



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 09.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 20.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 993928062

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 921 657	2 797 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 921 657</b>	<b>2 797 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 239 081	2 024 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 353 181</b>	<b>2 139 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 477</b>	<b>657 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 205	51 789
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 205</b>	<b>51 789</b>
Annen finanskostnad		57 959	75 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 959</b>	<b>75 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 246</b>	<b>-23 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		580 723	634 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 430	27 822
Sum fordringer		38 430	27 822
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 315	1 200 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 315	1 200 492
Sum omløpsmidler		1 658 746	1 228 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		837 161	256 439
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>837 161</b>	<b>256 439</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>837 161</b>	<b>256 439</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		616 871	832 650
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>616 871</b>	<b>832 650</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>616 871</b>	<b>832 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		245	355
Leverandørgjeld		162 195	108 034
Annen kortsiktig gjeld		42 274	30 837
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 714</b>	<b>139 226</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>821 585</b>	<b>971 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339056

**Virksomheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 921 657	2 797 013
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 921 657</b>	<b>2 797 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 239 081	2 024 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 353 181</b>	<b>2 139 052</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>568 477</b>	<b>657 961</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70 205	51 789
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70 205</b>	<b>51 789</b>
Annen finanskostnad		57 959	75 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>57 959</b>	<b>75 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 246</b>	<b>-23 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		580 723	634 276
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 430	27 822
Sum fordringer		38 430	27 822
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 315	1 200 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 620 315	1 200 492
Sum omløpsmidler		1 658 746	1 228 314
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</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		837 161	256 439
Sum opptjent egenkapital		837 161	256 439



Sum egenkapital	837 161	256 439
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	616 871	832 650
Sum annen langsiktig gjeld	616 871	832 650
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>616 871</b>	<b>832 650</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	245	355
Leverandørgjeld	162 195	108 034
Annen kortsiktig gjeld	42 274	30 837
Sum kortsiktig gjeld	204 714	139 226
<b>Sum gjeld</b>	<b>821 585</b>	<b>971 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>



Organisasjonsnr: 993 928 062  
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1283

SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

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

### Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 18:00, Heggedal hovedgård.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrets honorar
7. Tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader,-referanse til Eierseksjonsloven §29.
8. Fellesutgifter - Garasjevedlikehold
9. Nedbetaling av gjeld.
10. Seksjon 40 - Behov for opprydding og reseksjonering
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

- 1. 1283 Årsrapport.pdf
- 2. 1283 Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 1283 Sameiet Nyhuskollen Panorama Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrets honorar

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,- kr

### Styrets innstilling

Styret mener godtgjørelsen bør gjenspeile den alminnelige pris- og lønnveksten, og godtgjørelsen har vært uendret siden 2022.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000,- kr

## Sak 7

### Tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader,-referanse til Eierseksjonsloven §29.

#### Forslag fremmet av:

Olav Fossum

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Elbil ladeprosjektet, hvor forberedelser ble startet av styret Martinsen i 2023, ble altså

nedstemt på Årsmøtet i Sameiet i 2025. De midler som var utfakturert til prosjektet i 2024,( kr.250.000,-), ble etter benkeforslag vedtatt overført Sameiets Vedlikeholdsfond.

Det var nå forventet at Forretningsfører tok sitt ansvar, stoppet all videre fakturering til prosjektet som var forkastet, og sørget for tilbakebetaling til seksjonseierne av de midler som eierne feilaktig til da var blitt belastet for i 2025. Dette skjedde ikke !

Når vi nå møtes til nytt Årsmøte i 2026 har vi seksjonseiere til sammen kr.250.000,- til gode fra Sameiet ! Styret har trosset Årsmøtet, som er Sameiets øverste myndighet, og urettmessig tilført Sameiet av seksjons-eiernes penger.

For seksjonseierne utgjør verdien av tilgodebeløpet nå mer enn en måned betaling av felleskostnader fra hver av eierne.Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet og styret må rette seg etter de vedtak Årsmøtet fatter.

#### Budsjettet.

«Noen» vil kanskje hevde at de innsamlede kr 250.000,- ikke bare var tiltenkt dette prosjektet, vi har hørt slikt før !

Det har sjelden vært klarere hva disse pengene skulle brukes til. Først ble seksjons-eierne informert vinteren2025 i eget møte om prosjektet. Deretter var det klart og tydelig skrevet inn i Årsmøteboken på side 18 av 40 at det i budsjettet for 2025 var avsatt kr.250,000,- til lade infrastruktur j.f. beboermøte 12. feb.2025.

De tre seneste årene har vi på Årsmøtene hatt diskusjoner om hvorvidt budsjettene burde være gjenstand for Årsmøtets godkjenning. Hvert år har vi fått forsikringer om en solid budsjettprosess gjennomført i styret med assistanse og rådgivning fra OBOS. Vi må vel derfor kunne legge til grunn at budsjettet for 2025 var vel gjennomtenkt og at det er riktig det styret skriver i Årsmøteboken for 2025: «Det er budsjettert med kr.250.000,- til lade infrastruktur j.f. Beboermøte på Heggedal Innbyggertorg 12. februar 2025.»

#### Beløpet.

Kr.250.000,- er svært mange penger. For hver av seksjonseierne representerer altså deres andel av beløpet mer enn en måneds felleskostnader urettmessig innkrevet til Sameiet. Seksjonseierne har både krav etter Eierseksjonsloven §29, og de fortjener, disse pengene tilbakebetalt.

#### Prisutviklingen.



Etableringen av Elbil prosjekt, forhåndsbetalingen, samt uheldige disposisjoner gjort i 2023, har medført en utilbørlig prisutvikling på linjen felleskostnader.

For perioden 2022 t.o.m 2025 er prisøkningen på hele 54,65%. Til sammenlikning er

Prisutviklingen, ( KPI ), i samfunnet ellers 18%. For de som lever av pensjon fra Folketrygden er pensjonsutviklingen drøye 15% i samme periode. Dette er ikke greit!

#### Prosjektprising.

Når vi skal gjennomføre større prosjekter er det naturlig å finansiere prosjektet. For eksempel ved utvendig maling av byggene våre bruker vi midler fra Vedlikeholdsfondet og låner resten i bank. Når lånet så er nedbetalt er også prosjektet avsluttet økonomisk.

Et prosjekt som Elbil ladeprosjekt, dersom prisen virkelig var kr.500.000,-, er det f.eks. helt naturlig å finansiere det over 2-3 år med felleskostnader. Når prosjektet er ferdig finansiert tas trekket til prosjektet ut av felleskostnadene.

Slik tenkes det tydeligvis ikke hos OBOS eller i administrasjonen på Nyhuskollen !

Etter Årsmøtevedtaket skal basislinjen for felleskostnadene reduseres med kr.250.000,-

da Elbil ladeprosjektet er ute. De fleste av dere har vel observert at summen av felles-kostnader på mnd. fakturaen er den samme i 2026 som den var i 2025. Da ser det jo ut som om styret har spart oss for prisøkning, men slik er det ikke. Basislinjen for felles-kostnader er ikke endret fra 2025 til 2026 slik den skulle vært og den er derved 250.000,- for høy. Det betyr at reelt er det en prisøkning på 14% fra 2025 til 2026.

Styret har ikke anledning til å omdisponere midler som er innkrevet til et spesifikt formål eller til et tiltak som Årsmøtet har sagt nei til. Dette ville være i strid med Eierseksjonsloven §44, (Årsmøtets myndighet).

I dette tilfellet er styrets «overtredelse» ganske alvorlig, beløpet er stort og det er også en vesentlig og uriktig belastningen for den enkelte seksjonseier.

Det foreslås derfor at de urettmessig innkrevde pengene denne gang skal betales tilbake til seksjonseierne og at det ikke aksepteres andre alternative forslag for disponering av disse pengene!

#### Styrets innstilling

Styret viser til innsendt forslag om tilbakebetaling av kr 250 000,- knyttet til innkreving i forbindelse med elbilladeprosjektet.

Styret har i samarbeid med forretningsfører gjennomgått saken og ønsker å redegjøre for gjeldende lovforståelse, relevante årsmøtevedtak og de vurderinger som er lagt til grunn.

#### Eierseksjonsloven § 29

Eierseksjonsloven § 29 bygger på og viderefører den praksis som over lang tid har vært vanlig i sameier. A konto-innbetalinger fastsettes for å sikre at forventede kostnader kan dekkes med nødvendige marginer. Dersom det i etterkant viser seg at innbetalingene overstiger de faktiske kostnadene, håndteres dette normalt ved justering av fremtidige a konto-beløp – ikke ved direkte tilbakebetaling.

Kommentarutgaven til loven presiserer at § 29 i hovedsak retter seg mot tilfeller hvor en seksjonseier har dekket fellesutgifter som påhviler sameiet, eksempelvis ved akutte reparasjoner eller der en seksjonseier har betalt en kreditor direkte. Det er i slike regresssituasjoner bestemmelsen om at en seksjonseier «har krav på å få tilbake det som er betalt for mye» kommer til anvendelse.



Bestemmelsen gjelder dermed ikke differanser som oppstår som ledd i ordinære a konto-innbetalinger. Styret kan derfor ikke se at innkrevningen av felleskostnader i 2025 har vært i strid med lovverket.

#### **Årsmøtevedtaket om overføring av kr 250 000,-**

Årsmøtet i 2025 vedtok, gjennom et benkeforslag, at de innkrevde kr 250 000,- skulle overføres til vedlikeholdsfondet. Vedtaket inneholdt ingen beslutning om reduksjon av felleskostnadene eller om tilbakebetaling til seksjonseierne.

Midlene er dermed disponert i samsvar med et gyldig årsmøtevedtak og innenfor årsmøtets kompetanse.

Styret bemerker at beregningen av en «reell økning» i felleskostnader bygger på en forutsetning om at felleskostnadene skulle vært redusert med kr 250 000,-. En slik reduksjon følger ikke av noe årsmøtevedtak.

#### **Nye økonomiske forhold og fremtidige kostnader**

Etter at budsjettet for 2025 ble fremlagt til orientering på årsmøtet, har det tilkommet nye og nødvendige utgifter som styret har plikt til å hensynta. Sameiet står overfor både løpende driftskostnader og et økende vedlikeholdsbehov knyttet til byggets alder.

Styret vurderer det også som økonomisk fornuftig å redusere sameiets lånebelastning. Eksisterende lån har en rente på over 7 %, noe som innebærer betydelige årlige rentekostnader. Nedbetaling av gjeld vil derfor styrke sameiets økonomi direkte.

Videre viser vedlikeholdsplanen, utarbeidet i samarbeid mellom styret og forretningsfører, et estimert vedlikeholdsbehov på om lag 22 millioner kroner over de neste 20 årene (2025-priser). Et låneopptak av slik størrelse vil ikke kunne betjenes med dagens nivå på felleskostnader. På denne bakgrunn vurderer styret det som uforvarlig å redusere felleskostnadene på nåværende tidspunkt.

#### **Årsmøtevedtak om disponering av overskudd**

Årsmøtet har tidligere vedtatt formuleringen «Årets resultat overføres til egenkapital» i forbindelse med behandlingen av årsregnskapet. Når en slik formulering vedtas, innebærer det at overskudd ikke tilbakeføres til den enkelte seksjonseier, men inngår i sameiets økonomiske grunnlag for drift, vedlikehold og nødvendige investeringer.

Styret forholder seg til årsmøtets beslutninger slik de er fattet, og legger til grunn at midlene er håndtert i tråd med gjeldende vedtak og styrets ansvar for forsvarlig drift.

#### **Avsluttende vurdering**

Styret legger til grunn at forvaltningen skal skje i samsvar med gjeldende lovgivning, gyldige årsmøtevedtak og forsvarlige økonomiske vurderinger. Etter styrets vurdering foreligger det ikke grunnlag for påstanden om ulovlig fakturering eller krav om tilbakebetaling.

Felleskostnadene for 2026 er fastsatt på et nivå som gjenspeiler både faktiske og forventede kostnader, samt nødvendig buffer knyttet til usikkerhet og fremtidig vedlikeholdsbehov. Nivået vurderes løpende.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget til forslagsstiller.



## Forslag til vedtak

Styret pålegges å følge Eierseksjonslovens §29 og tilbakebetale til eierne det de har innbetalt for mye gjennom 2025, -til sammen kr.250.000,- Pengene er fakturert som felleskostnader til et Elbil prosjekt som ble nedstemt av Årsmøtet 2025, men styret har i strid med vedtaket fortsatt fakturering av midler til det nedstemte prosjektet gjennom hele 2005. Likeså pålegges styret å redusere basislinjen for felleskostnader med det samme beløpet for 2026. Nytt budsjett for 2026 må da lages og styret pålegges, når nytt budsjett er klart, og informere seksjonseierne i detalj om hvilke endringer man har lagt inn i det reviderte budsjettet som grunnlag.

## Sak 8

### Fellesutgifter - Garasjevedlikehold

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med henvisning til sak i 2024/2025, hvor overfakturering av vedtektsfestede vedlikeholdskostnader for fellesgarasjen på Nyhuskollen fant sin løsning, fremsender jeg følgende forslag til rutineendring for innkreving av disse felleskostnadene slik at overfakturering med påfølgende kreditering kan unngås.

#### Styrets innstilling

##### Styrets vurdering av forslag om egen ordning for garasjekostnader

Styret viser til innsendt forslag om å etablere egen bankkonto og særskilt rutine for innkreving av kostnader knyttet til sameiets garasjeanlegg, samt forslag om vedtektsendring i § 6.1.

Forslagsstiller begrunner forslaget med tidligere sak om overfakturering av garasjekostnader, og ønsker en ordning som skal sikre bedre kontroll og forhindre tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Styret deler oppfatningen av at innkreving av felleskostnader skal være korrekt og forutsigbar. Styret mener imidlertid at det foreslåtte systemet ikke er en hensiktsmessig løsning for sameiet.

#### Prinsipielle og praktiske forhold

Styret anser et fast månedlig beløp på kr 100,- per garasjeplass som rimelig og forutsigbart. Det er naturlig at kostnader i et sameie varierer over tid, og det vil alltid kunne forekomme mindre avvik mellom innkrevd beløp og faktiske utgifter. Slike avvik håndteres gjennom ordinær regnskapsføring og justering av fremtidige innbetalinger ved behov.

Videre vil det i praksis være krevende å avgrense hvilke kostnader som fullt ut skal belastes et særskilt «garasjeregnskap». Eksempelvis kan spørsmål oppstå om fordeling av strømforbruk, drift av porter og felles tekniske installasjoner som også betjener garasjeanlegget. Styret mener at dagens ordning gir nødvendig fleksibilitet til å foreta helhetlige og forsvarlige vurderinger av kostnadsfordelingen.

#### Økonomiske konsekvenser

Etablering av en egen garasjekonto med tilhørende særskilt regnskapsføring vil medføre merkostnader for sameiet. Ifølge opplysninger fra forretningsfører vil dette innebære et etableringsgebyr på om lag kr 16 000,- samt en årlig kostnad på ca. kr 8 000,-.



Styret mener at disse administrative kostnadene ikke står i rimelig forhold til den økonomiske nytten av ordningen. Alternativt måtte styret selv påta seg et betydelig merarbeid, noe som i så fall måtte vurderes kompensert. Styret anser heller ikke dette som en hensiktsmessig løsning.

#### Vurdering av foreslått vedtektsendring

Forslaget innebærer en detaljert regulering av beløpsgrenser og stopp-/startmekanisme direkte i vedtektene. Styret mener at en slik detaljstyring reduserer nødvendig handlingsrom og fleksibilitet i forvaltningen av sameiets økonomi. Vedtektene bør etter styrets syn angi overordnede prinsipper, mens den praktiske gjennomføringen bør tilligge styret innenfor årsmøtets rammer

Styret foreslår at forslaget om etablering av egen garasjekonto og endring av vedtektene § 6.1 avvises.

#### Forslag til vedtak

Det opprettes egen bankkonto i OBOS banken for formålet garasje-kostnader hvor beløpene fakturert for garasjekostnader settes inn. Det faktureres kr:100,- per plass per måned inntil saldo på kontoen har nådd kr:150.000,-. Da stoppes fakturering av garasjefelleskostnader inntil kontoens saldo er nede i kr:50.000,- hvorefter fakturering gjenopptas. Fakturering stoppes og startes etter ordre fra styret. Det vil i perioder være noe avvik på kontoen i forhold til max. og minimumsbeløp. Ved større vedlikeholdsoppgaver er styret autorisert til å øke fakturerings- beløpene en periode for å nå det etablerte saldomål. Felleskostnader- og inntekter for Sameiet er beskrevet i §6.1: §6.1, pkt.(3) avsnitt 3 foreslås endret som følger i Vedtektene: «Seksjonseierne betaler for drift og vedlikehold av sameiets parkerings-anlegg og plasser. Seksjonseiere som ikke disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget betaler ikke for slike kostnader. Seksjonseiere med plass(er) i garasjen skal betale kr:100,- per plass per mnd. Pengene settes på egen garasjekonto i OBOS banken. Når saldo på kontoen når kr:150.000,- skal fakturering til garasjen stanse,- men settes i gang igjen når kontoens saldo er nede i kr:50.000,-. Styret avgjør når fakturering stoppes og startes og instruerer forretningsfører.»

#### Sak 9

### Nedbetaling av gjeld.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med utvendig maling av byggene blei det i 2018 tatt opp et lån i OBOS-banken pålydende 2 000 000,-kr. Det er et forholdsvis dyrt lån med rente på 7,25%. Gjenstående gjeld er ca. 600 000,-kr. I 2026 blir rentekostnaden for lånet ca. 40 000,- kr.

Samtidig med at vi har nedbetalt på lånet har vi bygget opp et vedlikeholdsfond som nå er på 1 255 000,-kr. I tillegg har sameiet 300 000,-kr på en sparekonto. Renten er 3,5%.

Styret foreslår at lånet innfris ved bruk av vedlikeholdsfondet, samtidig som innbetalingene som tidligere gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet for å øke fondets størrelse.

I 2028 eller 2029 må sameiet male fasaden på byggene. Da kan vi forhåpentligvis klare oss med et litt mindre lån enn vi trengte i 2018.

#### Forslag til vedtak

Sameiet innfrir lånet i OBOS-banken ved bruk av midler på vedlikeholdsfondet. Innbetalingene som gikk til nedbetaling av lånet videreføres som innbetalinger til vedlikeholdsfondet.



Sak 10

## Seksjon 40 - Behov for opprydding og reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mottok i fjor en henvendelse fra arvingene etter en tidligere seksjonseier. Under arbeidet med dødsboet oppdaget arvingene at den avdøde seksjonseieren fortsatt sto registrert som medeier i seksjon 40, til tross for at vedkommende solgte sin leilighet i 2012. Eiendomsmegler unnlot den gang å overføre eierandelen til ny eier, noe som er en feil.

Videre undersøkelser viste at seksjon 40 i dag eies av:

- tre ulike seksjonseiere (totalt 6 juridiske eiere)
- i tillegg til Cibora Eiendom (opprinnelig utbygger)

Bakgrunnen for denne eierstrukturen ser ut til å være ombyggingen der boder i garasjekjelleren ble gjort om til parkeringsplasser. Kjøpere av parkeringsplassene fikk samtidig en eierandel i seksjon 40, som ble omgjort til bodareal. Etter styrets vurdering skulle dette opprinnelig vært løst gjennom reseksjonering, slik at parkeringsplassene ble lagt direkte til kjøpers seksjon istedenfor som en andel i seksjon 40.

Styret har frem til nå antatt at seksjon 40 var eid av sameiet. Tidligere styreledere har heller ikke kunnet belyse bakgrunnen for løsningen.

### Videre behandling

Følgende må nå gjennomføres:

Arvingenes eierandel i seksjonen må først overføres til nåværende eier av den seksjonen denne andelen tilhører.

1. Dette håndteres av eiendomsmegler (DNB Eiendom).
2. Når dette er fullført, må alle fire eierandeler i seksjon 40 overføres vederlagsfritt til sameiet, om dette er mulig. Deretter må det gjennomføres en reseksjonering som innebærer at de tre berørte seksjonseierne får registrert to parkeringsplasser hver at ordningen med «parkeringsplass + andel i seksjon 40, avvikles
3. at seksjon 40 kan fjernes som egen seksjon

Reseksjoneringen krever godkjenning fra Asker kommune og medfører gebyrer til kommunen og tinglysing.

Tiltaket faller inn under eierseksjonsloven §21 – *reseksjonering i andre tilfeller*, som fastslår at:

- Styret skal fremme søknad om reseksjonering i slike saker.
- Årsmøtet må samtykke der tiltaket innebærer endringer av seksjoner, jf. §21 jf. §49 bokstav d.

Siden reseksjoneringen endrer hvilke arealer som inngår i de tre seksjonene med de tilhørende bruksrettighetene de har, krever tiltaket derfor årsmøtets samtykke.

Styret vil i samarbeid med OBOS og DNB Eiendom forsøke å løse sakene. Sak tilknyttet opprydding av seksjon 40, gis fullmakt til å løse saken på den mest hensiktsmessige og praktiske mulige måten. Ønsket formål er derimot å avvikle seksjon 40 og/eller innlemme parkeringsplassene/arealet i de tilhørende seksjonene som



tilleggsdel til leilighetene istedenfor at de berørte eier en andel i en seksjon som gir dem en bruksrett til garasjeplass.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre reseksjonering – eller den mest hensiktsmessige og praktisk gjennomførbare løsningen – for å organisere dagens seksjon 40, med formål å avvikle seksjon 40 og innlemme parkeringsplassene i de tilhørende seksjonene.

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Årsmøte skal velge nytt styre. Styreleder og et styremedlem er ikke på valg. To styremedlemmer ønsker ikke gjenvalg.

Valgkomitéen vil presentere sin innstilling på årsmøte.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte
- Velges på årsmøte

Sak 12

### Valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Velges på årsmøte



## Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

### Tillitsvalgte

Siden siste ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder: Hans-Ingar Sætra, Nyhuskollen 14

Styremedlem: Jan Erling Liholt Nyhuskollen 16

Styremedlem: Mari-Ann Østerås Brønmo Nyhuskollen 19

Styremedlem: Terje Reier Gundersen Nyhuskollen 16

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

79 53

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

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Tell Norge AS (skiftet navn fra PwC Assurance AS).

#### Styrets arbeid

Det er avholdt 12 ordinære styremøter og nødvendige arbeidsmøter med OBOS inneværende styreår.

· Ekstraordinært årsmøte 8. september ang. tilbakebetaling av for mye innbetalte felleskostnader for garasjeplasser.

· Ekstraordinært årsmøte gjennomført digitalt fra 6. til 9. desember ang. skifte av revisorfirma.



- Maling av avfallsboden og spiler på nr. 16 er slutført.
  - Bordkledning over garasjeporten er skiftet og malt.
  - Busk og kratt foran begge bygningene er tatt ned.
  - Topping av trær mot nord. En nabo har bedt om tillatelse og har utført dette, inkludert rydding og bortkjøring.
  - Styret har fått ny vaktmester gjennom Gammel Nok, og han har pyntet opp og beskjært den utvendige beplantningen.
  - Frisket opp merking av parkeringsplasser ute og inne. Utført av styret på dugnad.
  - Limt opp isolasjonsplater i garasjetaket. Utført av styret på dugnad sammen med beboer Rune Brønmo.
  - Uklarheter med eierskapet til seksjon 40. Saken er ikke avsluttet.
  - Reparert varmekabel og skiftet automatikken for den nedre bakken.
  - Reparert automatikken for garasjelyset og fotocelle til garasjeport. Utført av styret på dugnad sammen med beboer Sverre Østern.
  - Arbeid i ganger i nr. 16 med å sparkle og male pga. vanninntrenging og avflassing av mur og maling.
  - Startet med tetting av sprekk mellom fliser/vegg og asfalt på øvre plan i håp om å forhindre ytterligere vanninntrenging i nr. 16. Arbeidet fortsetter til våren.
  - Skiftet røykdetektorer i garasjen pga. smuss og elde.
  - Gjennomført HMS-kontroll og oppdatert HMS-manual.
  - Skiftet bordkledning og isolasjon mellom støttemur og nordøstre hjørne pga. råte. Maling gjenstår. Utføres våren 2026. Dette problemet blei oppdaget i forbindelse med at mus/rotter hadde kommet seg inn i bygget ved å gnage seg igjennom den råtne bordkledningen. Vaktmesteren har sjekket bygget for musetetting, og den ser ut til å være mangelfull. Vi bør gå i gang med et arbeid for å få orden på dette i løpet av 2026.
  - Sameiet har skiftet leverandør på elektrotjenester til Askestad og Aas elektro fra Spikkestad.
  - Fått satt ned prisen på forsikringspolisen for bygningene hos Gjensidige.
  - Sosialt: Sommerfest i juni.
- Tusen takk til dere som har bidratt med smått og stort: Bl.a. rengjort søppelkonteinere, beiset utemøbler, vindusvask, luket og plantet i bedd, ryddet kvist og plukket søppel. Ingen nevnt, ingen glemt.
- I tillegg er det etter forslag og bidrag fra Kirkeby satt opp en liten bokhylle i garasjen for bokbytte mellom beboerne.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig fordi innkrevingen for vedlikeholdsfondet ikke ble budsjettert som en inntekt. Dette ble gjort for å gjøre likviditetsstyringen enklere for styret. I budsjettet for 2026 er dette imidlertid tatt inn igjen for å gi et korrekt bilde av innkrevde felleskostnader. I tillegg foreligger det avvik knyttet til føringer for gassavregning og peisservice, som er bokført under «Andre inntekter». Se note 3. Gassavregningen er ført på denne måten med godkjenning fra revisor.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, primært på grunn av redusert forbruk knyttet til drift, vedlikehold og innkjøpt gass. Det finnes enkelte budsjettavvik, men en viktig forklaring gjelder posten for ladeinfrastruktur. Styret budsjetterte opprinnelig med kr 250 000 til dette tiltaket. Årsmøtet valgte imidlertid å avvise forslaget, og kostnaden ble derfor aldri påløpt.

Det er viktig å presisere at det budsjetterte beløpet kun var et kostnadsanslag. Når tiltaket falt bort, påvirket dette derfor ikke resultatet med et «overskudd» på kr 250 000. Til tross for dette ender sameiet opp med omtrent kr 100 000 lavere driftskostnader enn budsjettert totalt sett.

### Gassavregning:

Når det gjelder gassavregningen, er den ikke ført som en kortsiktig fordring per 31.12.2025. Årsaken er at datagrunnlaget for avregningen først mottas i starten av desember hvert år. Før OBOS rekker å behandle dataene, gjennomføre den faktiske gassavregningen i tråd med avtalen og legge beløpene inn på de enkelte seksjonene, er giroene allerede produsert for sameiet for både januar og februar. Dette innebærer at kravene ikke blir registrert på seksjonsnivå før i januar 2026 på giroene for mars 2026.

Når vi kommer til dette tidspunktet, er årsregnskapet allerede sendt til førstegangsrevisjon, og avregningen kan derfor ikke føres som en kortsiktig fordring i regnskapet for foregående år uten at underlaget faktisk er bokført og fordelt på kundene.

For å sikre et mer riktig bilde av regnskapsføring fremover, har styret i dialog med OBOS besluttet å endre avregningsperioden fra 1. desember til 1. oktober. Dette gjør at datagrunnlaget kommer tidligere, slik at avregningen kan behandles, fordeles og bokføres før årsslutt og dermed inngå som en kortsiktig fordring i balansen fra og med inneværende regnskapsår (2026).

### Resultat

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

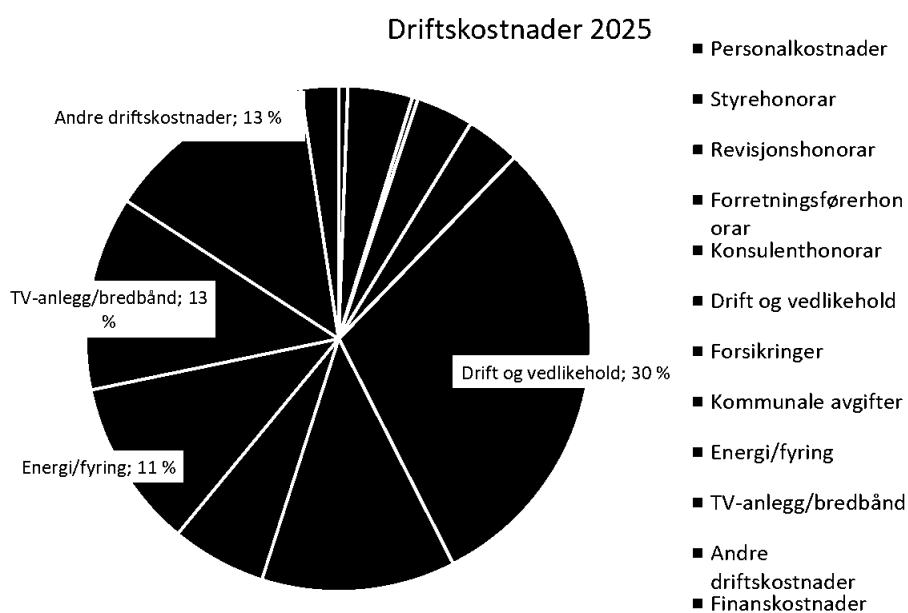


## Disponible midler

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

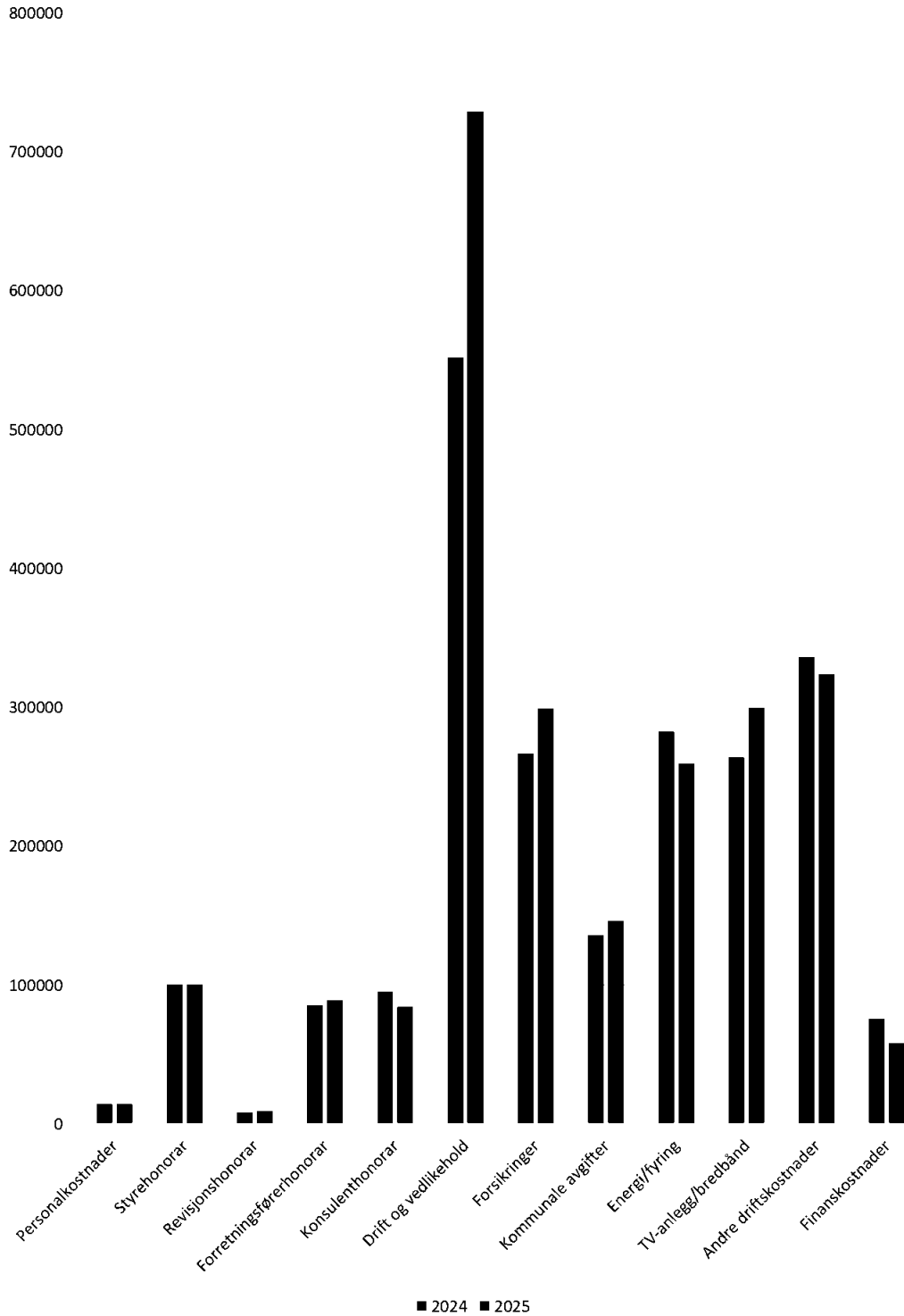
## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 454 032,-.





### Sammenligning av driftskostnader 2024 vs. 2025



**Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift men hvor det er gitt rom for uforutsette kostnader basert på bygningsmassens alder. Det budsjetterte resultatet på om lag kr 600 000,- er lagt opp for å gi styret nødvendig handlingsrom til å gjennomføre større vedlikeholdsarbeider uten behov for låneopptak. Dette bidrar samtidig til en mer forutsigbar drift og reduserer risikoen for kapitalinnkallinger.

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Siste endring var fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**B/S NYHUSKOLLEN PANORAMA**  
**ORG.NR. 993928062, KLIENTNR. 1283**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 840 126	2 733 420	2 731 000	2 934 999
Ladeinntekter elbil		12 903	0	0	0
Andre inntekter	3	68 628	63 593	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 921 657</b>	<b>2 797 013</b>	<b>2 731 000</b>	<b>2 934 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-15 510
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-8 875	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-88 695	-85 285	-88 000	-91 960
Konsulenthonorar		-83 953	-95 234	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-729 302	-551 850	-854 000	-567 000
Forsikringer		-299 164	-266 610	-305 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-146 139	-135 832	-155 000	-155 000
Energi/fyring	9	-259 494	-282 360	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 754	-263 827	-260 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-323 704	-335 955	-287 000	-361 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 353 181</b>	<b>-2 139 052</b>	<b>-2 451 100</b>	<b>-2 264 210</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>568 477</b>	<b>657 961</b>	<b>279 900</b>	<b>669 790</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	70 205	51 789	0	0
Finanskostnader	12	-57 959	-75 474	-58 000	-37 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 246</b>	<b>-23 685</b>	<b>-58 000</b>	<b>-37 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>580 723</b>	<b>634 276</b>	<b>221 900</b>	<b>632 790</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	-377 837		
Til opptjent egenkapital:		580 723	256 439		



**B/S NYHUSKOLLEN PANORAMA**  
**ORG.NR. 993928062, KLIENTNR. 1283**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		30 927	27 822
Andre kortsiktige fordringer	13	7 503	0
Driftskonto OBOS-banken		62 684	433 429
Sparekonto OBOS-banken		302 239	9 221
Sparekonto OBOS-banken II		1 255 392	757 842
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		837 161	256 439
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>837 161</b>	<b>256 439</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	616 871	832 650
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>616 871</b>	<b>832 650</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 784	30 837
Leverandørgjeld		162 195	108 034
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Påløpte renter		245	355
Annen kortsiktig gjeld	15	7 490	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>204 714</b>	<b>139 226</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 658 746</b>	<b>1 228 314</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 13.02.2026  
Styret i B/s Nyhuskollen Panorama

Hans Ingar Sætra

Jan Erling Liholt

Mari-Ann Østerås Brønmo

Terje Reier Gundersen



## 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gass	147 240
Felleskostnader	2 025 342
Garasje	55 200
Refundert garasjeleie 2024	-63 640
TV/internett	293 904
Lån	272 328
Vedlikeholdsfond	109 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 840 126</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Peisservice 2024	33 201
Avregning gass 2024	35 427
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>68 628</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

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

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



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-100 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 875
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 875</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-311 074
Drift/vedlikehold VVS	-5 626
Drift/vedlikehold elektro	-77 555
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 176
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 761
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 535
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 216
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 709
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-729 302</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 129
Renovasjonsgebyr	-143 010
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-146 139</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Gass	-169 874
Elektrisk energi	-89 621
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-259 494</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Annen leiekostnad	-5 500
Håndverktøy	-4 336
Datautstyr	-9 306
Vaktmestertjenester	-103 956
Renhold ved firmaer	-111 150
Snørydding	-64 769
Andre driftskostnader	-2 126
Kontor- og datarekvisita	-3 498
Trykksaker	-3 635
Andre kontorkostnader	-4 303
Porto	-1 170
Drivstoff	-938
Bank- og kortgebyr	-3 050
Øreavrundning	29
Velferdskostnader	-3 997
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-323 704</b>



**NOTE 11**

**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	29 627
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 222
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 356
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>70 205</b>

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-56 404
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-555
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 959</b>

**NOTE 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	7 503
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 503</b>

**NOTE 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,25 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2018	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	1 167 350
Nedbetalt i år	215 779
	-616 871
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>	<b>-616 871</b>

**NOTE 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-7 490
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 490</b>



Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhuskollen Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

### 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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

231226 Sameiet Nyhuskollen Panorama Revisjonsberetning 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 20. Februar 2026

**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 1283 Selskapsnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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