



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 462 601	397 546
Sum inntekter		1 462 601	397 546
Kostnader			
Lønnskostnad		57 506	
Annen driftskostnad		959 192	177 076
Sum kostnader		1 016 699	177 076
Driftsresultat		445 902	220 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 413	191
Sum finansinntekter		2 413	191
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 413	191
Resultat før skattekostnad		448 315	220 661
Årsresultat		448 315	220 661
Totalresultat		448 315	220 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 315	220 661
Sum overføringer og disponeringer		448 315	220 661



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		93 368	117 992
Sum fordringer		93 368	117 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 703	174 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 703	174 005
Sum omløpsmidler		716 072	291 997
SUM EIENDELER		716 072	291 997

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		668 976	220 661
Sum opptjent egenkapital		668 976	220 661
Sum egenkapital		668 976	220 661
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		29 401	10 204
Annen kortsiktig gjeld		17 695	61 132
Sum kortsiktig gjeld		47 096	71 336
Sum gjeld		47 096	71 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 072	291 997



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 497969

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 606 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 462 601	397 546
Sum inntekter		1 462 601	397 546
Kostnader			
Lønnskostnad		57 506	
Annen driftskostnad		959 192	177 076
Sum kostnader		1 016 699	177 076
Driftsresultat		445 902	220 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 413	191
Sum finansinntekter		2 413	191
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 413	191
Resultat før skattekostnad		448 315	220 661
Årsresultat		448 315	220 661
Totalresultat		448 315	220 661
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 315	220 661
Sum overføringer og disponeringer		448 315	220 661



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		93 368	117 992
Sum fordringer		93 368	117 992
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 703	174 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 703	174 005
Sum omløpsmidler		716 072	291 997
SUM EIENDELER		716 072	291 997
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		668 976	220 661
Sum opptjent egenkapital		668 976	220 661



Sum egenkapital	668 976	220 661
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	29 401	10 204
Annen kortsiktig gjeld	17 695	61 132
Sum kortsiktig gjeld	47 096	71 336
Sum gjeld	47 096	71 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	716 072	291 997



Organisasjonsnr: 929 606 280
SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2061

Sameiet Ternholmen Panorama



Velkommen til årsmøte i Sameiet Ternholmen 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:

23. mai 2024 kl. 18:00, Terna barnehage kl 18.00.

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 honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite for 2025
9. Reklamasjonssaker
10. Vinterhage altan
11. Alternativ strømforsyning
12. Beplantning foran blokkene.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Ternholmen Panorama



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kurt Vatnvåg

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 Agnete Rong foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 2061 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 68 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 68 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Innstilling fra valgkomite: Helen Nordeide Johansen og Tove Monclair Kolsrud

Styreleder velges for 2 år.

Styremedlem velges:

Agnete Rong sitter i ett år til.

Jan helge Jensen foreslåes valgt for 2 år.

Forslag til nytt styremedlem:

Tove Monclair Kolsrud (A 402) og Helen Nordeide Johansen (A501)

Innstilling

Styreleder: Kurt Vatnvåg

Styremedlem Agnete Rong ikke på valg.

Jan helge Jensen foreslåes velges for 2 år.

Årsmøtet velger en av disse til styremedlem for ett år:

Tove Monclair Kolsrud (A 402) og Helen Nordeide Johansen (A501)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kurt VATnvåg
- Tove Monclair Kolsrud og Helen Nordeide Johansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Helge Jensen
- Tove Monclair Kolsrud og Helen Nordeide Johansen

Sak 8

Valgkomite for 2025

Årsmøte fremmer kandidater til styremedlem.

Innstilling

Ingen, årsmøtet velger.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Årsmøtet velger Årsmøtet velger
- nn nn



Sak 9

Reklamasjonssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil orientere om gjenstående reklamasjons saker.
Spesielt må årsmøte ta stilling til videreføring av reklamasjon av garasjeanlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøte godkjenner at styret følger opp sakene videre.

Sak 10

Vinterhage altan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkassing av altan med glassfasade. Vinduer kan åpnes etter behov

Styrets innstilling
Styret får fullmakt til å utrede saken videre.

Forslag til vedtak
Styrets fremlegg godkjennes

Vedlegg
2. DSCF3001-scaled.jpg

Sak 11

Alternativ strømforsyning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har vurdert alternativ strømforsyning ved strømstans i området.
Alternativene som er vurdert er:

- Aggregat (Dieselaggregat).
- Solcellepanel (Begge takene på blokk A og B).



Forslag til vedtak

Årsmøtet gir fullmakt til at styret utreder saken.

Sak 12

Beplantning foran blokkene.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud og forslag fra gartner (Rennedalen AS) på beplantning foran blokkene. Se vedlagte håndskisse på løsning.

Alternativt kan være å sette ut noen solide krukker med beplantning.

Styrets innstilling

Styret ønsker at årsmøtet tar stilling til beplantning foran blokkene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beplantning foran blokkene.
- Mot Beplantning foran blokkene.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Beplantning slik skissene viser. Kostnadsramme på kr. 30 000,-.
2. Krukker foran blokkene med beplantning. Kostnadsramme på kr. 30 000,-.

Vedlegg

3. Beplantning blokk A og B øst.pdf



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Gjelder for:

Sameiet Ternholmen Panorama og Garasjesameiet Ternholmen Panorama

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kurt Vatnvåg	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Mai Britt Husebø	Ternholmvegen 8
Styremedlem	Jan Helge Jensen	Ternholmvegen 14
Styremedlem	Agnete Kristine Rong	Ternholmvegen 8

Valgkomiteen

Det ble ikke valgt noen valgkomite i forrige årsmøte.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke eget kontor. Styret kan kontaktes på telefon og e-post. Se Sameiet Ternholmen Panoramas hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ternholmen Panorama

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiet Ternholmen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929606280, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 766

Garasjesameiet består av 47 parkeringsplasser.

Garasjesameiet Ternholmen Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932139200, og ligger i ØYGARDEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

238 766 snr. 37

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



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

Sameiet Ternholmen Panorama har Ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt regelmessige styremøter (en gang pr. mnd.) og noen arbeidsmøter. Det har vært avholdt et ekstraordinært årsmøte. Møtet ble avholdt for etablering av Garasjesameiet Ternholmen Panorama. Nye vedtekter for begge sameiene ble vedtatt.

Styret har særlig arbeidet med følgende saker i året som gikk:

Overtakelse av hele byggeprosjektet ble ikke gjennomført i desember 2022.

Grunnen til manglende/sen overtagelse skyldes manglende ferdigstilling.

Feil og mangler ble systematisk registrert og fulgt opp utover i 2023. Av de over 60 feil og mangler er mesteparten utbedret. Nye feil/mangler er blitt registrert i 2023. Ved årets slutt gjenstår det ca. 20 punkter. Mange av feilene/manglene er små saker som har liten betydning for den daglige driften.

Vi har fått gjennomslag på de fleste punktene som er reklamert på:

- ✓ Sikring av rømningsveier.
- ✓ Asfaltering av inngang blokk B.
- ✓ Utbedring av en rekke mindre feil/mangler

Vi nevner de vesentlige sakene som gjenstår under reklamasjon:

- ✓ Garasje plassene (noen plasser er for smale), garasjedekket smuldrer opp. (Vi har engasjert advokat (Gunnar Angaard) til å bistå i arbeidet.
- ✓ Rust på søyler. Mangel på sikring av rømningstrapp.
- ✓ Rust på garasjeporter.
- ✓ Sprekker i gulv og vegger.
- ✓ Utbedring av feil på altanene (bolter).

Løpende vedlikehold

Serviceavtaler er fulgt opp på alle viktige anlegg. (Heisanlegg, Elektrotekniske anlegg, Sprinkleranlegg, Brannalarmanlegg, Nødløslanlegg og Røranlegg (vann og avløp).

El-tilsyn har hatt befaring og gjennomgått alle elektroanlegg. Feil/mangler som ble oppdaget er utbedret.

Vaktmestertjenester og renhold utføres av Øygarden Eiendomsservice på vedlikehold og renhold. Vi har hatt et særskilt møte for å utveksle erfaringer.

Svalgangene i blokk A og B 2. etg. og 5. etg., er trevirket overflatebehandlet. Utførelsen i 2. etg. blokk B skal behandles på nytt våren 2024 pga. feil utførelse.

Garasjene er blitt rengjort i 2023, men pga. løs asfalt ble ikke resultatet optimalt. Ny rengjøring vil bli utført i 2024.



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

Strøm til beboere og fellesanlegg

Fjordkraft sendte ut feil på faktura i 2023. Dette ble tatt opp med Eviny i sept. Først i des. fikk vi medhold i feilfaktureringen. Fjordkraft krediterte feil i 2023. Styret har videre behandlet flere fakturaer som har vært feilsendt eller for store regninger. Totalt har disse endringene utgjort over kr 100 000,-. Alt er rettet opp i.

Sikring av sameiet

Styret har fått medhold i fysisk sikring av sameiet fra utbygger.
Sikring av tilkomst til fellesområdene via rømningsvei. Utført av utbygger.
Sikring av boddører (5 stk). Utført av Sameiet.

Dugnad og fellesarrangementer

Styret har ikke lagt opp til dugnadsarbeid. Hvis beboere ønsker å utføre enkle jobber på dugnad vil styret kunne legge til rette for det, for eksempel en dugnadskomiteé. Eksempel på slik dugnad kan vær snørydding, rake og luke hele eller deler av fellesarealet. Arrangere felles aktivitet med hygge med god drikke og pølser ved bålpanne. Styret ønsker innspill fra sameierne om hva vi skal forsøke og å få til og om noen har mulighet for å stille opp for arrangementer.

Vedlikehold fremover

Styret ønsker å forbedre utendørsanlegg i 2024 med bl.a. beplantning av trær på fremsiden.
Utbedre gressplen (vokser for dårlig).
Utrede forlag om reservestrøm (innleie av rådgiver).
Vurdere nye vedlikeholdsplan basert på innspill fra serviceavtaler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at helårsvirkningene på utgifter er lave. Kostnader på serviceavtaler ble ikke fakturert i 2023. Kostnadene kommer først i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 668 976.



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet større vedlikehold som omfatter service og vedlikehold inklusive serviceavtaler. Det er satt av midler til komplettering av utvendige anlegg samt innvendig oppgraderinger.

Kommunale avgifter i ØYGARDEN kommune

De kommunale avgiftene (vann, avløp og renovasjon) betales av den enkelte seksjonseier. Det er ikke lagt inn noen fellesutgifter på kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning i begynnelsen av det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i siste halvdel av 2023. Fjernvarme (oppvarming og varmtvann) levert av Eviny har hatt noe økning på pris i 2023. Vi forventer ikke vesentlige endringer i 2024.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Ternholmen Panorama har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på noe reduserte felleskostnader for året 2024.

Gjennomsnittlig reduksjon er på ca. 8 %

Månedlige felleskostnader fordeles som følger:

Felleskostnader - BRØK	Kr 27
Felleskostnader - LIKT DELT	Kr 355
Digital-Tv/bredbånd	Kr 565
Felleskostnader garasje	Kr 225

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8194526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

Til årsmøtet i Sameiet Ternholmen Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ternholmen Panorama som viser et overskudd på kr 448.315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nestegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvevgen 40,
N-5600 Nærhømsund
Tlf.: +47 56 65 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 6580 14 20980

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentbedrifter.



Statsautoriserte
revisorer



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

Styrets 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 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 26.02.24
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentbedrifter.



Statsautoriserte
revisorer



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 417 601	290 046	1 442 000	1 335 000
Andre inntekter	3	45 000	107 500	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 462 601	397 546	1 442 000	1 335 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 106	0	-7 000	-10 000
Styrehonorar	5	-50 400	0	-50 400	-69 000
Revisjonshonorar	6	-5 591	0	-6 300	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 575	-12 300	-65 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-42 561	-16 865	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-78 208	-7 553	-178 325	-204 000
Forsikringer		-78 402	-27 218	-100 000	-100 000
Energi/tyring		-161 674	-66 905	-324 000	-151 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 614	-26 979	-228 528	-244 000
Andre driftskostnader	9	-320 567	-19 256	-369 090	-386 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 016 699	-177 076	-1 348 633	-1 269 000
DRIFTSRESULTAT		445 902	220 470	93 367	66 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 413	191	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 413	191	0	0
ÅRSRESULTAT		448 315	220 661	93 367	66 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		448 315	220 661		



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

SAMEIET TERNHOLMEN PANORAMA
ORG.NR. 929 606 280, KUNDENR. 2061

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ØMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	9 047
Forskuddsbetalte kostnader		93 369	64 190
Andre kortsiktige fordringer		0	44 755
Driftskonto OBOS-banken		622 703	174 005
SUM ØMLØPSMIDLER		716 072	291 997
SUM EIENDELER		716 072	291 997
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		668 976	220 661
SUM EGENKAPITAL		668 976	220 661
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 695	15 935
Leverandørgjeld		29 401	10 204
Annen kortsiktig gjeld		0	45 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 096	71 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 072	291 997
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 23.02.2024
Styret i Sameiet Ternholmen Panorama

Kurt Vatnvåg /s/

Mai Britt Husebø /s/

Jan Helge Jensen /s/

Agnete Kristine Rong /s/



SAMEIET — TERNHOLMEN — PANORAMA

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	974 208
Kabel-TV	195 977
Felleskostnader	129 736
Garasjeleie	118 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 417 601

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Startkapital	45 000
SUM ANDRE INNETEKTER	45 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 106
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 106

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 400.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 591.



SAMEIET
— TERNHOLMEN
— PANORAMA

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 523
OBOS Prosjekt AS	-5 051
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 988
SUM KONSULENTHONORAR	-42 561

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-42 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-315
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 974
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-78 208

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 603
Vaktmestertjenester	-208 500
Renhold ved firmaer	-72 000
Snørydding	-26 063
Andre fremmede tjenester	-4 659
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-4 079
Bank- og kortgebyr	-2 776
Velferdskostnader	-387
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-320 567

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	47
SUM FINANSINTEKTER	2 413



Vedlegg 2 til sak 10. Vinterhage altan



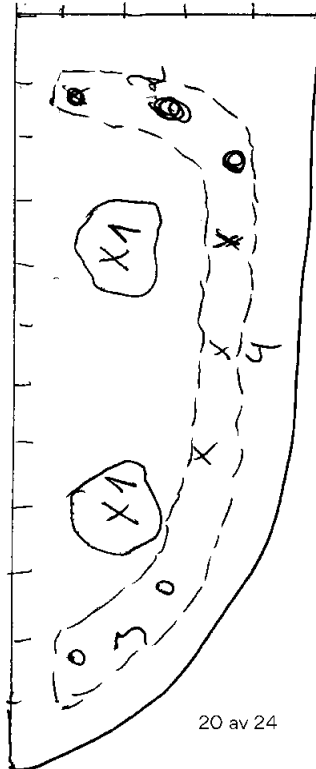


Rennedal
gården.

A



Bed 4



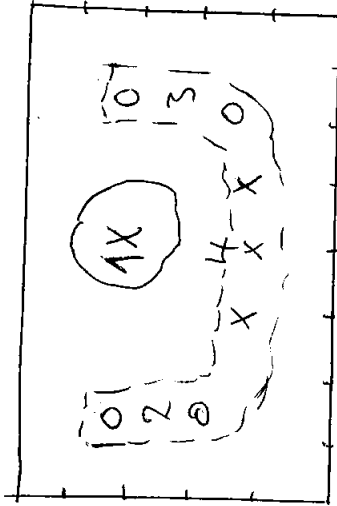
1. Stenme-
2. Lumberklegg
3. Sommergold
4. Kryproser

Vedlegg 3

20 av 24

Beplantning blokk A og B øst.pdf

Bed 3

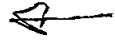


1. Stenme
2. Lumberklegg
3. Sommergold
4. Roser (Krysp)

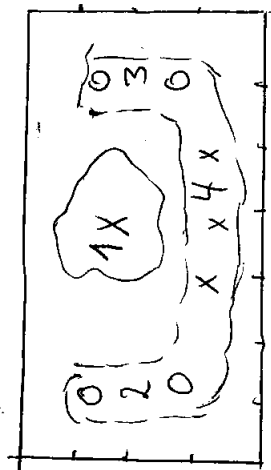


Remisdal garden:

B

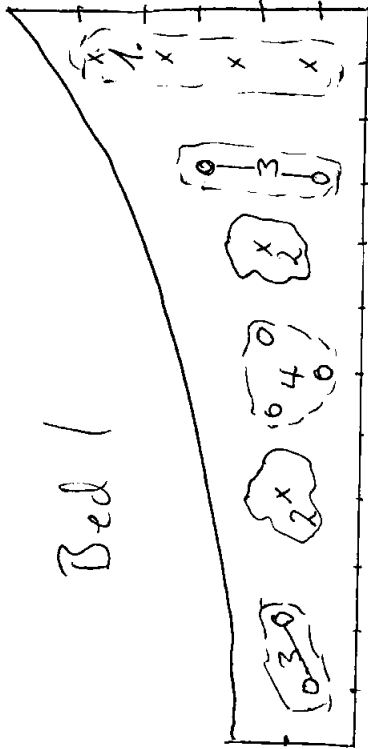


Bed 2



1. Stamme -
2. Sammergold
3. Lanberhegg
- 4 kryproser

Bed 1



1. Pies
2. Stamme, Syrin
3. Lanberhegg
4. Kryproser The Fairy



6 stk Plantejord	390	390
4 stk Pime yax manum à kr 390,-		1560
12 stk Knyproser The Fairy à 200,-		2400
10 stk Lanbarhegg à kr 320,- (Otto luker)		3200
6 stk Barlind Summerguld à 350		2100
2 stk Stamme dringsyria à 1100,-		2200
2 stk Beinved Konijumus à 1300,-		2600,-
2 stk Syrin hortensia à 1000,-		2000,-

kr 16450

Renmedal Gartneri
1/5/24
Bepflanting blokk A og B øst. del



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 2061 Selskapsnavn: Sameiet Ternholmen 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
E-post: oef@obos.no

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