</b>	<b>62 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 351</b>	<b>-36 518</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		106 854	-84 708
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		146 546	80 774
Sum fordringer		146 546	80 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 291	876 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 291	876 968
Sum omløpsmidler		848 837	957 742
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>848 837</b>	<b>957 742</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		377 837	484 691
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-377 837</b>	<b>-484 691</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-377 837</b>	<b>-484 691</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 031 916	1 221 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 031 916</b>	<b>1 221 553</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 031 916</b>	<b>1 221 553</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 985	398
Leverandørgjeld		132 074	172 762
Annen kortsiktig gjeld		30 699	47 721
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 758</b>	<b>220 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 226 674</b>	<b>1 442 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>848 837</b>	<b>957 742</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370673

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 411 156	2 193 916
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 411 156</b>	<b>2 193 916</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 149 851	2 128 006
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 263 951</b>	<b>2 242 106</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>147 205</b>	<b>-48 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 170	26 303
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 170</b>	<b>26 303</b>
Annen finanskostnad		79 521	62 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>79 521</b>	<b>62 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 351</b>	<b>-36 518</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		106 854	-84 708
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		146 546	80 774
Sum fordringer		146 546	80 774
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		702 291	876 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		702 291	876 968
Sum omløpsmidler		848 837	957 742
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>848 837</b>	<b>957 742</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		377 837	484 691
Sum opptjent egenkapital		-377 837	-484 691



Sum egenkapital	-377 837	-484 691
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 031 916	1 221 553
Sum annen langsiktig gjeld	1 031 916	1 221 553
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 031 916</b>	<b>1 221 553</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 985	398
Leverandørgjeld	132 074	172 762
Annen kortsiktig gjeld	30 699	47 721
Sum kortsiktig gjeld	194 758	220 881
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 226 674</b>	<b>1 442 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>848 837</b>	<b>957 742</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1283

B/S Nyhuskollen Panorama



## Velkommen til årsmøte i B/S Nyhuskollen Panorama

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:

18. mars 2024 kl. 18:00, Heggedal Hovedgård.

### 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. Felleskostnader - Garasje
7. Budsjett - Forslag til Vedtektsendring §9.4
8. Langtidsbudsjett
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i B/S Nyhuskollen Panorama



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Andreas Mossige er valgt

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige foreslått. Protokollvitner blir foreslått og valgt på årsmøte.



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. 1283 Årsrapport.pdf

Sak 6

## Felleskostnader - Garasje

Forslag fremmet av:  
Olav Fossum

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Jeg hadde gleden av å være med fra etableringen av dette sameiet i 2008. På etableringsmøtet valgte vi styre, fikk tildelt advokat Terje fra OBOS som allerede var forretningsfører og vi ble innsatt i prosjektet vårt av Halmrast,- eier i Cibora Eiendom, som var utbygger av Nyhuskollen Panorama. Vi i styret fikk overlevert et sett «ferdigtyggede» Vedtekter og deretter var det bare å sette i gang med etablering av Sameiet.

Et av punktene som det ble diskusjoner om var avviket fra eierbrøken knyttet til garasjens felleskostnader hvor hver garasje plass var undergitt garasjefelleskost med et fast beløp per garasjeplass. Advokat Terje i OBOS



hevdet at slik var vanlig praksis ettersom tre av seksjonseierne ikke hadde garasje plass, noen hadde en plass og noen hadde to plasser. Felleskostnaden per garasje plass ble satt til kr.150,- /mnd og beløpet skulle dekke slitasje, merking, vask av gulver, maling osv,- alt forårsaket av bilkjøring i garasjekjelleren.

Det var ingen annen økonomisk dekning for drift av garasjekjelleren enn innbetaling fra garasje-eierne.

På Nyhuskollen er imidlertid garasjekjelleren i bruk av mange som skal i bodene sine, som også er plassert i garasjekjelleren, og av alle som bruker garasjen for gjennomgang til avfallsrommet. Disse «sliter» også på garasjeporten og bidrar med støv og skitt på gulvene.

Beløpet på kr.150,- per garasje plass/mnd stod frem til 2018. Da ble beløpet økt til kr 250,-/mnd, -så til kr.260,- i 2020 og i 2023 til kr.300,-/mnd. Årsaken til prisøkningene var formodentlig vedlikehold, maling og utbedringer i garasjen. Problemet med disse disponeringene er at prisøkningene ble varige økninger og ikke prosjektfinansiering slik det skulle vært. Resultatet av prisingene er nå at over de seneste 10 år er garasjens felleskostnader blitt overfakturert med kr. 700.000,-. (Kostnader over det total kostnadene for drift av garasjen har vært).

Hele dette beløpet har da gått fra garasjeeierne til subsidiering av øvrige felleskostnader i Sameiet. (Se detaljer på vedlegg 2-kolonne 1).

Dette innebærer at hver av de 10 seksjonseierne som eier to garasjer har betalt over Kr.15.000,- mer i «overpris» enn de øvrige garasjeeierne.

Styret i forrige periode priset også opp 2023 bidraget med 14% og gjorde den situasjonen enda mer alvorlig til tross for advarsler som de for øvrig valgte å overse.

Disponeringer som har ført til at denne situasjonen har oppstått viser en vesentlig mangel på forståelse av regnskapet vårt og en manglende kunnskap om lover og regler som gjelder for drift av,- og økonomi, i sameier.

**(Detaljer og tall rundt dette finner dere på vedlegg 3- Garasjedisponeringer)**

Denne saken må ryddes opp i. Lov om eierseksjoner §29 indikerer en begrenset mulighet til å avvike fra reglene om eierbrøkdistribusjon av felleskostnader. Da skal det foreligge særlige grunner. I vårt tilfelle har vi en situasjon hvor våre

beslutningstagere ikke har forstått hva de har vedtatt når de har økt garasjens

felleskostnader langt utover det som skal dekkes inn av kostnader.

Fordi beløpene i slike saker gjerne blir høye havner saken ofte i rettssystemet

med de kostnadsøkninger det bringer med seg i form av ekstraarbeide, renter, advokatombudsninger og saksomkostninger ellers. Det bør vi jo søke å unngå!

I den tro at seksjonseierne klarer å enes om en omforent løsning på denne saken utenfor rettssystemet fremmer jeg følgende forslag til årsmøtevedtak :

**Forslag til vedtak**

Felleskostnader innkrevd fra eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller reduseres til kr.100,- per plass, og per mnd, f.o.m. juni måned 2024.

For de eiere som eier to garasjeplasser skal en av plassene være fritatt for felleskostnader i 10 år f.o.m. juni måned 2024.

Det totale beløpet for felleskostnader innkrevd for garasjen i 2024,

(Kr.165.600,- per år og kr.13.800,- per mnd), skal etter fradrag for nye



felleskostnader fakturert for garasjeplassene, fordeles på seksjons-eierne etter eierbrøkene.

Dette vedtak skal være gyldig i 10 år og kan kun endres av Årsmøtet etter grundig vurdering dersom kostnadene for drift av garasjen, forårsaket av biloppstilling og bilkjøring, øker vesentlig utover den årlig inntekten fra eierne av garasjeplassene.

Dette vedtaket skal kun være gyldig dersom at alle 10 eiere som på dato for Årsmøtet 2024 eier to garasjeplasser skriftlig har akseptert den foreslåtte løsning.

#### Styrets innstilling

Jf. Eierseksjonsloven § 29, er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, felleskostnader. Disse kostnadene skal fordeles blant seksjonseierne i henhold til sameiebrøken. Det er imidlertid et unntak, som også nevnes i saksframstillingen: i tilfeller der det er særlige grunner som taler for det, kan kostnadene fordeles basert på den enkelte enhets nytte eller forbruk.

Jf. sameiets vedtekter 6.1, er ordlyden følgende:

*Seksjonseiere betaler for drift og vedlikehold av sameiets parkeringsanlegg og – plasser. Sameier som ikke disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget har en forholdsmessig reduksjon i sine garasjekostnader.*

Hva gjelder forslag tilknyttet nedsettelse av felleskostnader for garasje til kr 100 per plass med fritak for de som har to garasjeplasser, vil dette være i strid med vedtektene og eierseksjonsloven § 29. De som eier to garasjeplasser skal betale forholdsmessig mer enn de som kun eier én plass. Det vil si at hvis prisen som kreves inn per plass er kr 100 per måned, skal de som eier to plasser, betale kr 200.

Ser vi historisk på innkrevde felleskostnader tilbake fra da sameiet var nytt, var beløpet også den gang høyere enn faktiske kostnader. Det synes derfor ikke å være en sammenheng mellom faktiske kostnader for garasjen og innkrevde felleskostnader per garasjeplass slik forslagsstiller skriver.

Om vi også skulle foreta en indeksjustering av den gangs gjeldende innkrevde beløp per garasjeplass, ville denne månedlige innkrevningen på kr 150 tilsvart ca. kr 215 i 2024.

Styret kunne i denne innstillingen fremlagt forslag om tilbakebetaling av for mye innkrevde beløp. Hvis styret hadde foreslått dette, ville vi vært nødt til å gjennomgå alle kostnader knyttet til garasjen i sameiets resultatregnskap. Denne prosessen ville vært svært tidkrevende, da noen kostnader knyttet til garasjen kan ha blitt postert under andre poster i resultatregnskapet over flere år. Jf. Foreldelsesloven § 2 er den alminnelige foreldelsesfristen 3 år, noe som betyr at det ikke likevel ikke kan utbetales refusjon for overinnbetalte beløp som strekker seg mer enn 3 år tilbake i tid.

Dersom overnevnte løsning skulle blitt vedtatt, måtte vi iverksatt en ekstraordinær innbetaling fra samtlige seksjoner for å få likviditet til en slik utbetaling

Styret foreslår derfor å sette en strek over det som har vært, og heller se fremover.

#### Styrets motforslag:

Felleskostnadene per plass nedsettes til kr 100 per plass per måned. Differansen som sameiet skulle krevd inn via garasjeinntekter, legges på felleskostnadene etter sameierbrøken. Dette betyr at linjen som heter "Felleskostnader" på giroene for felleskostnader, som fordeles etter brøk, øker med i overkant av 6 % fra første mulighet etter vedtak på årsmøte.



## Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag i henhold til saksfremstilling

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag i henhold til styrets innstilling

## Sak 7

### Budsjett - Forslag til Vedtektsendring §9.4

#### Forslag fremmet av:

Olav Fossum

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En skikkelig jobb med budsjetter er blant de viktigste oppgaver Styret i Sameiet

har. Som Huseierforeningen sier i sitt «budsjettsirkulære av 25.10.2023»:

«Økonomien i Sameiet er styrets ansvar. Derfor er det viktig at hele styret har kontroll på tallene. Budsjett er en forutsetning for å drive ansvarlig».

På Nyhuskollen har vi ikke gode budsjettrutiner og vi bommer derfor med budsjettene, - stort sett hvert eneste år. I perioden 2013 t.o.m. 2022 er samlet driftsresultat hele 1,2 mill dårligere enn budsjett. (Se vedlegg 1 kolonne 2).

Årsaken ligger i alt vesentlig på Drift og Vedlikehold hvor dere finner hele resultatvikten. (Se vedlegg 2 kolonne 3).

Det har også gjentatte ganger vært tatt opp med styrene at vi faktisk ikke lever av driftsresultatet alene men av den likviditeten vi har ved slutten av hvert år og som gir en god start for det neste. Det er også slik at både innbetaling til vedlikeholdsfondet, og innbetalinger av lån registreres som inntekt i regnskapet,- mens utgiften bare registreres som bevegelse i Balansen.

Derfor må disse beløpene legges til driftsresultatet i budsjettet for at vi skal se, og få, en utvikling i likviditet. Dette er tydeligvis svært vanskelig og forstå.

(Likviditets status for de seneste 10 år er vist på Vedlegg 1 kolonne 3- Likviditetsendring).

Resultatet av manglende likviditet er jo at vi da må låne penger til driften. Det betyr også at vi låner penger for å kunne betale ned på lånet vi allerede har fra før. «Ekspertene vil kalle dette for manglende økonomisk kontroll».

Vi har også en utfordring med gjentatte brudd på regler i vedtektene våre og brudd med «Lov om eierseksjoner – eierseksjonsloven».

Styret som vedtok prisjusteringene for 2023 økte inntektene til Vedlikeholds-fondet med 6,5%. Styrene vedtok også slike økninger i 2018 og 2020. Dette er i strid med Vedtektene våre. Styret kan bare foreslå slik prisøkning men forslaget må fremmes for godkjenning av Årsmøtet.

Formelt skulle disse pengene vært tilbakebetalt seksjonseierne da styrenes vedtak var ugyldig.



Nok et eksempel er benkeforslaget på Årsmøtet i 2023 som både var i strid med

Vedtektene og med Norsk Lov. Slik kan vi ikke holde på!

**Forslag til vedtak:**

Under Vedtektenes §9.4, - «saker årsmøtet skal behandle».

Inkluderes under (2) som tredje post, - ny linje vedtektene:

*Styrets gjennomgang av inneværende års budsjett.*

**Styrets innstilling**

Styret ser ikke nødvendigheten av vedtektsendringen som er foreslått. Dette ettersom budsjettet blir fremlagt sammen med årsregnskapet hvert år og derav blir orientert om. Budsjettet som fremlegges i høyre kolonne i årsregnskapet gir styret og eierne trygghet for framtidig likviditetsbehov og forutsigbarhet for eventuelle økninger i felleskostnadene. Revisor forholder seg også til budsjettet når de går igjennom regnskapet.

Budsjettet blir sammen med rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS gjennomgått og tilpasset i henhold til kjente økninger samt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Budsjettet anses som et styringsverktøy for det enhver tid sittende styre og er kun ment til orientering for seksjonseierne.

I henhold til lov om eierseksjoner §44 og vedtektene 9.4 er det heller ikke krav om at budsjettet skal vedtas eller gjennomgås.

Styret gir på bakgrunn av overnevnte ikke sin tilslutning til vedtektsendringen som foreslås og stemmer mot forslaget.

**Forslag til vedtak**

Vedtektene endres i henhold til tekst som fremgår i saksfremstillingen.

**Vedlegg**

2. Kopi av Årsmøtet Nyhuskollen Vedlegg 1 og 2.pdf

Sak 8

## Langtidsbudsjett

**Forslag fremmet av:**

Olav Fossum

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har passert 15 år med Sameiet vårt og det er all grunn til å forvente at det kommer noen større vedlikeholdsutgifter fremover. Styreleder Rune hevder ofte at hans prioritet er forebyggende vedlikehold og det betyr vel at fremtidige aktiviteter på dette området er tenkt grundig igjennom. Årsmøtet bør derfor be om at styret presenterer en langtidsplan for vedlikehold av Sameiets bygningsmasse og uteområder etc inneholdende en beskrivelse av aktiviteter, tidsplan, kostnadsplan og hvordan planen skal finansieres. Store investeringer vil være slikt som utvendig maling, nytt takbelegg på begge bygg, gjenværende utskifting av



lysarmaturer til Led lys, reparasjonsmaling av korridorer etc. etc. Vi snakker fort mellom 2 og 3 mill og det bør forberedes gjennom skikkelig planlegging.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber om at styret etablerer en langtidsplan som viser en plan for større vedlikehold og investeringer på bygningsmasse, uteområder og øvrig for de neste 10 år med hovedvekt på de nære 5 år. Planen skal foruten planelementene inneholde tidsangivelser for gjennomføring, en kostnadsoversikt i form av budsjett med en finansieringsplan. Planen skal senest presenteres på Årsmøtet i 2025.

**Styrets innstilling**

Styret ser behovet for en bedre planlegging av vedlikehold av sameiets bygningsmasse og uteområder, spesielt med tanke på bygningsmassens alder som tilsier at vi kan forvente større vedlikeholdsutgifter i fremtiden.

Styret er imidlertid nøye med å påpeke at utarbeidelsen av et langtidsbudsjett vil være utfordrende. Dette skyldes at kostnadene til drift og vedlikehold ikke er konstante. Videre vil prisene på de ulike anbudene styret eventuelt skulle innhente endre seg over tid. Dette vil kreve kontinuerlig oppdatering og revisjon av langtidsbudsjettet for å sikre nøyaktigheten i tallene. Dette har ikke styret kapasitet til å gjøre.

Styret er likevel enig om at det er hensiktsmessig å utarbeide en vedlikeholdsplan som tar høyde for store vedlikeholdskostnader som utvendig maling, nytt takbelegg på begge bygg, utskifting av lysarmaturer til LED, og maling av korridorer som vil kreve betydelige summer hvor det da er nødvendighet med en grundig planlegging av sameiets anliggende vedlikeholdsplikter.

Styret vil derfor anbefale årsmøtet å vedta følgende forslag:

Styret innhenter profesjonell hjelp fra OBOS Prosjekt e.l. til utarbeidelse av en vedlikeholdsplan.

Styret forplikter seg til å presentere denne vedlikeholdsplanen på årsmøtet i 2025, slik at sameierne kan få innsyn i hva OBOS Prosjekt e.l. har kommet frem til i vedlikeholdsplanen.

Vi tror at en slik plan vil være til stor nytte for sameiet.

**Forslag til vedtak 1**

Forslag til vedtak iht. forslagsstillers saksfremstilling

**Forslag til vedtak 2**

Forslag til vedtak iht. styrets innstilling (uthevet med tykk skrift)

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Kandidat for styrevervet velges gjennom benkeforslag på årsmøte.

Dersom årsmøte velger det, kan styreperioden fastsettes til annet enn det som fremgår av vedtektene.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Sem Christensen

Ingen andre har sagt seg villig til å stille, slik at Jørgen kan sitte ett år til, selv om vedtektene åpner for 2 år.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Sverre Marthinsen	Nyhuskollen 19
Styremedlem	Jørgen Sem Christensen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Marit Haugen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Hans Ingar Sætra	Nyhuskollen 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [nyhuskollen@styrerommet.no](mailto:nyhuskollen@styrerommet.no). Se B/S Nyhuskollen Panoramas hjemmeside på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon, slik som for eksempel informasjon om avregning av gass.

### Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

B/S Nyhuskollen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993928062, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 53

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

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

- Det er avholdt 14 styremøter inneværende styre år

### **Arbeider og vedlikehold utført:**

- Asfalt øvre plan for avrenning
- Varmekabler i renner for avløp på terrasser over garasje
- Flyttet skap for varmekabler øvre plan ut på vegg
- Reparasjon av åpen terrasse i 3 etg. etter lekkasje og mugg i leilighet 2 etg. under. Ble ikke klassifisert som handverkerfeil og måtte dekkes av sameiet.
- Skiftet deler av tak i søppel boden samt montert manglende blekk
- Skiftet kledning (vannbord) rundt inngang nr.19

### **Fremtidig arbeider og vedlikehold (1-3 år):**

- Maling av søppel bod, spiler og inngangsparti nr.19
- LED lys ganger nr.19
- Bordkledning over søppelboden ved el. ledninger
- **Infrastruktur for å kunne lade el. biler (stor investering)**
- Rørinspeksjon bør gjennomføres, spesielt for avløp fra terrasser og tak som går innvendig i byggene.
- Taksjekken gjøres hvert år av Protan, men det må påregnes større arbeider etter 15 år.
- Vurdere å benytte vedlikehold modulen til OBOS for bedre oversikt over fremtidig vedlikehold, og innføringen av krav i forbindelse med det grønne skiftet.

### **Avtaler:**

- Endret betalingsfrekvens for forsikring (kvartal) og bredbånd (månedlig)

### **Sosialt:**

- Sommerfest avholdt

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endring av felleskostnader underveis i løpet av 2023. Endringen omfattet at Kabel-TV ble lagt som egen linje på felleskostnadene hvor ny avtale med leverandør ble etablert.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader. Se note 8 for spesifisering av kostnadspostene. Det er også høyere kostnader tilknyttet konsulenthonorar i forbindelse med bistand av OBOS Prosjekt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer.

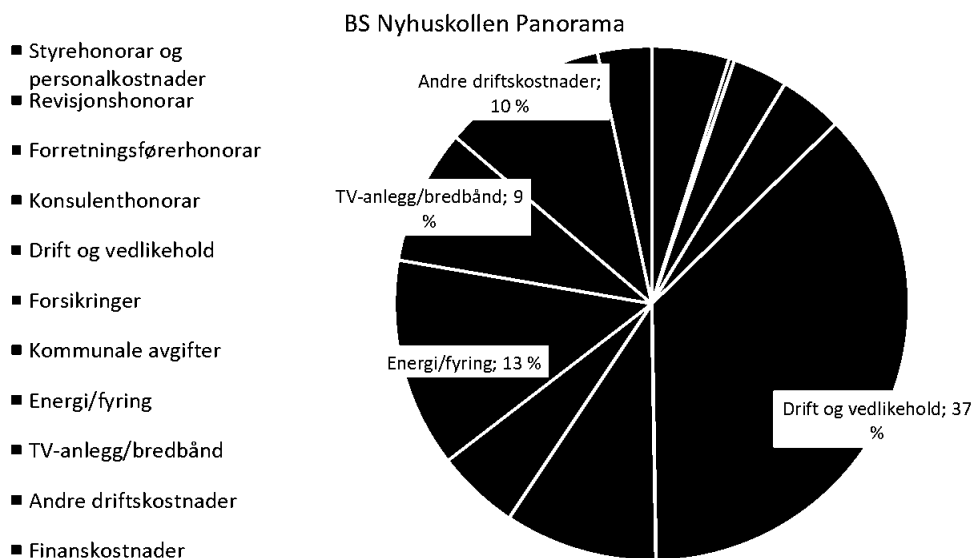
### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

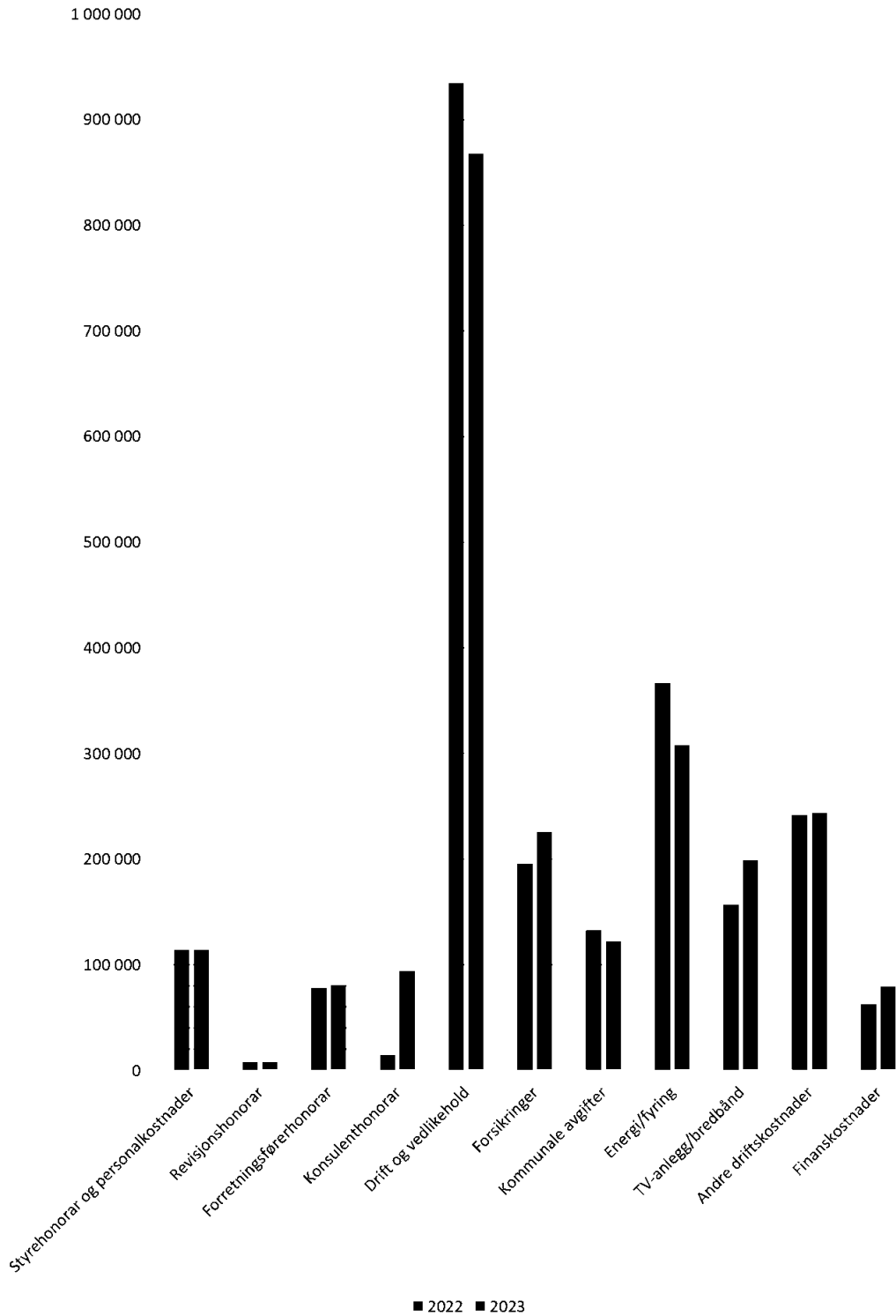
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 654 078.

### Kostnadsoversikt over driftskostnader i 2023





Driftskostnader 2022 versus Driftskostnader 2023





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 31 % for vann- og avløp.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Nyhuskollen Panorama.

### **Lån**

B/S Nyhuskollen Panorama har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhuskollen Panorama som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1259 Årsrapport.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 27. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA ORG.NR. 993 928 062, KUNDENR. 1283

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 383 814	2 169 179	2 316 000	2 744 000
Andre inntekter	3	27 342	24 737	40 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 411 156</b>	<b>2 193 916</b>	<b>2 356 000</b>	<b>2 744 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-80 990	-77 875	-81 650	-83 420
Konsulenthonorar	7	-93 941	-14 668	-12 500	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-868 464	-934 487	-546 200	-879 000
Forsikringer		-225 710	-195 701	-216 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-122 030	-132 707	-138 500	-132 000
Energi/fyring	10	-308 118	-366 596	-360 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 925	-156 616	-227 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-243 673	-241 731	-247 000	-258 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 263 951</b>	<b>-2 242 106</b>	<b>-1 948 950</b>	<b>-2 357 520</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>147 205</b>	<b>-48 190</b>	<b>407 050</b>	<b>386 480</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	39 170	26 303	0	0
Finanskostnader	13	-79 521	-62 821	-65 000	-72 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 351</b>	<b>-36 518</b>	<b>-65 000</b>	<b>-72 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>106 854</b>	<b>-84 708</b>	<b>342 050</b>	<b>314 480</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-84 708		
Reduksjon udekket tap		106 854	0		



**SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA**  
**ORG.NR. 993 928 062, KUNDENR. 1283**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	334
Forskuddsbetalte kostnader		66 665	22 307
Andre kortsiktige fordringer	14	79 881	58 133
Driftskonto OBOS-banken		0	227 031
Sparekonto OBOS-banken		45	44
Sparekonto OBOS-banken II		702 245	649 893
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>848 836</b>	<b>957 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>848 837</b>	<b>957 742</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-377 837	-484 691
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-377 837</b>	<b>-484 691</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 031 916	1 221 553
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 031 916</b>	<b>1 221 553</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 699	47 721
Leverandørgjeld		132 074	172 762
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		8 903	0
Påløpte renter		7 022	398
Påløpte avdrag		16 060	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>194 758</b>	<b>220 881</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>848 837</b>	<b>957 742</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 22.02.2024  
Styret i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Rune Sverre Marthinsen /s/      Jørgen Sem Christensen /s/      Marit Haugen /s/

Hans Ingar Sætra /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 429 347
Lån	254 460
Kabel-TV	198 510
Garasjeleie	165 480
A konto Gass	147 240
Vedlikeholdsfond	109 752
Avregning Gass	64 871
Avregning El bil	11 754
Parkering	10 800

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 392 214**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-8 400
-----------	--------

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 2 383 814**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Peisservice	27 342
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>27 342</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 131, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-71 533
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 409
Andre konsulentonorarer	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 941</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-196 563
Drift/vedlikehold VVS	-40 813
Drift/vedlikehold elektro	-273 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 965
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 680
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 273
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-868 464</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	4 360
Renovasjonsavgift	-126 390
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-122 030</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-95 188
Andre fyringskostnader (Gass)	-212 930
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-308 118</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Vaktmestertjenester	-47 563
Renhold ved firmaer	-97 490
Snørydding	-77 828
Andre fremmede tjenester	-1 649
Trykksaker	-1 866
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 131
Andre kontorkostnader	-276
Porto	-300
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 190
Bank- og kortgebyr	-3 081
Velferdskostnader	-5 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 673</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 601
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 129
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 170</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 011
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-510
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-79 521</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt avregning gass, elbil 2023	79 881
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>79 881</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	778 447
Nedbetalt i år	189 637
	-1 031 916
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 031 916</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80114435. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Rehabilitering av verandadekke	Full rehabilitering av ett verandadekke i nr. 19 som følge av håndverkerfeil i byggefasen.
2018 - 2018 2017 - 2017	Maling av blokkene Utomhus	Oppgradering utenfor nr. 16 og 19. Var skjemmende og vanskelig og vedlikeholde.
2016 - 2016	Garasje og felleområder	Delt opp strømkurser garasjer for å unngå sikringsbrudd og mørklegging garasjen. Skiftet til mer energieffektive lysrør og nødlyspakker. Oppgradert fellesområder og garasje brannteknisk med skilting og slukkeutstyr.
2015 - 2015	Garasje	Overflatebehandling av betong garasjeanlegg, mot korrosjon og forvitring pga saltavrenning fra biler vinterstid.
2014 - 2014	Utomhus	Kantstein / drenering oppkjørsel nr.16 og nedkjørsel nr.19 samt sikring og beplanting nedside nr.19



**Vedlegg 1.**  
**Nyhuskollen Panorama**  
**Utdrag fra Årsmøtebok 2013 til 2023**

Året	Budsjettene		Virkelige regnskapstall		Innbet. vedl.fond	Innbet. låneavdr.	Likviditet endring
	Driftsinnt. Driftsutg.	Resultat	Driftsinnt. Driftsutg	Resultat			
2023	2 356 000	2 013 950	342 050				
2022	2 116 000	-1 923 230	192 770	-84 708	-103 068	-191 714	-110 249
2021	1 910 000	-1 526 600	383 400	387 390	-103 068	-190 404	93 918
2020	2 004 000	-1 721 500	282 500	357 737	-103 068	-181 260	73 409
2019	1 938 000	-1 487 800	450 200	-248 806	-98 184	-172 433	-519 423
Lån 2018							2 000 000
2018	1 840 000	-3 609 900	-1 769 900	-1 281 593	-95 352	-49 945	-1 426 890
2017	1 607 000	-1 393 900	213 100	152 792	-47 646	-145 539	-40 393
2016	1 511 000	-139 324	119 324	183 528	-47 646	-139 305	-3 423
2015	1 450 000	-1 305 000	145 000	140 495	-47 646	-132 172	-39 323
2014	1 440 348	-1 213 000	277 348	-133 192	-47 646	-124 507	-305 345
2013	1 397 000	-1 012 000	385 000	353 111	-47 646	-8 532	296 933
			678 742	-173 246			
	Låneopptak	2018	2 000 000	799 875	MEMO 2018:		
					Lån fra OBOS		2 000 000
					Resultat fra driften		-1 426 899
					Likviditstillførsel		573 101
	NBI 2022 likviditet bedret med uttak fra ved.fond Kr.269.241.						





**Vedlegg 3**

**Garasjedisponeringer**

Regnskapstill 2013 t.o.m. 2022	Sum 10 år totalt	Fordelt per år	Pr.plass/år (46 plasser)	Per plass Pr.måned	En plass i 10 år	To plasser i 10 år	Overfakturert	
							Faktura Per eier	Totalt
Innbetalt av garasjeeierne	1 125 186	112 519	2 446	204	24 460	48 920		
Virkelige garasjekostnader	426 564	42 656	927	77	9 270	18 540		
Overfakturert garasjeeierne	698 622	69 862	1 519	127	15 190	30 380		
<b>DAGENS FAKTURASTRUKTUR:</b>					2013/2022			
<b>Slik er garasjeinnbetaling fordelt:</b>	3 eiere uten garasjeplass			0	0	0		0
(Gjelder perioden 2013 tom.2022)	26 eiere med en garasje			24460	635960	15190		394940
	10 iere med to garasjeplasser			48920	489200	30380		303800
					1125160			698740

**2023 Garasjekost kr.164880,- minus ny garasjekost kr.43200,- er lik kr.121680,-/år - 10140,- pr mnd- 260,- per seksjon.**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 1283 Selskapsnavn: B/S Nyhuskollen Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

28 av 29

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.