



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 377 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA  
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: 18.03.2025

### 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, 03.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 992377437

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 265 311	1 964 246
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 265 311</b>	<b>1 964 246</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		3 935 223	7 860 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 026 503</b>	<b>7 940 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 238 808</b>	<b>-5 976 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 056	9 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 056</b>	<b>9 702</b>
Annen finanskostnad		85 938	259 552
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 938</b>	<b>259 552</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 882</b>	<b>-249 850</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 167 926	-6 226 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		140	51 702
Andre fordringer		93 222	89 753
Sum fordringer		93 362	141 455
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 508	93 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 508	93 975
Sum omløpsmidler		1 269 871	235 430
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		994 343	
Udekket tap			6 173 583
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>994 343</b>	<b>-6 173 583</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>994 343</b>	<b>-6 173 583</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			38 032
Leverandørgjeld		207 832	334 593
Annen kortsiktig gjeld		67 696	36 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 528</b>	<b>409 013</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>275 528</b>	<b>6 409 013</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 350821

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 377 437  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA  
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: 18.03.2025

#### 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, 02.04.2025



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 265 311	1 964 246
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 265 311</b>	<b>1 964 246</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Annen driftskostnad		3 935 223	7 860 835
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 026 503</b>	<b>7 940 705</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 238 808</b>	<b>-5 976 459</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 056	9 702
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 056</b>	<b>9 702</b>
Annen finanskostnad		85 938	259 552
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 938</b>	<b>259 552</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-70 882</b>	<b>-249 850</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 167 926	-6 226 309
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Kundefordringer		140	51 702
Andre fordringer		93 222	89 753
Sum fordringer		93 362	141 455
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 508	93 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 176 508	93 975
Sum omløpsmidler		1 269 871	235 430
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</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		994 343	
Udekket tap			6 173 583



Sum opptjent egenkapital	994 343	-6 173 583
Sum egenkapital	994 343	-6 173 583
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	6 000 000
Sum langsiktig gjeld	0	6 000 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 032
Leverandørgjeld	207 832	334 593
Annen kortsiktig gjeld	67 696	36 388
Sum kortsiktig gjeld	275 528	409 013
Sum gjeld	275 528	6 409 013
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>



Organisasjonsnr: 992 377 437  
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5828

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5828>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Beboermøte i forbindelse med årsmøte 2025

Som i tidligere år har styret også denne gang satt opp et beboermøte samme kveld som det digitale årsmøte starter. Alle ønskes velkommen - her blir det rom for spørsmål og diskusjon, hyggelig naboskap og presentasjon av nye styrekandidater.

Vel møtt!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD 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  
Svenja Kernstock er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Gudveig Løchen og Petter Børgund er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 5828 Regnskap sign.pdf
2. 5828 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 NOK.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Smith

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag McGeorge
- Marianne Strand

**Valg av 2 valg av valgkomite** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valg av valgkomite:

- Bjørnar Urhamar
- Inger-Lise Sandersen



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder: Svenja Kernstock - Åstadryggen 13

Styremedlem: Sofie Volden Jøldal - Åstadryggen 15

Styremedlem: Bjørnar Urhamar - Åstadryggen 15

Varamedlem: Inger-Lise Sandersen - Åstadryggen 15

Varamedlem: Bård Larsen - Åstadryggen 13

#### Valgkomiteen

Alexandra Buday - Åstadryggen 15

Trond Evensen - Åstadryggen 15

#### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes 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.

#### Generelle opplysninger om Åstad Panorama Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Åstad Panorama Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992377437, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

35 - 53

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

Åstad Panorama Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND BANK (22572) med polisenummer 6098444. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.



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.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Styret hadde 8 møter i 2024.

## Vedlikehold

Vedlikehold som er utført i 2024 er beskrevet under.

### Fasademaling

Det vedlikeholdet som er mest synlig, av det som ble gjennomført i 2024, er maling av fasaden. Malerfirma Meyer-Mørch hadde fått oppdraget og de utførte dette – på tross av særdeles skiftende vær og utfordrende forhold – mellom begynnelsen av juni og slutten av september. Kostnadmessig holdt de seg nøyaktig til planen. I de øverste etasjene måtte noe treverk byttes ut og dette ble, etter avtalen, fakturert etter medgått tid/materiale. Sluttsummen viste et lite pluss for sameiet, og dette var opprinnelig planlagt å brukes på maling i gangene. Dette ble grundig vurdert opp mot andre nødvendige investeringer og pengebruk, og styret bestemte så at dette ikke skulle gjennomføres. Innvendig maling vil være et prosjekt ved en annen anledning og bør inngå i en flerårig vedlikeholdsplan.

Roar Smith (nr 17) har vært prosjektleder og fulgt opp leverandøren på en svært god måte.

### Utomhusanlegg

Vedlikehold av sameiets grøntområder har siden våren 2018 vært utført etter kontrakt med Asker & Bærum Vaktmesterkompani, ved gartneransvarlig. Her har det blitt luket, klippet plen og busker og trær beskåret i løpet av sommerhalvåret. I løpet av vinterhalvåret har det blitt strødd på gangveiene mellom byggene, samt at påfylling av strøkasser utenfor hovedinngangene, og snørydding ved hovedinnganger/rundt søppelbøtter er blitt utført. Søppelplukk ble gjort én gang i uken i hele 2024.

Asker & Bærum Vaktmesterkompani har stått for bytting av lyspærer, feiing av garasjeområde og parkeringsplasser, oppfølging av diverse tekniske installasjoner i sameiet og kontroll av dører og låser inkludert smøring/justering ved behov gjennom året 2024.

Sofie Volden Jøldal har vært styrets kontakt til Asker & Bærum Vaktmesterkompani.

### Blikkenslager

På østsiden av bygget i nr 17 ble beslag mot vegggen reparert. Blikkenslager fornyet da samtidig beslaget ved garasjeinnkjøringen.

### Gass

Den årlige gasskontrollen ble utført som planlagt av Alfa Olis i november 2024.

Jon Schultzen følger opp gassutregning og utførelse av service, men fikk ikke gjort dette for 2023 i året som var. Derfor er både avregningen for 2023 og 2024 forventet tidlig i 2025, samt at fremtidig gassavregning vil være



nærmest mulig tidspunktet for service. Dette fører til at det muligens i 2025 kan bli hele tre gassavregninger. Asker kommune ved ABBR (Asker og Bærum brann og redning IKS) har i slutten av 2024 kartlagt alle private peis/gasspeis i kommunen. Det har i alle år vært påkrevd tilsyn for ildsteder (som med vedfyrte peis), men kommunen har først nå etterspurt informasjon fra Åstad Panorama om gasspeis. For de beboerne som har gasspeis betyr det at ABBR vil komme på tilsyn og fra 2025 innkreve tilsynsgebyr som i 2025 er på 205 NOK (mer informasjon finnes her <https://abbr.no/feing-og-tilsyn/feitjetjenesten/#priser-for-feie-og-tilsynstjenester>). Det er bekreftet av ABBR at det ikke faktureres gebyr med tilbakevirkende kraft. Gebyrer vil faktureres sammen med andre kommunale avgifter og vil inkluderes i den årlige gassavregningen for de det gjelder, første gang da under gassavregning for 2025.

Styret har også bestemt at service/kontroll som utføres på gassledninger og -skap ikke lenger betales av sameiet, men at den enkelte beboer står for eget gebyr. Avregningen for 2023 vil derfor være den første som har servicegebyr for de med gasskap (med eller uten forbruk), mens de med gasspeis får faktura som tidligere (forbruk + service - akonto). Dette oppleves som mer rettferdig fordeling som ellers legger et større beløp (direkte og indirekte) på de med peis.

## Heis

Alexandra Buday følger opp serviceteknikker fra Kone. Det har i 2024 vært en større feil på heisen i nr 15. Heisen ble reparert, men én del kortsluttet umiddelbart og måtte bestilles på nytt. Våre heiser krever delekjøp fra Spania og det tar dessverre alltid noe tid før heisene kan fikses om ikke Kone har den delen på lager. Styret har sammen med Alexandra diskutert installasjonen av nye heiser – noe som er vurdert til å bli for dyrt og ikke hensiktsmessig p.t.

I fremtiden kan styret se på om noen andre serviceleverandører (Schindler eller Otis) har kompetanse og deler for denne typen heis.

I slutten av 2024 hadde vi Norsk Heiskontroll til periodisk kontroll og de avdekket en del avvik som styret v/ Alexandra nå følger opp med Kone slik at disse punktene tas med under den årlige servicen eller utbedres i løpet året. Styret har bedt om at Kone lager en utbedringsplan med prisestimat slik at investeringene kan planlegges for med ordinært budsjett.

## Økonomi

For å kunne male fasaden har sameiet fordelt kostnaden for dette blant alle eiere (etter eiebrøk), slik at vi ikke trengte å ta opp lån, og fått inn beløpet gjennom den planlagte kapitalinnkrevningen.

Ellers har økonomien i 2024 vært god – dvs. på et nivå der vi kunne dekke alle regningene som kom inn (mot likviditetsproblemer i tidligere år) og gjennomføre noe mindre vedlikehold eller ta små investeringer.

## Avtaler

Den største endringen på avtaler ble gjennomført for brannvern, se eget punkt. Ellers har styret igangsatt å få endret forsikringsavtalen, siden Storebrand igjen økte forsikringspremie enormt (etter en allerede stor økning i 2023). Styret har forhandlet med Storebrand, men det er dessverre ikke noe mer som kan gjøres nå, annet enn å se om vi finner en annen forsikring.

## HMS

Styret var på befaring i hele bygget og utearealer i august. Det ble avdekket noen vedlikeholdsbehov, ett HMS-forhold som gjelder et manglende gjerde på fremsiden av bygget og private (dekorasjons-) gjenstander i gangene. Som varslet på Vibbo er det viktig å ikke sette løse gjenstander i gangene – dette vil kunne hindre brannredningen dersom det må røykdykkes for å evakuere beboere i tilfelle brann. Hele meldingen kan leses på <https://vibbo.no/astad-panorama/nyheter/2024-8-27-brannsikkerhet-mgq2nzk5>.

## Brannvern



Siden det ikke var blitt gjennomført noe brannøvelse i 2023, avtalte styret med Honeywell at dette skulle tas så snart som mulig på våren. Brannøvelse og kontroll på branntavla ble da gjennomført. I august hadde vi en falsk brannalarm (du kan lese styrets evaluering og en punktliste til alle her: <https://vibbo.no/astad-panorama/nyheter/2024-8-15-falsk-brannalarm-torsdag-15-august-oddmzjzi>). Dette viste oss at ikke alle tar brannalarmen på ytterste alvor og at vi samlet fortsatt har for lite kompetanse på dette området.

Honeywell utbedret en feil på tavla på høsten og mot slutten av året sa Åstad Panorama opp det mangeårige samarbeidet med Honeywell. Det er flere grunner til det. Hovedgrunnen er at styret fant at Honeywell ikke – mot vår opprinnelige oppfatning – utfører alt av lovpålagt kontroll på brannvern. Og selv der de utfører kontroll, ble dette ikke alltid godt nok dokumentert.

Styret har derfor innhentet tre tilbud og nylig signert en tre-års avtale med Caverion. Caverion vil hvert år utføre kontroll på alt av slukkeapparater, rømningsveier og branntavla, samt gjennomføre brannøvelse med opplæring til oss og kontroll av elektro (termografering) som er lovpålagt å få gjort hvert tredje år. Styret i 2026/2027 vil da måtte ta en avgjørelse om vi fortsetter med denne leverandøren eller bytter til en annen. Styret er fornøyd med å ha fått en leverandør på plass som virker pålitelig og høyst tilgjengelig, og som dekker alt som er lovpålagt iht. brannvern og el-kontroll i fellesarealene.

Det gjøres oppmerksom på at mye av brannforebygging og varsling skjer innenfor den enkeltes leilighet og det minnes om å ta dette på høyeste alvor.

#### Lading for el-biler

Det er allerede en god stund siden Fortum varslet at de skulle trekke seg fra å drifte ladeanlegg for boligsameier. Vi har tidligere rapportert om jobben som Per og Calle (begge nr 13) har lagt inn for å slutføre installasjonen av ladeanlegget slik at en ny aktør kan ta over. I slutten av 2024 var det endelig ferdig, og Calle har oversikten over det som er blitt gjort og som må tas hensyn til i fremtiden. Vi går nå i gang med å finne et nytt driftsselskap for ladeanlegget, og informasjon vil gis alle eiere i god tid.

#### Miljøkomiteen

Lise og Wenche fra henholdsvis nr. 17 og 15 har gjort et flott arbeid også i år med å stelle med bedene foran garasjeporten og planter i krukken foran inngangene. Vi har måttet bytte ut en krukke siden den store forsvant (!) etter at den rullet på siden i en storm – om det er noen som vet hvor den kan befinne seg, si ifra til Lise og Wenche.

#### Sosiale arrangementer

2024 var det første året vi hadde vårt eget festkomité! Maja, Gudveig, Bjørg og Åsta står bak denne og de lagde fest!

Styreleder berømmer disse for en grundig planlegging (med solid risikoanalyse), strålende gjennomføring og ryddig avregning.

#### Sommerfest

Etter mange år med sommerfest i august – mens mange fortsatt (eller igjen?) er på ferie, bestemte vi i 2024 å legge sommerfesten til juni. Været var dessverre ikke helt topp, men oppsummeringen fra festkomiteen var entusiastisk:

*Det ble en svært vellykket sommerfest, kanskje særlig fordi vi måtte flytte inn og hadde forberedt oss på den muligheten. Samtidig førte det med seg at folk flyttet mer rundt mellom bordene.*

*Antall: fra 24 i starten til 21 glade mennesker. Ekstra hyggelig at 2 - 3 nye beboere deltok.*

*Erfaringer: Grillen ble lite brukt. Mulig mange hadde gardert seg med en salat pga været. Foreslår at vi kun tar fram grillene om værmeldingen viser stabilt utevær ved senere arrangementer.*

#### Julegrantenning



Juletreening ble gjennomført etter tradisjonen på første advent. Også her var det festkomité som planla, gjennomførte – med vårt eget husorkester – og evaluerte:

*Vi i festkomiteen var svært fornøyde med årets tenning av julegrana. 27 frammøtte, mange nyinnflyttede deltok og stemningen var, så vidt vi kunne bedømme god.*

Observante beboere har lagt merke til at juletreet i 2024 var litt upålitelig til tider. Dette skyldes at lyslenken blinket og fikk varmgang og det ikke var forsvarlig å la stå på. Det ble kjøpt inn en ny lyslenke som har en lys/mørke-funksjon slik at det ikke lyser hele dagen, men kun når det er mørkt.

Tusen takk til alle dere som engasjerer dere i smått og stort!



## 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.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets 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 994 343.

### 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 & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og kabel-tv økes med kr 56 pr seksjon pr mnd fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 253 734	1 964 246	2 427 000	2 448 000
Ladeinntekter EL-bil		11 527	0	0	0
Andre inntekter	3	50	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 265 311</b>	<b>1 964 246</b>	<b>2 427 000</b>	<b>2 448 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 870	-10 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-70 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 203	-9 928	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-98 960	-94 110	-100 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-11 640	-9 625	-62 000	-37 000
Drift og vedlikehold	8	-2 307 865	-6 347 395	-550 000	-570 000
Forsikringer		-248 049	-179 936	-240 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-470 745	-444 427	-571 500	-536 000
Garasjer	10	-2 500	-2 500	-2 000	-3 000
Energi/fyring	11	-313 933	-321 508	-390 000	-287 400
TV- anlegg/bredbånd		-177 086	-158 182	-166 000	-186 000
Andre driftskostnader	12	-294 241	-293 225	-295 500	-342 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 026 503</b>	<b>-7 940 705</b>	<b>-2 480 000</b>	<b>-2 447 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 238 808</b>	<b>-5 976 459</b>	<b>-53 000</b>	<b>600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	15 056	9 702	0	10 000
Finanskostnader	14	-85 938	-259 552	-429 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-70 882</b>	<b>-249 850</b>	<b>-429 000</b>	<b>10 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 167 926</b>	<b>-6 226 309</b>	<b>-482 000</b>	<b>10 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		994 343	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-52 726		
Udekket tap		0	-6 173 583		
Reduksjon udekket tap		6 173 583	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA**  
**ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	51 702
Forskuddsbetalte kostnader		93 222	89 753
Driftskonto OBOS-banken		1 078 242	91 969
Sparekonto OBOS-banken		98 267	2 007
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		994 343	0
Udekket tap		0	-6 173 583
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>994 343</b>	<b>-6 173 583</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	6 000 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 696	36 388
Leverandørgjeld		207 832	334 593
Påløpte renter		0	38 032
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>275 528</b>	<b>409 013</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 269 871</b>	<b>235 430</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 10.02.2025  
Styret i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Svenja Kernstock/s/

Sofie Volden Jøldal/s/

Bjørnar Urhamar/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Kapitalinnkalling	8 833 046
Felleskostnader	1 955 904
Varmtvann	191 544
Kabel-tv	163 200
Garasje	62 940
Gass	47 100
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 253 734</b>

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

Opprydding kundereskontro	50
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 203.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 640

**SUM KONSULENTHONORAR -11 640**

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

Multiconsult Norge AS -19 356

Advokat Beate Vesterås AS -2 539

Byggmester Trond Myhre AS -23 263

Malermesterfirma Meyer-Mørch AS -1 758 720

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 803 878**

Drift/vedlikehold bygninger -127 142

Drift/vedlikehold elektro -2 875

Drift/vedlikehold utvendig anlegg 17 313

Drift/vedlikehold heisanlegg -281 945

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -30 133

Drift/vedlikehold brannsikring -76 207

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 600

Kostnader dugnader -399

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 307 865**

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

Vann- og avløpsavgift -348 899

Renovasjonsavgift -121 846

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -470 745**

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Leie parkeringsplass Åstad gård 2024 -2 500

**SUM KOSTNADER GARASJER -2 500**

**SUM GARASJER -2 500**

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-213 597
Andre fyringskostnader	-100 336
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-313 933</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-887
Container	-2 376
Vaktmestertjenester	-114 035
Renhold ved firmaer	-122 920
Snørydding	-44 111
Andre fremmede tjenester	-737
Andre kontorkostnader	-199
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 912
Velferdskostnader	-2 964
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-294 241</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter bank	12 808
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 248
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>15 056</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-85 938
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-85 938</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken	
Lånet er innfridd	
Opprinnelig 2023	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 000 000
	0
OBOS-banken	
Lånet er innfridd	
Opprinnelig 2024	-6 768 972
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 768 972
	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>0</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budjettallene 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 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-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>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZEUCO-FM5MS-D67EM-4EEDE-X0K1O-0BCY2

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

17 av 20

Side 2 av 2

5828 Revisjonsberetning.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 5828 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Svenja Kernstock er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gudveig Løchen og Petter Børgund er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 NOK.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roar Smith

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Dag McGeorge

Marianne Strand

Valg av valgkomite (kun 2 skal velges)

Bjørnar Urhamar

Inger-Lise Sandersen



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.