



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 902 848
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 188 183	4 050 239
Sum inntekter		4 188 183	4 050 239
Kostnader			
Lønnskostnad		312 405	308 305
Annen driftskostnad		3 340 089	3 226 048
Sum kostnader		3 652 495	3 534 354
Driftsresultat		535 689	515 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 959	40 041
Sum finansinntekter		81 959	40 041
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		81 959	40 041
Resultat før skattekostnad		617 647	555 926
Årsresultat		617 647	555 926
Totalresultat		617 647	555 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		617 647	555 926
Sum overføringer og disponeringer		617 647	555 926



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 754	31 659
Andre fordringer		1 032 578	643 716
Sum fordringer		1 069 332	675 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 320 904	3 164 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 320 904	3 164 335
Sum omløpsmidler		4 390 236	3 839 710
SUM EIENDELER		4 390 236	3 839 710

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 905 692	3 288 045
Sum opptjent egenkapital		3 905 692	3 288 045
Sum egenkapital		3 905 692	3 288 045
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		334 461	486 792
Annen kortsiktig gjeld		150 083	64 874
Sum kortsiktig gjeld		484 544	551 666
Sum gjeld		484 544	551 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 236	3 839 710



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 431526

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 902 848
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 918 902 848
JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 188 183	4 050 239
Sum inntekter		4 188 183	4 050 239
Kostnader			
Lønnskostnad		312 405	308 305
Annen driftskostnad		3 340 089	3 226 048
Sum kostnader		3 652 495	3 534 354
Driftsresultat		535 689	515 885
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 959	40 041
Sum finansinntekter		81 959	40 041
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		81 959	40 041
Resultat før skattekostnad		617 647	555 926
Årsresultat		617 647	555 926
Totalresultat		617 647	555 926
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		617 647	555 926
Sum overføringer og disponeringer		617 647	555 926



Organisasjonsnr: 918 902 848
JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 754	31 659
Andre fordringer		1 032 578	643 716
Sum fordringer		1 069 332	675 375
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 320 904	3 164 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 320 904	3 164 335
Sum omløpsmidler		4 390 236	3 839 710
SUM EIENDELER		4 390 236	3 839 710
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 905 692	3 288 045
Sum opptjent egenkapital		3 905 692	3 288 045



Sum egenkapital	3 905 692	3 288 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	334 461	486 792
Annen kortsiktig gjeld	150 083	64 874
Sum kortsiktig gjeld	484 544	551 666
Sum gjeld	484 544	551 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 390 236	3 839 710



Organisasjonsnr: 918 902 848
JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7520

JESSEIM PANORAMA SAMEIE



Velkommen til årsmøte i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Frivillighetssentralen, Sveavegen 36, 2050 Jessheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Tillegg i vedtektene §3
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i JESSHEIM PANORAMA SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap og budsjett - 7520.pdf
- 2. 7520 Jessheim Panorama Sameie Revisjonsberetning.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 - 7520.pdf

Sak 6

Tillegg i vedtektene §3

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I eierseksjonsloven § 24 siste ledd står det følgende: «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»

Det foreslås at følgende to avsnitt legges inn i vedtektene § 3 som omhandler rettslig råderett:



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Forslag til vedtak

Avsnittene i henhold til beskrivelsen legges til i vedtektene §3 under rettslig råderett.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 284 751.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 284 751.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger under.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anette Elstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Engebø

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Ivar Iversen
- Jahn Håvard Østvold



Sak 9

Valg av valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to personer som utgjør valgkomiteen.

Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold har meldt at de kan stille til gjenvalg i valgkomiteen.

Forslag til vedtak

Yvonne Lindstad og Jahn Håvard Østvold er valgt.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 24.april 2024/8.mai 2025

Styrets sammensetning har også dette året vært: Styreleder Anette Elstad, styremedlemmer Bjørn Engebø, Semming Bråthen og Yvonne Lindstad. Med har også vært to aktive varamedlemmer Gøril Wærang og Arne Ivar Iversen. Et veldig godt sammensatt og fungerende styre.

Jessheim Panorama Sameie avholdt årsmøte 2024 med ganske god deltagelse.

Nytt årsmøte avholdes 8. mai 2025 og vi håper selvfølgelig på bedre deltagelse i år.

Styret har også dette året hatt mange oppgaver:

- Gjennomført 11 styremøter, styremøter avholdes hver måned, bare ikke i juli.
- Gjennomført budsjett/ og regnskapsmøter med OBOS.
- Oppfølgingsmøter med gartner/vaktmestertjenesten. Gjennomført 3 møter med TOMA. Ikke vært helt fornøyd, derfor enighet med TOMA at ingen signert avtale før vi er sikre på deres leveranse.
- Oppmøter med leverandører ifb. med årlig service. Arbeidet med å få et års hjul med Bravida som er hovedleverandør, er nå på plass.
- Oppfølgingsmøte med renholds leverandør, vært fornøyd med TGS som leverandør.
- Da har vi ikke hatt noen klager vedr. Telia i denne perioden. Vi fikk refundert faktura med kr 125 000,-. Disse pengene kommer frem i fellesskapets regnskap. Så er Telia i forhandlinger med TV2, samarbeidet brutt, sameiet får kontantkompensasjon, kr 69, pr. enhet pr md, gjeldende fra 1. mars til ny avtale blir inngått. I tillegg har alle fått 50 poeng som kompensasjon.
- Oppmøte ved årlige service av røyk lukene, sprinkelservice, brann kontroll, rør,
- Oppfølging i forbindelse med beboeres problemer. En leietaker skapt en del problemer. Styret var i kontinuerlig kontakt med eier/utleiemegleren, vedkommende har nå flyttet ut.
- Oppmøte/oppfølging fremdeles i forbindelse med feilparkerte biler i garasjelegget. Det er fremdeles ingen gjesteparkering i vår garasje. Her er det mye unødvendig arbeid for styret. Kjedelig at noen tar seg til rette og ikke følger reglene. Viktig at eiere tar ansvar for sine gjester og leietakere.
- Oppmøte når meldinger om dører /garasjeport ikke fungerer.
- Bistå renovasjon med avfallssystemet og bestillinger av avfallsposer. HUSK kildesortering og bruk riktige avfallsposer.
- Laget rammeavtale på tekniske tjenester med Bravida som sparer sameiet for penger.

Arrangementer:

Da sparte vi også i år penger ved å bruke våre egne furuer til å pynte i hagen til jul.

Pyntet opp med juletrær/pakker i alle oppgangene.

Juleretening ble avholdt med fyr på bålpannen/gløgg/vafler sammenkomst i fellesrommet. Hyggelig at så mange deltok.

Styre ønsker fortsatt forslag til aktiviteter i vårt fellesrom/felleshage. Kom gjerne med innspill.



Fellesrommet:

Det er hyggelig at fellesrommet også i denne perioden har blitt brukt ganske mye, bl.a. til bursdager, barnedåper, sjakkturneringer, juleselskap og guttekveld. Det kan fortsatt brukes mye mere av beboere.

Styret bruker det lille møterommet til styremøter og bl.a. møter med leverandører.

Gode tilbakemeldinger fra de som har benyttet seg av arealene. Alle kan selv gå inn på Vibbo.no og bestille i kalender der. Da må man skrive inn sin e-postadresse,

telefonnummer og hva slags arrangement man skal ha.

Fortsett å bruke dette da det er veldig fint. Har dere spørsmål sier dere bare fra.

Nytt er at betaling skal skje på forskudd og leie hevet til kr800,-. Nøkkel får man ved henvendelse til styret.

Vedlikeholdsplan:

Sameiets vedlikeholdsplan fra 2021 – 2027:

Det bli gjennomført vask av alle fasader mot Trondheimsveien 1 etg. Dette gjøres hvert år.

Vasket og pusset vinduer innvendig/utvendig ved inngangspartier, fellesareal.

Vedlikehold av vår garasjeglulvvaskemaskin er nødvendig hvert år.

HMS – arbeid:

Sameiets HMS modul fungerer fortsatt bra som vårt oppfølgingsverktøy, tema på alle styremøter.

Vi har en vaktmester som går en inspeksjonsrunde en time en dag pr uke. Han gir tilbakemelding til styret ved uregelmessigheter, og styret følger så opp eventuelle avvik.

Dersom noen av dere beboere oppdager feil eller mangler gi da styret beskjed.

Det er fint hvis alle er med og plukker opp ting som dere ser ikke skal være der.

Daglig drift:

Styret får henvendelser i forbindelse med hvis heisen stopper, garasjeporten ikke virker eller låser/inngangsdører ikke fungerer som de skal. Dersom vi ikke kan ordne dette selv, må leverandør kontaktes. Informasjon til beboere via Facebook og Vibbo.no dersom dette haster/berører beboerne. Møte opp for å se til at alt blir i orden igjen.

Nøkkelbestilling og salg/levering av garasjeport åpnere har også vært endel av styrets gjøremål dette året.

Vi mottar stadig henvendelser vedr. hvordan regulere varmen, filterbytte, bytte av batterier. Husk at all informasjon vedrørende alt i din leilighet finner du i brukerhåndboken. Der er mye nyttig å lese.

Viktig at dere bytter filter regelmessig. På Vibbo.no under temaer filterbytte finner dere informasjon om hvordan dette kan bestilles.

Husk at ønsker du å ha hund eller katt skal styret vite om dette. Styre skal ha søknadsskjema med informasjon, som du finner på Vibbo.no under temaer dyrehold og sendes til styret.

Vi foretar navnebytte på porttelefon fortløpende når vi får beskjed via mail til styret på jps@styrerommet.no.

Riktig skilt på postkassene gjelder fortsatt.

De programmerer ringetablå selv for å spare penger.

**Dugnad:**

Kjøring av gulvvaskemaskin i garasjelegget. Dugnadsjobben er helt uvurderlig og vi setter stor pris på at vi har det så fint i vår garasje.

Stor takk til Bjørn Engebø, Semming Bråthen som ber om hjelp hvis nødvendig.

Om vinteren kan det bli mye vann enkelte steder så vi ber om hjelp av dere beboere å benytte svaber til å skyfle vannet ned i de små slukene. Dette gjelder i U1.

FDV – (forvaltning, drift og vedlikehold):

Reklamasjonstiden gikk ut i 2022, så ingen reklamasjoner er utestående..

· På ny sprekker det i gulv/epoxy belegg i garasje ved næringsparkeringen, dette blir reparert fortløpende.

· Alle beboere må forholde seg til husordensreglene vedrørende hva som kan stå ved inngangsdører til hver leilighet i hver etasje. Renholdere flytter ikke på hverken matter eller andre ting.

Forsikringssaker:

Vannlekkasje i tak i leilighet S48 i 100C startet 11.august 2024. Rørlegger kontaktet og trodde det var kondens på rør. Leilighet i 2 etg. åpnet vegg for å finne ut dette. Mye leting i rørsjakt uten resultat.

Åpnet vegg i 7. etg, undersøkt om lekkasje kom fra utvendig tak. Til slutt fant man feilen i 4 etg. Viser seg at det var lekkasje på rør til luktfritt toalett, levert av Boxen. Alle som har dette luktfrie toalettssystemet skal ha besøk av Boxen for å sjekke at alt er i orden. Boxen er kontaktet og har navneliste, si i fra om de ikke kommer til deg. Denne lekkasjen dekkes av forsikring, med regress til forsikring til Boxen.

Eiere har benyttet forsikring ved egen vannlekkasje i leilighet, da må eier betale egenandel.

Informasjon:

Vibbo er sameiets informasjonskanal. Vi sender derfra ut viktig informasjon til eiere. Husk at på Vibbo finner man all informasjon om sameiet, fra husordensregler til vedtekter. Kalender til leie av fellesrom om du ønsker å leie, temaer med informasjon av viktige saker.

I tillegg legger vi også ut om det er informasjon som haster på Jessheim Panorama Sameie Face book sidene.

Kun de som bor i sameiet skal ha tilgang på Facebook sidene Jessheim Panorama Sameie.

På Jessheim Panorama Kommunikasjon ser vi at det er en del kommunikasjon mellom eiere/leietakere. Det er bra, men husk at er det saker dere vil ha svar på av styret må det sendes mail til styret.

Bruk styrets mailadresse, jps@styrommet.no, dette er viktig for videre behandling, og for dokumentasjon. Styret vil tilstrebe raske svar hvis saken ikke må behandles på styremøte, men da er møtene en gang pr måned og vi svarer raskt etter det.

Husk å identifiser med navn, leilighets nummer og telefonnummer.

Trenger dere husordensreglene printer vi de ut til dere om noen trenger det.

Det har vært en del utløsning av brannalarm uten at det har vært brann, men brannvesenet har kommet. Ber dere sette dere inn i branninstruksen som også ligger på Vibbo.no, og som også henger på alle informasjonstavler ved alle inngangene. Veldig viktig at alle kjenner til dette.

Alle må sjekke sitt brannslukningsapparat. Dette apparatet er eiers ansvar, skal snus to/fire ganger i året.

Husk også å skifte batterier på gulvvarmeregulatoren, de varer kun i ca. 2 år.

Husk at postkassene er sameiets eiendom, og da forplikter alle beboere å forholde seg til det som står i husordensreglene.



Styret ber innstendig at eiere som har utleieleiligheter tar et større ansvar for sine leietakere. Dette er ikke styrets ansvar.

Viktig at de får all informasjon om hvordan de skal forholde seg når de flytter inn, og hvordan rutinene er ved å bo i Jessheim Panorama Sameie.

Eiere som selger sine leiligheter må også ta ansvaret for nye eiere som skal flytte inn. Dette er heller ikke styrets ansvar.

Styre registrerer fremdeles at det leies ut leiligheter uten at styret får informasjon om hvem som er leietakere. Vi SKAL ha informasjon om hvem de leier ut til – navn – telefon og mailadresse, dette står i husordensreglene. Dette for at vi når alle som bor i sameiet med informasjon. Skulle det oppstå en hendelse må vi vite hvem som bor i sameiet.

Fortsatt påminnelse til alle eiere/leietakere:

Husk kildesortering.

Glass og hermetikk bokser skal ikke kastes i vårt avfallssystem.

Bruk riktige avfallsposer – de finnes i rom inn til høyre når man går inn i garasje, dør merket.

Alle må være beviste og nøye her.

Får ikke gitt påminnelse nok om at alle må se at ingen kommer inn etter seg gjennom garasjeporten eller inngangsdørene. Husk vi bor i by, du ønsker vel heller ikke ha uvedkommende inn i sameiet?

Brukerhåndboken skal ligge i hver leilighet:

Sameiet/styret har ikke noe ansvar for eventuelle feil i din leilighet

Brukerhåndboken MÅ brukes mere aktivt, alle plikter å sette seg inn i det som tilhører egen leilighet.

Hvordan unngå å utløse brannalarmen – se informasjon ved inngangsdøren i 1. etasje.

Styret takker for tilliten fra eiere vi blir vist.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til regnskapet

Sameiet fikk tilbake et engangsbeløp på kr 125 000 fra Telia. Kostnaden for tv/bredbånd er derfor lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3 905 692.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSHEIM PANORAMA SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 17:26:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 80HQJ-GWLYP-QYH3J-TCBV7-QWAG2-LLEMJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

13 av 20



JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 918 902 848, KUNDENR. 7520

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 180 256	3 992 996	4 198 000	4 315 000
Andre inntekter	3	7 927	57 243	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 188 183	4 050 239	4 198 000	4 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 606	-42 481	-43 606	-45 200
Styrehonorar	5	-273 799	-265 824	-273 799	-284 751
Revisjonshonorar	6	-11 083	-15 489	-20 000	-20 800
Forretningsførerhonorar		-179 598	-170 796	-181 000	-189 000
Konsulenthonorar	7	-37 656	-37 055	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-946 637	-947 724	-1 000 000	-1 100 000
Forsikringer		-295 540	-275 946	-304 000	-355 000
Kommunale avgifter		-640	-584	-1 000	-1 000
Energi/fyring	9	-516 157	-531 585	-530 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-481 106	-578 675	-608 000	-630 000
Andre driftskostnader	10	-871 672	-668 195	-718 497	-821 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 652 495	-3 534 354	-3 719 902	-4 016 751
DRIFTSRESULTAT		535 689	515 885	478 098	298 249
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 959	40 041	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		81 959	40 041	0	0
ÅRSRESULTAT		617 647	555 926	478 098	298 249
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		617 647	555 926		



JESSHEIM PANORAMA SAMEIE
ORG.NR. 918 902 848, KUNDENR. 7520

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 754	31 659
Forskuddsbetalte kostnader		628 465	5 945
Energjavregning	12	404 113	637 771
Driftskonto OBOS-banken		1 163 707	1 082 384
Sparekonto OBOS-banken		2 157 197	2 081 951
SUM OMLØPSMIDLER		4 390 236	3 839 710
SUM EIENDELER		4 390 236	3 839 710
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	3 905 692	3 288 045
SUM EGENKAPITAL		3 905 692	3 288 045
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 009	47 962
Leverandørgjeld		334 461	486 792
Annen kortsiktig gjeld	14	19 074	16 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		484 544	551 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 236	3 839 710
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ullensaker, 19.03.2025			
Styret i Jessheim Panorama Sameie			
Anette Elstad/s/	Semming Bråthen/s/	Yvonne C. D. Lindstad/s/	
Bjørn Engebø/s/			

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - avdeling bolig	3 250 200
TV/Internett	579 264
Garasje	263 160
Felleskostnader -avdeling næring	74 376
MC-plass	13 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 180 256

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 300
Skilt	127
Utleie	6 500
SUM ANDRE INNETEKTER	7 927

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 606
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 606

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 273 799.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr. 6 057 og gaver kr. 4 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 083.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 656
SUM KONSULENTHONORAR	-37 656

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-207 125
Drift/vedlikehold VVS	-109 496
Drift/vedlikehold elektro	-36 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-109 546
Drift/vedlikehold heisanlegg	-210 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 507
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-87 963
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 862
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 216
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-946 637

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 262
Fjernvarme	-369 856
Andre fyringskostnader	-9 039
SUM ENERGI / FYRING	-516 157

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-996
Datautstyr	-34 820
Annet driftsmateriale	-3 269
Lyspærer og sikringer	-1 223
Vaktmestertjenester	-57 252
Vakthold	-50 185
Renhold ved firmaer	-550 821
Snørydding	-79 975
Gressklipping	-54 918
Andre fremmede tjenester	-6 008
Trykksaker	-1 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 018
Andre kontorkostnader	-6 471
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 705
Øreavrundning	-4
Velferdskostnader	-6 075
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-871 672

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	81 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	544
SUM FINANSINNEKTER	81 959

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), jan-des.2024	-1 054 740
SUM INNEKTER	-1 054 740

KOSTNADER

Techem	80 418
Ørekorreksjon avregning 2023	-79
Fjernvarme, periode jan.-des.2024	1 378 514
SUM KOSTNADER	1 458 853

SUM ENERGIAVREGNING	404 113
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	01.01.2024	resultat 2024	31.12.2024
Opptjent egenkapital bolig	2 086 633	428 302	2 514 936
Opptjent egenkapital garasje	899 540	171 081	1 070 621
Opptjent egenkapital næring	301 871	18 264	320 136
SUM EGENKAPITAL	3 288 045	617 647	3 905 692

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad - strøm des.2024	-19 074
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 074



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 7520 Selskapsnavn: JESSHEIM PANORAMA SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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