



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 697 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 026 515	884 976
Annen driftsinntekt	2	47 641	51 972
Sum inntekter		1 074 156	936 948
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	68 460
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	689 131	881 831
Sum kostnader		780 411	950 291
Driftsresultat		293 745	-13 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 092	729
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			102
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 092	626
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		295 837	-12 716
Totalresultat		295 837	-12 716
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	10	53 800	52 060
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	242 037	-64 776
Sum overføringer og disponeringer		295 837	-12 716



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		288 881	235 081
Sum finansielle anleggsmidler		288 881	235 081
Sum anleggsmidler		288 881	235 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 120	32 118
Andre fordringer		492 663	197 452
Sum fordringer		511 783	229 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		627 339	535 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 339	535 404
Sum omløpsmidler		1 139 122	764 974
SUM EIENDELER		1 428 003	1 000 056

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	10	288 881	235 081
Annen egenkapital	10	696 998	454 961
Sum opptjent egenkapital		985 879	690 042
Sum egenkapital		985 879	690 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 880	264 685
Annen kortsiktig gjeld	11	341 244	45 329
Sum kortsiktig gjeld		442 124	310 014
Sum gjeld		442 124	310 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 428 003	1 000 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653801

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 697 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 916 697 422
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 026 515	884 976
Annen driftsinntekt	2	47 641	51 972
Sum inntekter		1 074 156	936 948
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	68 460
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	689 131	881 831
Sum kostnader		780 411	950 291
Driftsresultat		293 745	-13 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 092	729
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			102
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 092	626
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		295 837	-12 716
Totalresultat		295 837	-12 716
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond	10	53 800	52 060
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	242 037	-64 776
Sum overføringer og disponeringer		295 837	-12 716



Organisasjonsnr: 916 697 422
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		288 881	235 081
Sum finansielle anleggsmidler		288 881	235 081
Sum anleggsmidler		288 881	235 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 120	32 118
Andre fordringer		492 663	197 452
Sum fordringer		511 783	229 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		627 339	535 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		627 339	535 404
Sum omløpsmidler		1 139 122	764 974
SUM EIENDELER		1 428 003	1 000 056
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	10	288 881	235 081



Annen egenkapital	10	696 998	454 961
Sum opptjent egenkapital		985 879	690 042
Sum egenkapital		985 879	690 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 880	264 685
Annen kortsiktig gjeld	11	341 244	45 329
Sum kortsiktig gjeld		442 124	310 014
Sum gjeld		442 124	310 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 428 003	1 000 056



Organisasjonsnr: 916 697 422
LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	8460.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80000.00	60000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	68460.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Lillestrøm Panorama 1 Boligsameie avholdes 12.06.2023
kl 18.00.

Sted: OsloMet (Kunnskapsveien 55, 2007 Kjeller)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Kjeller, 02.06.2023

I styret for Lillestrøm Panorama Boligsameie 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at overskudd tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av sameiets vedtekter 7-1 Styret – sammensetning (1)

Bakgrunn:

Det har vist seg gjennom de siste årene å være utfordrende for valgkomiteén å finne kandidater til styret i sameiet.

I gjeldene vedtekter står det følgende:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at dette endres til følgende:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2) til fire (4) styremedlemmer og et (1) varamedlem.

Forslagstiller:

Styret.

Innstilling fra styret:

Styret innstiller på at forslag til vedtak godkjennes.



B) Endring av sameiets vedtekter 5-1 Felleskostnader – fjernvarme (3)

Bakgrunn:

Lillestrøm Panorama Felleseiendom har besluttet at forbruk av energi fjernvarme skal faktureres den enkelte seksjonseier direkte månedlig.

I gjeldene vedtekter står det følgende:

Fjernvarme vil belastes den enkelte boenhet etter avregningsdata fra leverandør og beregnes mot avlesning av individuelle målere. Det innkreves et akontobeløp som avregnes en – to ganger pr. år. Dersom ordningen ikke er med fra start, vil fjernvarme fordeles etter BRA.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at dette endres til følgende:

Fjernvarme vil belastes den enkelte seksjonseier etter avregningsdata fra leverandør med individuell månedlig fakturering for faktisk forbruk. Umålt forbruk dekkes inn via felleskostnadene.

Forslagstiller:

Styret.

Innstilling fra styret:

Styret innstiller på at forslag til vedtak godkjennes.



C) Vedlikehold utvendige fasader.

Bakgrunn:

Styret har ansvaret for vedlikeholdet av de utvendige fasadene. Dette må gjennomføres våren 2024 og tiden er derfor inne for at det utarbeides en plan for gjennomføring av dette. Styret har påbegynt dette arbeidet ved å innhente to anbud i løpet av styreperioden., men har vært nødt til å sette det på vent.

Innkommende tilbud ligger i størrelsesorden rundt kr. 2.900.000,- dette inkluderer ikke listverket rundt vinduene. Dette tilsier at sameiet må ta opp et lån for å dekke denne kostnaden som igjen vil øke felleskostnadene.

Styret har fått innspill om at enkelte seksjonseiere har lyst til å utføre dette arbeidet selv. Det har tidligere i sameiet vært drøftet om dette skal settes bort grunnet ansvarsforholdet rundt ev. reklamasjoner, samt om sameiet er godt nok forsikret med tanke på ev. personskade som kan oppstå.

Styret har forhørt seg med forretningsfører og har fått en klar anbefaling om at arbeidet settes bort for å ivareta sameiets reklamasjonsrett med mer.

Forslag til vedtak:

Det åpnes ikke opp for at seksjonseiere kan utføre arbeidet selv. Styret innhenter oppdaterte anbud, minimum tre. og deretter starte prosessen med låneopptagelse.

Forslagstiller:

Styret

Innstilling fra styret:

Styret innstiller på at forslag til vedtak godkjennes.

- D) Endring av dagens husordensregler, I avsnittet om ensartet fasade så slettes setningen «Det er ikke tillatt å montere aircondition/varmepumpe på utvendig vegger»

Bakgrunn:

Begrunnelser for at dagens regel bør bli fjernet, og at det skal bli tillatt å montere varmepumpe/kjøling er følgende:

- Husene har store vindusflater som skaper en "drivhuseffekt" med svært høy innetemperatur, spesielt på sommeren.
- Husene har flatt sort tak som gjør at husene varmes opp svært raskt. Dette er spesifisert av fagfolk på befaring.
- Det kan være høy bestand av mygg i Lillestrøm, grunnet Nitelva - ref. sommeren 2020. Dette påvirker/begrenser muligheten for å åpne vinduer/gjennomlufting.
- Beboerne må montere myggnetting på utsiden av enkelte vinduer (siden enkelte vinduer vender innover) for å unngå mygg, dette påvirker det visuelle.
- Alternativet til aircondition er en bærbar aircondition hvor et rør må plasseres i åpent vindu eller hull i veggen. Dette påvirker det visuelle.
- Det er dyrere med screening på flere vinduer enn for én varmepumpe. Ved å tillate montering av varmepumper/kjøling kan flere ha råd og mulighet til å kunne regulere innetemperaturen.

Etter flere samtaler med fagfolk finnes det ingen pumper som avgir 39 desibel eller mindre. Selgeren fra Nekas hevdet han hadde forhørt seg med alle varmepumpeleverandører og funnet ut at det ikke finnes varmepumper som avgir 39 desibel eller mindre. Han viser samtidig til flere oppdrag og montering av varmepumper i både borettslag og sameier. Styret stiller derfor et urimelig krav ved å forvente 39 desibel eller mindre. Det er derimot vanlig med desibel helt opp mot 70, men i tilbudene som ligger vedlagt er desibel mellom 40-49. Det må også hensyntas at det blir avstand til nabo, noe som gjør at støy vil reduseres pr. meter. I to av tilbudene (fra Nekas og Kind energi) er det anbefalt å plassere "motoren" på veranda oppe. Grunnet plassering i høyden, samt plassering på gulv, vil dette redusere støy og evt. vibrasjoner. Ved at motoren plasseres på veranda, vil den ikke være synlig og ikke påvirke det visuelle inntrykket. I tillegg kan "motoren" bygges inn i samme kledning som husene. Dette vil også kunne redusere støy, samt gjøre det visuelt penere på hver veranda. Selve pumpen monteres på stuevegg/trappeoppgang mot vest. Ledninger og rør kan males i samme farge som husene eller muligens bestilles i fargen sort. Alle vedlagte tilbud tilbyr både oppvarming og kjøling.

Få muligheter til å regulere innetemperatur (spesielt om sommeren) kan påvirke beboernes livskvalitet, og i verste fall trivsel. De fleste beboere vil kun ha bruk for kjøling, noe som gjør at pumpen for de fleste ikke vil være i bruk store deler av året.



Forslag til vedtak:

I avsnittet om ensartet fasade så slettes setningen «Det er ikke tillatt å montere aircondtion/varmepumpe på utvendig vegger».

Forslagstiller:

Simen Færgestad Stensrud og Fanny Emilie Thörnblad (Fraflyttet)
Siri-Mette Storvik og Håkon Svartdal Pedersen
Per Helge Rogne

Innstilling fra styret:

Saken har vært diskutert på tidligere beboermøter og tatt opp til votering på årsmøtet i 2021 hvor saken ikke gikk igjennom.

Styret ser i ledd av økt energikostnader at det kan gi seksjonseierne en besparelse på vinterhalvåret, samt et kjøligere inn klima på sommerhalvåret.

Styrets innstilling er derfor at det settes ned et arbeidsutvalg bestående av tre seksjonseiere som velges på årsmøtet 2023.

Arbeidsutvalget skal jobbe med følgende:

- Utarbeide en helhetlig løsning for den tekniske installasjonen for sameiets fem bygg som i varetar bygningsmassen sitt arkitektoniske uttrykk.
- Utarbeide tekniske krav som tilfredsstillers gjeldene retningslinjer satt i Norsk Standard vedr. støy utenfor naboens fasade.
- Innhente uttalelser fra byggkyndige fagfolk (ikke leverandører).
- Avklare ansvarsforhold ved ev. feil på utstyr som medfører skade på sameiets eiendom.
- Med mer.

Når arbeidet til utvalget er ferdigstilt kaller styret inn til et årsmøte.

Inntil dette arbeidet er ferdigstilt eller om ikke nok seksjonseiere melder seg til arbeidsutvalget endres ikke husordensregler og forbudet mot air condition/varmepumper opprettholdes.



E) Sammenslåing av Lillestrøm Panorama Sameie 1, Lillestrøm Panorama Sameie 2 og Lillestrøm Panorama Parkeringsforening.

Bakgrunn:

Det vil være positiv effekt av en sammenslåing. For den enkelte seksjonseier vil det bli besparelser da det nå opereres med tre ulike styreverv fordelt på to sameier og en forening. Dagens løsning krever tre separate utgiftsposter for forretningsførsel og styrehonorarer. Det er også doble kostnader ved at det må avholdes separate møter for hvert sameie.

Ved sammenslåing vil parkeringsforening opphøre da dens eksistens baserer seg på grunnlag av at vi er delt i to sameier. Dens funksjon overføres til et samlet styre ved en sammenslåing. En sammenslåing vil underlette styrets oppgaver og generell drift, man vil høste godt av stordriftsfordeler.

Forslag til vedtak:

Styret iverksetter samtaler med Lillestrøm Panorama Sameie 2 for å undersøke en slik sammenslåing.

Forslagstiller:

Per Helge Rogne

Innstilling fra styret:

Styret har allerede hatt uformelle samtaler med styret i Lillestrøm Panorama Boligsameie 2 vedr. sammenslåing av sameiene.

Styret innstiller på at forslag til vedtak godkjennes.



F) Gjennomgang av sameiets vedtekter.

Bakgrunn:

Gjennomgang av sameiets vedtekter, da de syntes å ikke være oppdaterte og er mangelfulle. Styret kan med fordel kommentere punkter under på årsmøte. En komplett gjennomgang av vedtekter mellom styret og forretningsfører er fornuftig. Av noen mulige feil og mangler i vedtekter vises det til:

- Datostempling på vedtekter. I innledning står det at vedtekter er «sist endret av årsmøte 26.06.22». Årsmøte 2022 ble avholdt 13.06.22 og av protokoll fremkommer ingen endringer av vedtekter. Av protokoller kan det tyde på at seneste vedtektsendringer ble gjort på årsmøte 29.06.21.
- §1-1 3.ledd lyder følgende: «Det etableres et eget parkeringsområde, gnr 34 bnr 35 som driftes sammen med trinn 2. Totalt etableres 66 parkeringsplasser hvor hver seksjonseier har bruksrett til sin(e) plass(er). Det bygges garasje på en del av plassene. Selger forbeholder seg retten til å bestemme organisering av p-plasser og bygging av garasjer.» Av parkeringsoversikt sendt ut av styret 21.11.22 viser oversikt at gnr 34 bnr 35 (parkeringsområdet) at det er etablert 80 parkeringsplasser.
- §5-1 (4) lyder følgende: «(4) Kostnader til drift av fellesareal gnr 34 bnr ???, fordeles mellom seksjonseierne etter antall enheter. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.» Bnr er anført med «???», bør korrigeres med riktig informasjon.
- §7-1 (1) lyder følgende: «Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire (4) andre medlemmer med en til tre (1-3) varamedlemmer.» Styret har siden 2021 bestått av 1 styreleder og 3 styremedlemmer(?)
- §7-2 (2) lyder følgende: «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.» Av årsmøte 2020 ble følgende forslag til endring av vedtekter lagt frem som sak og vedtatt av årsmøte:
«I vedtektene punkt 7 underpunkt 7.1 andre ledd står det «Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.» Jeg foreslår at det endres til at funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.»
Dette bidrar til at hvis det velges en «ikke fungerende» styreleder spares sameiet for kostnaden ved et ekstra ordinært årsmøte osv.»

Av ordlyd kan det fremstå som at styreleder ikke kan gjenvelges, bare medlemmer og varamedlemmer. Av protokoll fra årsmøte 2021



velges styreleder for periode 2 år i strid med vedtak fattet på årsmøte 2020. Av protokoll fra årsmøte 2022 velges samme styreleder på nytt for en periode på 1 år. Om vedtektsendring fra 2020 vedr. funksjonstid til styreleder som endres til 1 år er gjeldende blir det konflikt med at det i protokoll fremkommer at det gjelder 2 år. Om ordlyd tolkes dit hen at styreleder ikke kan gjenvelges er det i konflikt med vedtekter når styreleder gjenvelges i 2022.

Forslag til vedtak:

Styret går grundig gjennom vedtekter med forretningsfører(?). Oppdater endringer som tidligere er vedtatt. Send ut oppdaterte vedtekter til seksjonseiere og informer om mulige forslag til vedtektsendringer når vedtekter er gjennomgått.

Forslagstiller:

Per Helge Rogne

Innstilling fra styret:

Styret har allerede vært i dialog med forretningsfører vedr. vedtektene til sameiet, men grunnet manglende kapasitet ville det ikke være mulig å iverksette dette arbeidet og få det ferdigstilt til årsmøtet.

Endring av sameiets vedtekter må voteres over på et årsmøte så det er ikke mulig å gjøre dette delvis.

Styrets innstilling er derfor at følgende rettes opp:

- Gårds- og bruksnr. der det er feil.
- Kommune navn.
- Antall parkeringsplasser.
- At sameiets vedtekter er i samsvar med Eierseksjonsloven (lovpålagt).

G) Sak vedr. grunnlag for vedtak om nytt ladeanlegg**Bakgrunn:**

Styret mottok den 22.03.2023 krav om ekstraordinært årsmøte fra fire seksjonseiere. Der det blir stilt spørsmål om styrets habilitet og gyldigheten av vedtaket fattet av seksjonseierne på ekstraordinært årsmøte høsten 2022, samt krav om innsyn i protokoller fra styremøter som omhandlet saken.

Grunnet sakens kompleksitet og stadig nye problematiseringer valgte styret å utløse advokatforsikringen. Dette med flere faktorer gjorde at styret ikke kunne svare så raskt som forslagstilleren ønsket eller innkalle til et ekstraordinært årsmøte. Forslagsstillerene valgte derfor å sende inn krav om ekstra ordinært årsmøte til tingretten.

Når det gjelder kravet om ekstraordinært årsmøte, er det slik at ordinært årsmøte skal avholdes 12.06.2023 (opprinnelig planlagt 11.05.2023). Det anses derfor som lite hensiktsmessig å avholde ekstraordinært årsmøte i tillegg til det ordinære årsmøtet med så kort tidsintervall. I stedet oppfordret styret at forslagstilleren skulle melde inn de saker og vedtaksforslag de ønsket at årsmøte skal behandle, innenfor fristene som gjelder for årets ordinære årsmøte.

Denne oppfordringen har ikke blitt tatt til følge. Saken som er meldt til tingretten er ikke trukket per dagsdato.

Forslag til vedtak:

Se nedenstående dokument med tittel Ekstraordinært årsmøte datert 22.03.23. Tas til orientering.

Forslagstiller:

Simen Færgestad Stensrud og Fanny Emilie Thörnblad (Fraflyttet)
Siri-Mette Storvik og Håkon Svartdal Pedersen
Per Helge Rogne
Kai-Are Aarstad og Camilla Marie Hansen Tysland

Innstilling fra styret:

Styret velger som ved det ekstraordinære årsmøte i 2022 å avstå fra å ta stilling til saken da det ikke fremkommer hva det skal voteres over.

Styret viser til informasjonsmail sendt fra styret den 08.05.2023 med emne «Vår ref 2462 – Krav om ekstraordinært årsmøte, innsyn i styredokumenter m.m.» fra advokatfirmaet Solver AS, samt nedenstående dokument fra Bori.



Styret i Lillestrøm Panorama Sameie 1

22.03.23

Ekstraordinært årsmøte

Ifølge eierseksjonslovens § 42 ber vi om at det kalles inn til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet kreves avholdt som fysisk møte ifølge § 41. Ifølge § 43 skal varselet være på minst 8 dager, høyst 20 dager. Vi ser det for formålstjenlig at styret ikke drøyer unødig med innkallingen. Pga påskeferien vil det være formålstjenlig å ta møtet før påskeferien starter slik at eierne har mulighet til å delta i behandlingen.

Sakslisten er:

1. Konstituering
Valg av møteleder
Opptak av navnefortegnelse
Valg av sekretær og 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen
Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Vurdering av grunnlag for beslutning om ladepunkt (se under)
Innstilling til vedtak: Innstilling til vedtak framsettes ikke på nåværende tidspunkt da informasjon til å kunne trekke konklusjon ikke foreligger.
3. Valg av nytt styre
Innstilling til vedtak: Ingen. Dersom f.eks. saksbehandling med tilhørende informasjon vurderes som kritikkverdig, vil det bli framsatt forslag til valg av nytt styre.

Vedr sak 2:

For å kunne vurdere sak 2 på en god måte, er det viktig at det materialet som Per Rogne har etterspurt (materiale som styret er pliktig til å utlevere etter sameievedtektene) sendes samtlige eiere. En skriftlig vurdering av om noen styremedlemmer i Parkeringsforeningen og sameiet er inhabile imøteses da det synes å være et faktum at de slipper å ta del i kostnader vedr oppgradering av deres el-uttak/motorvarmer. Endelig ber vi om at styret redegjør mer detaljert for hvorfor styrene innstilte på at kun noen skulle ta del i kostnader som påløper deres el-uttak/motorvarmer. Hva er grunnlaget for at noen tvinges mot sin vilje til å etablere ladepunkt?

Det er sikkert noe annet materiale som også bør sendes ut for å forklare saken. Styret vet hvilket materiale som kan være relevant.

Kravet om innkalling tilfredsstiller eierseksjonslovens § 42 da 4 av 30 eiere stiller seg bak kravet.

Per Rogne
KSV 72

Håkon Svartdal Siri-Mette Storvik
Håkon Svartdal/Siri-Mette Storvik
KSV 70

Fanny E. Thörnblad/Simen F. Stensrud
Fanny E. Thörnblad/Simen F. Stensrud
KSV 104

Kai-Are Aarstad/Camilla Tysland
Kai-Are Aarstad/Camilla Tysland
KSV 76



bori

BORI EBL
Byråsørens gate 35 Lillestrøm-Tlf. 63 89 02 00
E-post: formagost@bori.no Postboks Pb 323 2001 Lillestrøm
Barneq.no 620105 68418. Org nr. 989987011 MVA
www.bori.no

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1

Lillestrøm 20.04.2023

V/Styret

KONFLIKT OM VEDTAK PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 03.11.2022

Viser til e-post datert 18.04.2023 fra styret i Lillestrøm Panorama 1 Boligsameie.

Bakgrunn:

Andelseiere i Lillestrøm Panorama 1 og 2, har rettet diverse forespørsler til styrene i sameiene om muligheten for å etablere ladeplass på felles parkeringsplass. Saken ble behandlet på årsmøte 13.06.2022, med enstemmig vedtak i sak 5 B, som gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken.

Styrene jobber frem et saksfremlegg til ekstraordinært årsmøte 03.11.2022. Det vises til innkalling og protokoll. Styret hadde til møtet ingen innstilling, og følgende tekst fulgte saksfremlegget:

Styret velger å avstå fra å ta stilling til saken, men velger å informere om at det ikke er et lovkrav som krever at dette gjennomføres.

Beslutningen overlates altså til årsmøtet i sin helhet.

Saken ble vedtatt med 18 av 21 stemmer, altså godt over 2/3 flertall.

Det var i forkant av møtene en god del dialog mellom styrene og BORI. Vi er også kjent med at styrene også har hatt kontakt med Elbilforeningen og advokat, og rådført seg der.

Problemstillinger som oppsto i saksforberedelsene:

- 1) Det skal etableres ladeanlegg på annen manns eiendom, slik at Lov om eierseksjoner § 25 a. *Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil, ikke kommer til anvendelse.*

Dette ble avsjekket med advokat:

Innst. 78 L (2020-2021) Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i burrettslagslova mv. (rett til å sette opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameie)

«Parkeringsplass på annen eiendom

Det blir i proposisjonen vist til at det ikke er uvanlig at parkeringsplasser er plasserte på ei annen tomt enn den som tilhører eigarseksjonssameiet eller burrettslaget. Eigarseksjonslova og burrettslagslova er ikke gjeldende for disse parkeringsplassene.»

- 2) Styret kontakter grunneier som gir tillatelse til oppføring av ladeanlegg.

- 3) En del andelseiere har kjøpt motorvarmerstolper tilknyttet parkeringsplass med påstått kostnad på 30 000,- pr stk. Disse må rives og erstattes i tilfelle det bygges ladeanlegg. Det ble avklart at disse kan





kompenseres for bortfall. Det er full anledning for årsmøte å vedta annen fordeling om det er ønske om det. Spørsmålet om lovligheten av kostnadsfordelingen ble avklart både med BORI og advokat.

Årsmøtet står nokså fritt dersom det nødvendige flertallet finner det riktig / rimelig med en viss kompensasjon ut fra bestemte forhold. Begrensningen her blir de vanlige skranker som likebehandling og mindretallsvern samt grensene / tersklene i § 50 ut fra hvilket samlet økonomisk ansvar vedtaket innebærer. § 50 omhandler tiltak som går ut over vanlig forvaltning, men som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser. Om det vedtas beløp over ½ G pr seksjon, skal man ha tilslutningsvedtak. Det er ikke tilfelle her. 1 G var på dette tidspunktet kr 111 477,-

Kostnader til etablering av ladeanlegg er å anse som felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiernes etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette er en snever unntaksregel som må brukes med varsomhet. Bestemmelsen er ikke ny, men viderefører ifølge forarbeidene (Prop 39L) 1997 lovens regel.

Unntaksregelen skal kun benyttes når «særlige grunner» taler for det, og det derfor er klart at det vil være rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameierbrøk. Unntaksregelen kan brukes både på nye og eksisterende felleskostnader, men i praksis vil dette være mest aktuelt når nye tiltak medfører nye kostnader.

Selve årsmøtene er avholdt etter kapittel VI. Årsmøtet, i Lov Om Eierseksjoner. Her vises til § 41- Ordinært årsmøte og § 42- Ekstraordinært årsmøte.

Innkallingene er erklært lovlig av seksjonseierne og § 43 – Innkalling til årsmøte er oppfylt.

Vedtaket er fattet med mer enn 2/3 flertall jfr § 49. Opptelling av stemmer og protokoll er ivare tatt etter § 52 og § 53

§ 48 inhabilitet:

Hovedregelen er at man ikke er inhabil på årsmøtet. Det er nettopp på årsmøtet seksjonseierne skal avgjøre interesselister og det er derfor fullt legitimt å argumentere for å stemme i tråd med sine egne interesser.

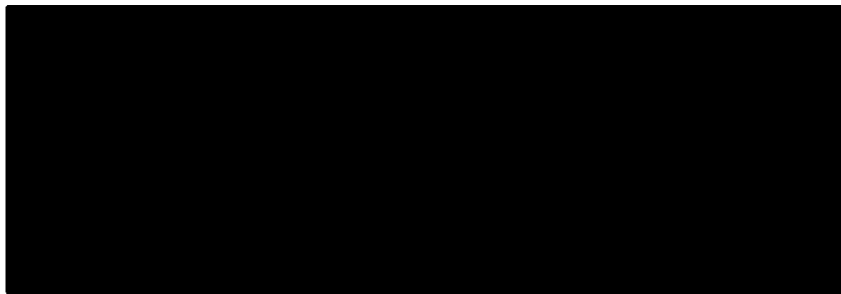
Ny eierseksjonslov fjerner all tvil og klargjør i hvilke tilfeller en seksjonseier er inhabil og derfor ikke kan delta på avstemningen. Ingen seksjonseier kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående.
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet. Typisk gjelder dette straffeansvar, erstatningsansvar og kontraktsansvar ovenfor sameiet.
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- pålegg om tvangssalg eller krav om tvangssalg som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Det er kun i disse nevnte tilfellene seksjonseier er inhabil. Det er ingen slike forhold i denne saken



Det er grunn til å merke seg at vurderingen er en annen for styremedlemmer i styremøter. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noen spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Grunnen til regelen er strengere for styremedlemmer enn for seksjonseier under årsmøtet er at styret utfører sitt verv på vegne av andre, ikke bare på vegne av seg selv.



Jeg/BORI er ingen part i saken, og starter ikke saksbehandling mot andelseiere uten styrets samtykke. Vi er av den oppfatning at årsmøtene er lovlig gjennomført, og med lovlig fattede vedtak.

Vi er kjent med at styret har henvendt seg til advokat. Mine påstander kan selvfølgelig avstemmes med ham.

Med vennlig hilsen

Willy Midtbø
BORI BBL



6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av styremedlemmer
- C) Valg av varamedlemmer
- D) Valg av valgkomite



Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Øyvind Thorpe	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	:	Fredrik Walstad Holmström	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	:	Toan Nguyen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Rachel Buchmann Shah	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem	:	Inga-Linn Nordby Hansen	(valgt for 1 år i 2022)
------------	---	-------------------------	-------------------------

Valgkomite:

:	Hao Thanh Le	(valgt for 1 år i 2022)
---	--------------	-------------------------

SELKAPSINFORMASJON

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 ble stiftet 03.11.2015 og har organisasjonsnummer 916 697 422.

Sameiet består av 30 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger.

Eiendommen har gnr 34, bnr 31 i Lillestrøm kommune.

I tillegg har selskapet deleierskap i Lillestrøm Panorama Parkeringsforening og Lillestrøm Panorama Felleseiendom.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Ny avregningsmodell for fjernvarmen
- Utskifting av energimålere for fjernvarmen
- Svart på henvendelser fra beboere
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Dugnader
- Ekstraordinært årsmøte høsten 2022
- Nytt ladeanlegg

Av andre større saker kan det nevnes:

- Tvistesak vedr. kostnadsfordeling nytt ladeanlegg.

Av saker styrets representanter i Lillestrøm Panorama Parkeringsforening har jobbet med kan det nevnes:

- Avlesning av forbruk og utarbeidelse av faktureringsunderlag
- Etablering av nye ladepunkter samt oppgradering av eksisterende el.-uttak

Av saker styrets representanter i Lillestrøm Panorama Felleseiendom har jobbet med kan det nevnes:

- Talldata knyttet opp til forbruk
- Ny fordelingsnøkkel knyttet til energitapet
- Ny faktureringsrutine for energiforbruk beboere

Styret er i en rettslig tvist vedr. innkalling til ekstraordinært årsmøte som omhandler blant annet habilitets spørsmål og kostnadsfordeling i forbindelse med nytt ladeanlegg. I forbindelse med saken har sameiet pådratt seg utgifter i form av advokatkostnader.

Godkjent av styret, den 24.05.2023.



INFORMASJON OM LILLESTRØM PANORAMA BOLIGSAMEIE 1

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 ble stiftet 03.11.2015.

Sameiets styre kan kontaktes på e-post adresse lillestrompanorama@gmail.com

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret jobber med å få på plass et endelig web-basert internkontrollsystem eller et HMS-perm internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet.

ANSATTE OG ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i perioden.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Toma på gressklipping, snømåking, strøing med mer.

PARKERING

Parkering er kun tiltatt på seksjonens tildelte parkeringsplass(er).

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.



BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsløkningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten(e) leveres av VikenFiber (Altibox).

Kundeservice er tilgjengelig hele døgnet og treffes på telefon 21 45 45 00, chat eller kontaktskjema på deres nettside.

Merk at mellom klokken 20:00 og 08:00 på hverdager, samt lørdag og søndager er det kun åpnet for feilmelding og teknisk support.

Se <https://vikenfiber.altibox.no/kontaktoss/> for mer informasjon.

Kabel-TV dekoder og annet utstyr fra VikenFiber skal stå igjen i boligen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK (STØRRE VEDLIKEHOLD)

Type vedlikehold	Årstall

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP4011124.1.6. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skade

Ved skade skal seksjonseier straks ta kontakt med styret og iverksette skadebegrensende tiltak. Forsikringsselskapets vakttelefon 21 49 24 00 kan også kontakts for veiledning.

Skadedyr

Sameiet har avtale med Anticimex. Kontakt styret ved behov for bistand.



Lillestrøm Panorama Boligsameie 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 org.nr. 916697422



Resultatregnskap 2022

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 026 515	884 976	1 022 175	1 022 175
Annen driftsinntekt	2	47 641	51 972	242 000	438 000
Sum driftsinntekter		1 074 156	936 948	1 264 175	1 460 175
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	68 460	68 500	91 000
Konsulenttjenester	4	77 345	71 450	76 000	78 000
Rep og vedlikehold	5	0	88 825	568 000	567 000
Forsikringer		123 567	127 113	126 000	135 000
Energi og fyring	6	118 781	206 970	101 000	90 000
Kabel-TV og telefoni	7	139 240	153 216	160 000	151 000
Driftskostnader	8	227 150	225 093	251 774	249 000
Andre driftskostnader	9	3 049	9 164	5 500	5 500
Sum driftskostnader		780 411	950 291	1 356 774	1 366 500
Driftsresultat før finansposter		293 745	-13 343	-92 599	93 675
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 092	729	-100	-100
Finanskostnad		0	102	0	0
Sum finansposter		2 092	626	-100	-100
Årsresultat		295 837	-12 716	-92 699	93 575
Overført til annen egenkapital	10	242 037	-64 776	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	53 800	52 060	0	0
Sum disponering		295 837	-12 716	0	0

Resultatrapport 2022 for Lillestrøm Panorama Boligsameie 1



Balanse 31.12.2022

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	288 881	235 081
Sum finansielle anleggsmidler	288 881	235 081
Sum anleggsmidler	288 881	235 081
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	108 243	53 913
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	384 420	142 279
Kundefordringer	19 120	32 118
Andre fordringer	0	1 260
Sum fordringer	511 783	229 570
Bankinnskudd, kasse o.l.	627 339	535 404
Sum omløpsmidler	1 139 122	764 974
SUM EIENDELER	1 428 003	1 000 056

Balanserapport 2022 for Lillestrøm Panorama Boligsameie 1



Balanse 31.12.2022

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	696 998	454 961
Vedlikeholdsfond	10	288 881	235 081
Sum egenkapital		985 879	690 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 881	264 685
Annen kortsiktig gjeld	11	341 244	45 329
Sum kortsiktig gjeld		442 125	310 014
Sum gjeld		442 125	310 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 428 003	1 000 056

Lillestrøm Panorama Boligsameie 1

Øyvind Thorpe
Styrets leder

Toan Nguyen
Styremedlem

Rachel Buchmann Shah
Styremedlem

Fredrik Walstad Holmström
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Lillestrøm Panorama Boligsameie 1



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 022 184	884 976	1 022 175	1 022 175
Vedlikeholdsfond	4 331	0	0	0
Sum felleskostnader	1 026 515	884 976	1 022 175	1 022 175

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	47 641	51 972	242 000	438 000
Sum andre driftsinntekter	47 641	51 972	242 000	438 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	60 000	60 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460	8 500	11 000
Sum lønnskostnader	91 280	68 460	68 500	91 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	66 240	65 580	65 000	67 000
Revisjon	4 625	4 625	6 000	6 000
Tilleggstjenester	6 480	1 245	5 000	5 000
Sum konsulenttjenester	77 345	71 450	76 000	78 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	0	0	10 000
Bygninger	0	88 825	550 000	450 000
Dugnad	0	0	3 000	6 000
Egenandel	0	0	15 000	15 000
Ventilasjon	0	0	0	86 000
Sum vedlikeholdskostnader	0	88 825	568 000	567 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	118 781	206 570	100 000	85 000
Strøm	0	400	1 000	5 000
Sum energi og fyring	118 781	206 970	101 000	90 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	139 240	153 216	160 000	151 000
Sum kabel-TV og telefoni	139 240	153 216	160 000	151 000



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	0	0	67 000	0
Gressklipping	0	0	59 774	0
Sameie/velforening	75 708	83 470	123 000	99 000
Skadedyrbekjempelse	10 345	9 772	0	0
Søppeltømming / container	1 500	0	0	0
Vaktmester	139 597	131 851	2 000	150 000
Sum driftskostnader	227 150	225 093	251 774	249 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Verktøy og redskaper	649	2 432	0	0
Sum driftsmateriale	649	2 432	0	0
Generalforsamling	0	2 490	4 000	4 000
Velferd	0	1 563	0	0
Sum kontorkostnader	0	4 053	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 680	1 500	1 500
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 680	1 500	1 500
Sum andre driftskostnader	3 049	9 164	5 500	5 500



Note 10 Opptjent egenkapital

	2022	2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01.	690 042	702 758
Tilført til/fra EK fra årets resultat	242 037 -	64 776
Overført til vedlikeholdsfond	53 800	52 060
Sum opptjent egenkapital 31.12.	985 879	690 042
Vedlikeholdsfond 31.12.	288 881	235 081
Annen egenkapital 31.12.	696 998	454 961
Sum egenkapital 31.12.	985 879	690 042

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskudd fra kunder	341 244	37 916
Uopptjent inntekt	0	7 413
Sum annen kortsiktig gjeld	341 244	45 329



Note 12 Arbeidskapital


	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	454 961	519 736
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	295 837	-12 716
Endringer i andre langsiktige poster	-53 800	-52 060
B. Årets endring i arbeidskapital	242 037	-64 776
C. Arbeidskapital 31.12	696 998	454 961
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 139 122	764 974
- Kortsiktig gjeld	442 125	310 014
= Arbeidskapital 31.12	696 998	454 961



542 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato
Nguyen, Toan Minh 2023-05-26

Identifikasjon

 **Nguyen, Toan Minh**


Navn Dato
Thorpe, Øyvind 2023-05-24

Identifikasjon

 **Thorpe, Øyvind**


Navn Dato
Shah, Rachel Buchmann 2023-05-24

Identifikasjon

 **Shah, Rachel Buchmann**

Navn Dato
Holmström, Fredrik Walstad 2023-05-24

Identifikasjon

 **Holmström, Fredrik Walstad**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Lillestrøm Panorama Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrøm Panorama Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 295 837. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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
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



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.

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, 2. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
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
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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.06.2023 11.45.12

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



NAVNESEDDEL

Skriv medlemmets navn og tilknytningslag på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn:

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

Medlemmer har rett til å møte i årsmøtet i henhold til vedtektene.

Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt om vedtektene tillater dette.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å
(navn)

møte på årsmøtet i

den

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

.....
(underskrift)

NB! Se vedtektenes bestemmelser omkring fullmakter