



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 429 205	3 357 790
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 429 205</b>	<b>3 357 790</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 585	
Annen driftskostnad		3 306 380	2 683 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 482 115</b>	<b>2 855 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 910</b>	<b>502 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 897	2 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 897</b>	<b>2 049</b>
Annen finanskostnad		147	29
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147</b>	<b>29</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 750</b>	<b>2 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 160	504 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		72 450	
Sum varige driftsmidler		72 450	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 450	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			34 574
Andre fordringer		82 098	383 073
Sum fordringer		82 098	417 647
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		967 054	702 347
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 054	702 347
Sum omløpsmidler		1 049 152	1 119 994
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		741 110	785 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>741 110</b>	<b>785 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>741 110</b>	<b>785 269</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		365 283	309 714
Annen kortsiktig gjeld		15 210	25 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 493</b>	<b>334 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>380 493</b>	<b>334 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445431

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 139  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HANEBORGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 922 791 139  
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 429 205	3 357 790
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 429 205</b>	<b>3 357 790</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 585	
Annen driftskostnad		3 306 380	2 683 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 482 115</b>	<b>2 855 101</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 910</b>	<b>502 689</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 897	2 049
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 897</b>	<b>2 049</b>
Annen finanskostnad		147	29
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>147</b>	<b>29</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 750</b>	<b>2 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-44 160	504 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-44 160</b>	<b>504 709</b>



Organisasjonsnr: 922 791 139  
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		72 450	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		72 450	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			34 574
Andre fordringer		82 098	383 073
Sum fordringer		82 098	417 647
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		967 054	702 347
Sum omløpsmidler		1 049 152	1 119 994
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</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>		
Annen egenkapital	741 110	785 269
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>741 110</b>	<b>785 269</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>741 110</b>	<b>785 269</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	365 283	309 714
Annen kortsiktig gjeld	15 210	25 011
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>380 493</b>	<b>334 725</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>380 493</b>	<b>334 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</b>



Organisasjonsnr: 922 791 139  
HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2105

Haneborgåsen Panorama 1 Bs



## Velkommen til årsmøte i Haneborgåsen Panorama 1 Bs

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 00:00 og lukker 16. mai kl. 00:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2105>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 19:00 , Info møte på Teams (link til møte sendes ut senere) .

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering av vedtekter §1-1
6. Oppdatering av vedtekter § 5-1
7. Utleie av fellesareal i garasjen, HC-plass 24
8. Utleie av fellesareal i garasjen, 9 smale felt
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Haneborgåsen Panorama 1 Bs



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

Forslag til vedtak

Jan Morten Kolstad er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Astrid Dalstein og Nina Sæter er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 27



b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket inn ved overføring fra egenkapitalen.

#### Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

## Oppdatering av vedtekter §1-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behov for å oppdatere sameiets vedtekter §1-1 slik at paragrafen blir i samsvar med faktiske forhold etter at parkeringskjelleren er gjort om og plasser for gjesteparkering er flyttet ut.

#### Eksisterende tekst

§1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie. Sameiet består av 59 boligseksjoner, fordelt på tre bygg og en næringsseksjon i parkeringskjeller. Sameiet har gnr 107 og bnr 2897 i Lørenskog kommune. Under byggene er det etablert egen parkeringskjeller med 76 parkeringsplasser, boder og tekniske rom. 63 av plassene er tilleggsdel til leilighetene, 5 av parkeringsplassene er HC plasser i tillegg 6 gjesteparkeringsplasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Det er etablert 1 næringsseksjon med 2 parkeringsplasser. Det er heis fra hver oppgang ned i parkeringskjeller.

#### Styrets innstilling

Vedtektenes § 1-1 oppdateres. Ny tekst er markert med fet Kursiv

§1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie. Sameiet består av 59 boligseksjoner, fordelt på tre bygg og en næringsseksjon i parkeringskjeller. Sameiet har gnr 107 og bnr 2897 i Lørenskog kommune. Under byggene er det etablert egen parkeringskjeller med **66** parkeringsplasser, bod og tekniske rom. **65** av plassene er tilleggsdel til leilighetene. **6** av parkeringsplassene er HC-plasser jfr. § 2-2. Det er etablert **5** gjesteparkeringsplasser utvendig, hvorav 1 er HC-plass. Det er heis fra hver oppgang ned i parkeringskjeller.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til endret ordlyd av §1-1 vedtas



Sak 6

## Oppdatering av vedtekter § 5-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår endring av §5-1 av to grunner:

a. **Oppdatering:** Vedtektene må oppdateres for å komme i samsvar med faktiske. Sameiet fordeler i dag vann og avløp samt oppvarming (gulvvarme) etter målt forbruk. Dagens vedtekter sier derimot at kommunale avgifter inngår i felleskostnader. Derfor må definisjonen av felleskostnader i vedtektene endres slik at kommunale avgifter tas ut.

b. **Lovkrav:** Det foreslås å endre paragrafen for å være i samsvar med eierseksjonslovens § 29, 1. ledd: Denne paragrafen sier:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. at felleskostnader er «kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet».

Loven sier videre: «Kostnader som kan knyttes til den enkelte bruksenhet eller mottas som enhetskostnader til sameiet, skal viderefaktureres bruksenhetene dette gjelder.» Denne ordlyden er den samme som våre vedtekters § 5-1.

I våre vedtekter gjelder dette to forhold:

### TV og internett

I dag belaster leverandør av TV/internett sameiet etter antall bruksenheter (59), altså likt pr bruksenhet. Men sameiet fordeler i dag disse kostnadene etter sameiebrøken, altså etter størrelsen på leilighetene. Dette strider altså mot lovens krav.

Styret foreslår at TV-tilbud med tilhørende kostnader blir opp til den enkelte å avgjøre. Allerede i dag er det mange i sameiet som ikke benytter direkte-TV, men har hele sitt TV-tilbud via ulike nettkanaler. TV tas derfor etter styrets forslag ut av vedtektenes definisjon av felleskostnader.

Internett er en del av sameiets infrastruktur. Men styret foreslår å endre vedtektene slik at utgiftene til internett belastes pr. bruksenhet siden leverandører belaster sameiet på denne måten og det derfor etter lovens krav ikke kan defineres som en felleskostnad.

Styret vil forhandle med ny leverandør etter evt. endring av vedtekter og komme tilbake til sameiet.

### Renovasjon

Lørenskog kommune beregner avgift for renovasjon pr bruksenhet, ikke etter størrelse på bruksenhetene. En liten og en stor leilighet belastes altså fra kommunens side likt for denne tjenesten. Andre kommuner har andre fordelingsmåter.

Men i dag sender sameiet kostnadene for renovasjon videre etter sameiebrøken, det vil si størrelsen på leilighetene. Denne fordelingen er altså i strid med lovens paragraf 29, første ledd, som nevnt. Disse kostnadene skal altså etter styrets forslag til endrede vedtekter fordeles likt pr. bruksenhet.

Den eneste grunnen til at styret foreslår en annen fordeling av kostnader, er å oppfylle lovens krav. Det er ikke noe annet ønske om å flytte kostnader mellom leiligheter/sameiere.



## Eksisterende tekst §5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning. Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, kommunale avgifter, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, TV og internett, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l. Kostnader til drift og vedlikehold av felles tomteområder vil bli belastet sameiet.

(3) Driftskostnader for parkeringsplass nr. 2 fastsettes av styret.

4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksler internt og kostnadene avregnes etter forbruk. Det kreves inn et a-kontobeløp hver mnd.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av felles utearealer vil bli fordelt mellom sameiene etter antall enheter per sameier.

## Styrets innstilling til endring av §5-1 Felleskostnader

Vedtektenes §7-3 fastslår at styret «skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet».

Å foreslå å endre vedtekter for at de skal komme i samsvar med loven, er en del av styrets forpliktelse.

Styret foreslår, kort fortalt, at ordene «kommunale avgifter» og «TV og internett» tas ut av vedtektenes §5-1, punkt 2, andre ledd.

Dette ledd gis etter dette følgende ordlyd:

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l. Kostnader til drift og vedlikehold av felles tomteområder vil bli belastet sameiet.

## Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av vedtektens §5-1, (2), andre ledd vedtas

Sak 7

## Utleie av fellesareal i garasjen, HC-plass 24

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ifølge vedtektene paragraf 8-8 kreves to tredjedeler av avgitte stemmer på årsmøtet for blant annet utleie av fellesareal. I paragrafens punkt 2c) slås det fast at kravet gjelder ved «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».



Sameiet eier HC-plass 24. Styret legger frem to alternative forslag til disponering av denne plassen.

**Om forslag A:** HC-plass 24 leies ut til beboer i sameiet etter utlysning og eventuell loddrekning, med en leieperiode på 3 år basert på markedsleie i området. Leietaker inngår avtale med den risiko at dersom plassen må tas i bruk etter paragraf 2-2, som HC-plass sammen med naboplass, flyttes leieavtalen til den plassen som da midlertidig blir ledig, til den pris som ble avtalt for leieperioden.

**Om forslag B:** Et alternativt forslag er at plassen beholdes som innvendig HC-plass for gjester til sameiets beboere, mot fremvisning av gyldig HC-kort. Dette vil være en enklere HC-gjesteparkering enn utvendig.

Utover at plassen da ikke vil gi sameiet leieinntekter kan det anføres mot forslaget at det kan bli behov for innvendig parkeringskontroll. Styret vil i tilfelle starte uten slik kontroll. Men dersom vedtatt disponering av plassen ikke overholdes, vil p-selskap få tilgang også til garasjen for å kontrollere bruken av denne plassen.

#### Nærmere om eventuell utleie

Dersom det vedtas utleie, foreslår styret en leieperiode på tre år etter utlysning og evt. loddrekning. Leieperioder på tre år vil gi en viss forutsigbarhet for dem som leier, uten at dette blir et «evigvarende» gode for dem som får en leieavtale.

#### Styrets innstilling

Det stemmes over to alternative forslag for disponering denne plassen:

**Forslag A:** Parkeringsplass 24 kan leies ut til parkering av bil med følgende regler:

1. Utleie kan bare skje til beboere i sameiet. Inntektene tilfaller sameiet. Ved flytting avsluttes leieavtalen.
2. Utleieperioden er tre år.
3. Styret fastsetter og regulerer leiepris ut fra markedspris i området. Utleie lyses ut gjennom Vibbo med tre ukers søknadsfrist. Ved flere interessenter foretas loddrekning. Ved utløpt leieperiode utlyses plassene på nytt.
4. Dersom plassen må tas i bruk som HC-plass etter vedtektenes paragraf 2-2, flyttes eventuell leieavtale for gjenstående avtale-periode til den plassen som da midlertidig fraflyttes. Avtalt leiepris gjelder for hele avtaleperioden.

**Forslag B:** Plass 24 disponeres som innvendig HC-gjesteplass mot fremvisning av gyldig HC-kort.

#### Forslag til vedtak 1

Alternativ A: Plass 24 leies ut etter foreslått regelverk.

#### Forslag til vedtak 2

Alternativ B: Plass 24 disponeres til innvendig gjesteplass mot fremvisning av gyldig HC-kort.



Sak 8

## Utleie av fellesareal i garasjen, 9 smale felt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ifølge vedtektene paragraf 8-8 kreves to tredjedeler av avgitte stemmer på årsmøtet for blant annet utleie av fellesareal. I paragrafens punkt 2c) slås det fast at kravet gjelder ved «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».

### Smale felter etter reseksjoneringen

Etter reseksjoneringen av garasjen har sameiet 9 smale felter som er disponible for utleie: plassene 1,4,13, 37, 46, 47, 62, 68 og 69. Utleie vil gi sameiet tiltrengte leieinntekter, og areal som i dag ikke benyttes, kan komme i bruk.

Disponeringen av disse arealene har vært drøftet blant annet på et informasjonsmøte. De smale feltene skal ikke disponeres som noen form for bodplass. De skal heller ikke misbrukes for å presse inn en ekstra bil. Disponeringen må ikke skape problemer for dem som har parkering på naboplassen. Reelt disponibelt felt er derfor minst 30 centimeter smalere enn selve feltet. Styret foreslår derfor at utleie kun kan skje til parkering av el-sykler, mopeder, motorsykler og elektrisk drevne HC-fremkomstmidler. Styret skal sørge for enkel oppmerking 30 centimeter fra skillelinjer mot naboplassene.

### Nærmere om utleie

Styret foreslår leieperiode på tre år etter utlysning og evt. loddtrekning. Tre års leieperioder vil gi en viss forutsigbarhet for dem som leier, uten at dette blir et «evigvarende» gode for dem som får en leieavtale.

### Styrets innstilling

#### Styrets innstilling: Regler for utleie av fellesareal

Styret foreslår utleie av disponibelt fellesareal i garasjen etter følgende regler:

1. Utleie av fellesareal kan bare skje til beboere i sameiet. Inntektene tilfaller sameiet. Utleid areal kan kun benyttes til kjøretøy. Ved flytting avsluttes leieavtalen.
2. Plassene 1,4,13, 37, 46, 47, 62, 68 og 69 kan kun leies ut til parkering av el-sykler, mopeder, motorsykler eller motorisert HC-transport. Disponibelt utleid areal kan ikke komme nærmere skillelinje mot naboplass enn 30 centimeter. Styret sørger for enkel oppmerking.
3. Dersom en utleid plass må inkluderes i tilstøtende p-plass for at denne skal tas i bruk som HC-plass etter vedtektenes paragraf 2-2, avsluttes leieavtalen, eller den flyttes til en annen ledig plass for gjenværende del av leieperioden.
4. Utleieperioden er tre år.
5. Styret fastsetter og regulerer leiepris ut fra markedspris i området. Utleie lyses ut gjennom Vibbo med tre ukers søknadsfrist. Ved flere interessenter foretas loddtrekning. Ved utløpt leieperiode utlyses plassene på nytt.



## Forslag til vedtak

Med hjemmel i vedtektenes paragraf 8-8, 2c) vedtas styrets forslag til utleie av fellesareal i garasjen etter foreslåtte regler punkt 1-5.

## Sak 9

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

## Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Syret ber om sameies tillit til å fortsette med de samme medlemmene som i 2023. Situasjonen med utbygger er svært utfordrende og den erfaring og kunnskap styret har ervervet i disse sakene er krevende for nye både og forstå og sette seg inn i.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Berger Sørli
- Arild Tømmerås
- Johannes Morken

##### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Dürbeck
- Martine Barheim Walde

##### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mette Korsrud



- Otto Jerstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Morten Kolstad	Toppen 7
Styremedlem	Kari Dürbeck	Toppen 9
Styremedlem	Hanne-Kamilla Daleng Hovland	Toppen 1
Styremedlem	Anne Berger Sørli	Toppen 1
Styremedlem	Arild Tømmerås	Toppen 3
Varamedlem	Johannes Morken	Toppen 7

### Valgkomiteen

Otto Jerstad	Toppen 1
Mette Synnøve Korsrud	Toppen 3

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Haneborgåsen Panorama 1 Bs

Sameiet består av 59 seksjoner.

Haneborgåsen Panorama 1 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922791139, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

107      2897

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

Haneborgåsen Panorama 1 Bs 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 SLM REVISJON AS.

### Styrets arbeid

I 2023 har styret avholdt 12 møter, jevnlig arbeidsmøter og behandlet vanlige styresaker, som:

- Budsjett og regnskap.
- Regulering av felleskostnader.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold.

- Arrangert dugnader
- Gjennomført informasjonsmøte.
- Avholdt ekstraordinært årsmøte
- Arrangert julekonsert med utsøkte artister ifm. tenning av julegran.
- Styret har gjennom 2023 fulgt tett opp gjenstående reklamasjoner:
  - Ventilasjon: For å dokumentere kvaliteten på ventilasjonsanlegget i P-kjeller etter de utbedringer som entreprenør hadde gjort, engasjerte styret våren 2023 Sintef. Sintef har gjennom høst og vinter gjort målinger og dokumentert alvorlige mangler.
  - Teglvegger: Den aller mest omfattende reklamasjonen gjelder yttervegger av tegl. Da styret planla og budsjetterte for 2023, trodde vi det var mindre utbedringer som stod igjen på baksiden etter store utbedringer på forsiden av blokkene i 2021. Men urovekkende nye funn ble gjort senhøstes 2022. I 2023 engasjerte styret derfor konsultentselskapet Opak på nytt. Opak dokumenterte at feilene er alvorlige. Det ble, i samarbeid med Asker Entreprenør/ØM Fjeld, gjort ytterligere undersøkelser i 2024. Opak har påvist meget omfattende avvik med en betydelig kostnadsramme for utbedring. Alle sameierne er orientert blant annet ved at alle Opaks rapporter er distribuert
  - Det er krevende for styret og sameiet å stå i så omfattende reklamasjoner og over så lang tid. Styret bistås av advokat og fremmer overfor utbygger, Haneborgåsen Utvikling, krav om utbedring og refusjon av betydelige kostnader til påvisning av mangler. Sameiet vil bli holdt grundig informert om utviklingen i reklamasjonssakene
- Ny leverandør og løsning for drift og forvaltning av ladesystem for elbil.
- Montert bom ved innkjøring.
- Installert OBOS nøkkel for enklere adkomst for beboere og gjester
- Fulgt opp rettsforliket og flyttet gjesteparkering ut av garasjen.

#### Fremtidige planer:

- Avslutte reklamasjonsaker med utbygger.
- Utvikle uteområdene sammen med byggetrinn 2 og 3.
- Etablere månedlig fakturering av oppvarming, varmt- og kaldtvann.

## 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.

### Bruk av konsulenter

Det er et betydelig overforbruk i forhold til budsjett for bruk av eksterne konsulenter, med en samlet kostnad i 2023 på 476 491 kroner. Bruken av konsulenter er spesifisert i note 7. Styret har gjort nærmere rede for reklamasjonssakene i årsrapporten.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### 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 546 838,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 314 000,- til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Kommunale avgifter er budsjettetert med en økning i 2024.

### 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 Haneborgåsen Panorama 1 Bs.

### Lån

Haneborgåsen Panorama 1 Bs har ikke lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 44 159. Årsregnskapet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Vedlegg 1  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no  
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



*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>.

Lillestrøm, 26. april 2024  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 791 139, KUNDENR. 2105

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 140 520	3 181 402	3 131 000	3 582 000
Ladeinntekter EL-bil		147 040	111 569	250 000	0
Andre inntekter	3	141 645	64 819	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 429 205</b>	<b>3 357 790</b>	<b>3 381 000</b>	<b>3 582 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-4 585	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-5 125	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 400	-111 386	-99 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-476 491	-57 623	-31 000	-100 000
Kontingenter		0	-2 650	0	0
Drift og vedlikehold	8	-248 601	-309 145	-291 600	-314 000
Forsikringer		-214 356	-175 846	-196 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-704 115	-600 227	-755 000	-839 000
Energi/fyring	10	-832 736	-718 129	-1 071 000	-878 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 291	-271 857	-297 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-423 891	-431 964	-377 200	-446 899
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 482 114</b>	<b>-2 855 101</b>	<b>-3 295 950</b>	<b>-3 411 049</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-52 909</b>	<b>502 689</b>	<b>85 050</b>	<b>170 951</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 897	2 049	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-147	-29	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 750</b>	<b>2 020</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-44 159</b>	<b>504 709</b>	<b>86 050</b>	<b>171 951</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	504 709		
Fra opptjent egenkapital		-44 159	0		



## HANEBOGÅSEN PANORAMA 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 922 791 139, KUNDENR. 2105

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	72 450	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>72 450</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		45 509	45 112
Kundefordringer		0	34 574
Forskuddsbetalte kostnader		36 589	29 960
Andre kortsiktige fordringer		0	308 001
Driftskonto OBOS-banken		716 897	621 583
Sparekonto OBOS-banken		250 157	80 764
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 049 152</b>	<b>1 119 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		741 110	785 269
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>741 110</b>	<b>785 269</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 210	23 001
Leverandørgjeld		365 283	309 714
Annen kortsiktig gjeld		0	2 010
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>380 493</b>	<b>334 725</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 121 602</b>	<b>1 119 994</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 26.04.2024

Styret i Haneborgåsen Panorama 1 Boligsameie

Jan Morten Kolstad /s/

Kari DÜRbeck /s/

Hanne-kamilla D.  
Hovland /s/

Anne Berger Sørлие /s/

Arild Tømmerås /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 240 832
Akonto oppvarming	509 796
Akonto vann/avløp	379 872
Parkeringsplass 2	10 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 140 520</b>

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

P-plass nr. 2	2 004
Regnskapskorrigeringer	741
Kompensasjon gitt fra beboer	20 000
Kompensasjon til seksjonseierne(smal parkeringsplass)	110 000
Nøkler	900
Tilbakebetaling fra advokatfirmaet Nicolaisen	8 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>141 645</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>
------------------------------	----------------

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for kr 741, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Juridisk bistand	-208 505
------------------	----------

OPAK AS	-140 321
---------	----------

Sitef	-121 821
-------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 844
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-476 491</b>
-----------------------------	-----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-31 894
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-26 969
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 220
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 319
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-40 214
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 736
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 249
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-248 601</b>
---------------------------------	-----------------

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

Kommunale avgifter	-704 115
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-704 115</b>
-------------------------------	-----------------

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

Elektrisk energi	-252 151
Fjernvarme	-580 586
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-832 736</b>

Avregning for gulvvarme, varmt- og kaldvann i 2023 er ikke hensyntatt i årsregnskapet for 2023. Oppgjøret vil bli medtatt i årsregnskapet for 2024.

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

Lokalleie	-700
Container	-1 831
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 500
Verktøy og redskaper	-2 084
Driftsmateriell	-79
Vaktmestertjenester	-30 805
Renhold ved firmaer	-105 141
Snørydding	-84 975
Gressklipping	-67 692
Andre fremmede tjenester	-92 370
Kontor- og datarekvisita	-1 028
Andre kostnader tillitsvalgte	-741
Kontingenter	-2 175
Bank- og kortgebyr	-3 017
Velferdskostnader	-8 752
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-423 891</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 897</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-147
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom	
Tilgang 2023	77 035
Avskrevet i år	-4 585
	72 450
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>72 450</b>



---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-4 585</b>
--------------------------------	---------------

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 157
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 668
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
---	----

---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 897</b>
---------------------------	--------------

---

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

Renter på leverandørgjeld	-147
---------------------------	------

---

<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-147</b>
----------------------------	-------------

---

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bom

Tilgang 2023	77 035
--------------	--------

Avskrevet i år	-4 585
----------------	--------

---

	72 450
--	--------

---

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>72 450</b>
--------------------------------	---------------

---

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-4 585</b>
--------------------------------	---------------

---

**Annen informasjon om sameiet**



## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP2119334. 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 2105 Selskapsnavn: Haneborgåsen Panorama 1 Bs

### 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: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Jan Morten Kolstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Astrid Dalstein og Nina Sæter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket inn ved overføring fra egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Oppdatering av vedtekter §1-1</b></p> <p>Styrets forslag til endret ordlyd av §1-1 vedtas</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Oppdatering av vedtekter § 5-1**

Styrets forslag til endring av vedtektens §5-1, (2), andre ledd vedtas

- For  
 Mot

**Sak 7 Utleie av fellesareal i garasjen, HC-plass 24**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Alternativ A: Plass 24 leies ut etter foreslått regelverk.  
 Alternativ B: Plass 24 disponeres til innvendig gjesteplass mot fremvisning av gyldig HC-kort.

**Sak 8 Utleie av fellesareal i garasjen, 9 smale felt**

Med hjemmel i vedtektenes paragraf 8-8, 2c) vedtas styrets forslag til utleie av fellesareal i garasjen etter foreslåtte regler punkt 1-5.

- For  
 Mot

**Sak 9 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

- For  
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Anne Berger Sørli

Arild Tømmerås

Johannes Morken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kari Dürbeck

Martine Barheim Walde

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Mette Korsrud

Otto Jerstad



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.