



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 496 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

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, 17.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996496740

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 373 092	1 023 742
Sum inntekter		1 373 092	1 023 742
Kostnader			
Lønnskostnad		77 792	61 194
Annen driftskostnad		1 658 292	802 427
Sum kostnader		1 736 084	863 621
Driftsresultat		-362 992	160 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 419	8 689
Sum finansinntekter		11 419	8 689
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 419	8 689
Resultat før skattekostnad		-351 573	168 809
Årsresultat		-351 573	168 809
Totalresultat		-351 573	168 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-351 573	168 809
Sum overføringer og disponeringer		-351 573	168 809



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 488	74 550
Sum fordringer		106 488	74 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 963	808 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 963	808 037
Sum omløpsmidler		707 451	882 587
SUM EIENDELER		707 451	882 587

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		409 295	760 868
Sum opptjent egenkapital		409 295	760 868
Sum egenkapital		409 295	760 868
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		253 813	113 075
Skyldige offentlige avgifter		601	313
Annen kortsiktig gjeld		43 742	8 331
Sum kortsiktig gjeld		298 156	121 719
Sum gjeld		298 156	121 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		707 451	882 587



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 572606

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 496 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

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, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 373 092	1 023 742
Sum inntekter		1 373 092	1 023 742
Kostnader			
Lønnskostnad		77 792	61 194
Annen driftskostnad		1 658 292	802 427
Sum kostnader		1 736 084	863 621
Driftsresultat		-362 992	160 120
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 419	8 689
Sum finansinntekter		11 419	8 689
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 419	8 689
Resultat før skattekostnad		-351 573	168 809
Årsresultat		-351 573	168 809
Totalresultat		-351 573	168 809
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-351 573	168 809
Sum overføringer og disponeringer		-351 573	168 809



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		106 488	74 550
Sum fordringer		106 488	74 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		600 963	808 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		600 963	808 037
Sum omløpsmidler		707 451	882 587
SUM EIENDELER		707 451	882 587
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		409 295	760 868
Sum opptjent egenkapital		409 295	760 868



Sum egenkapital	409 295	760 868
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	253 813	113 075
Skyldige offentlige avgifter	601	313
Annen kortsiktig gjeld	43 742	8 331
Sum kortsiktig gjeld	298 156	121 719
Sum gjeld	298 156	121 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	707 451	882 587



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 6283

SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKEIEGRENDA 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:

8. april 2025 kl. 18:00, Skeie Skole.

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. Søknad om hagestue
8. Forslag til endring av § 12 i sameiets vedtekter
9. Forslag til låneopptak
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKEIEGRENDA 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

Bjørn Paulsen 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

Kandidater velges på møtet



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 fra egenkapital.

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

Vedlegg

1. 6283 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Styrets innstilling

Styret i sameiet mener satsene på honorarene er i henhold til sameiets økonomiske situasjon og arbeidene som blir gjort.

Vi henstiller derfor til årsmøtet om å godkjenne utbetaling av kr 50 000,- i honorarer til styremedlemmene.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000.



Sak 7

Søknad om hagestue

Forslag fremmet av:

Berentsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Søknad om bygging av pergola hagestue i tre ved Råvarden 243. Tidligere tildelt godkjenning av vindvegg/gjerde vil da erstattes av hagestuen. Hagestuen består av tak, bak og sidevegger. Det vil være justebar dør mot sør. Designet vil følge huset mtp kledning, tak og vinkel.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet om å godkjenne søknaden under følgende forutsetninger:

Arbeidene utføres av fagkyndige og på en måte som oppfyller alle krav i gjeldende standard for bygninger av denne typen.

Seksjonseier innhenter alle nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndighetene og oppfyller alle krav som disse gir.

Framtidig vedlikehold av hagestuen er i sin helhet seksjonseiers ansvar.

Forslag til vedtak

Søknad om hagestue godkjennes under følgende forutsetning. Arbeidene utføres av fagkyndige og på en måte som oppfyller alle krav i gjeldende standard for bygninger av denne typen. Seksjonseier innhenter alle nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndighetene og oppfyller alle krav som disse gir. Framtidig vedlikehold av hagestuen er i sin helhet seksjonseiers ansvar.

Vedlegg

2. Søknad om hagestue i tre ved Råvarden 243.pdf

Sak 8

Forslag til endring av § 12 i sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstillere: Styret og arbeidsgruppen for malingsvedlikehold

Styret og arbeidsgruppen for malingsvedlikehold foreslår å endre teksten i første del av § 12.

Følgende av dagens tekst:



"Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Det er sameiet sitt ansvar at bygningsmassen blir malt. Om noen seksjonseiere ønsker å gjøre dette på dugnad vil man få en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene til denne arbeidsoppgaven. Slik godtgjørelse eller reduksjon fastsettes av styret i hvert enkelt tilfelle. Godtgjørelse eller reduksjon skal fastsettes på forhånd og reflektere det arbeid som skal utføres av den/de enkelte seksjonseier(e) samt hensyntas hva sameiet vil spare på denne malingsdugnaden. I seksjoner hvor bygget er delt på flere seksjonseiere må samtlige seksjonseiere samtykke til å male på dugnad for at seksjonseierne skal få godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene relatert til malingen. Styret vil kunngjøre en frist/dato for bindende påmelding for slik malingsdugnad i tråd med når anbud for maling av bygningsmasse planlegges forespurt. Det forutsettes at forarbeid og maling utføres på tilfredsstillende måte. Avtalt og utbetalt godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnad til den enkelte seksjonseier som mottar dette skal fremgå/spesifiseres i sameiets årsregnskap som legges frem for godkjenning av årsmøtet.

I forbindelse med avtale om fjernvarme til bruksenhetene, har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av varmeveksler, ekspansjonsbeholder og tilknyttet utstyr enten disse er montert i bygninger med felles inntak og fordeling eller montert direkte i bruksenhet. Seksjonseier har likevel ansvar for utskifting av slikt som sirkulasjonspumpe(r), rom termostater, følere, fordelingsgrener til radiatorer, gulvvarme og varmtvann som er montert og kun har bruk og funksjon innenfor egen bruksenhet.

Alle sameiere plikter å bruke samme fargekoder på enheten utvendig. Endringer skal godkjennes på årsmøte.



For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes."

Foreslås endret til:

"Det er sameiets ansvar å vedlikeholde bygningenes utvendige fasader, samt bærende veggkonstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Eventuelle tilleggsdeler som gjerder og levegger samt anlagte terrasser er det seksjonseiers ansvar å vedlikeholde.

Det er sameiets ansvar å sørge for at bygningsmassen blir malt. I utgangspunktet gjøres dette på dugnad. Seksjonseiere som maler egen seksjon, vil bli kompensert med et beløp som tar utgangspunkt i felleskostnader pr måned. Størrelsen på kompensasjonen fastsettes av styret. Seksjoner der eier av ulike årsaker ikke kan male selv, blir i utgangspunktet malt av andre sameiere på dugnad. De som utfører dette, vil få kompensasjon basert på felleskostnadene for enheten de maler. Styret vil ved oppstart sette en dato for når maling skal være fullført. Dersom arbeidene ikke er fullført innen denne datoen, vil eksterne bli kontrahert for å utføre arbeidene."

Forslag til vedtak

Vedtektens første del av §12 endres til: "Det er sameiets ansvar å vedlikeholde bygningenes utvendige fasader, samt bærende veggkonstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Eventuelle tilleggsdeler som gjerder og levegger samt anlagte terrasser er det seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Det er sameiets ansvar å sørge for at bygningsmassen blir malt. I utgangspunktet gjøres dette på dugnad. Seksjonseiere som maler egen seksjon, vil bli kompensert med et beløp som tar utgangspunkt i felleskostnader pr måned. Størrelsen på kompensasjonen fastsettes av styret. Seksjoner der eier av ulike årsaker ikke kan male selv, blir i utgangspunktet malt av andre sameiere på dugnad. De som utfører dette, vil få kompensasjon basert på felleskostnadene for enheten de maler. Styret vil ved oppstart sette en dato for når maling skal være fullført. Dersom arbeidene ikke er fullført innen denne datoen, vil eksterne bli kontrahert for å utføre arbeidene."

Sak 9

Forslag til låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret og arbeidsgruppen foreslår at sameiet tar opp lån til å finansiere nødvendig vedlikehold og reparasjoner på sameiets bygningsmasse.

Bakgrunnen for forslaget

Sameiet står overfor et betydelig behov for vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. OBOS Prosjekt har på vegne av sameiet foretatt en kartlegging av behovet for vedlikehold og rapporten er sendt ut til alle sameiere. I januar 2025 ble det avholdt smaeiermøte der innledende informasjon ble gitt. På dette møtet ble det også informert om at styret ønsket å få satt ned en arbeidsgruppe til å utarbeide forslag til hvordan dette kunne løses på best mulig måte med tanke på den økonomiske delen av dette. I etterkant av møtet meldte fire personer seg til å være med i denne gruppen. Denne gruppen har sammen med styret utarbeidet dette forslaget.

Hovedaktiviteter er

- Maling av bygningsmassen
- Bytte av ødelagte boddører



- Reperasjon av terrasse ifbm mulig lekkasje
- Skifte av ødelagt kledning
- Tekke/skifte tak

Sameiet har ikke nok midler til å finansiere vedlikeholdsplanen som er laget. Styret har derfor sett på ulike måter å finansiere vedlikeholdet på. Slik styret ser det er det tre mulige alternativer. Disse vil bli gjennomgått mer detaljert på sameiermøtet. *(Alle beregninger her er snittbetraktninger, men når kostnadene skal fordeles blir de fordelt ihht det som står i vedtektene.)*

Sameiet har i utgangspunktet 3 alternative måter å skaffe til veie kapital på:

- Innbetaling av en engangssum
- Øke husleie betydelig
- Låne penger

Her følger en beskrivelse av de tre:

Det er behov for 1,3 mnok for å starte opp vedlikeholdet, og det er hovedsakelig maling av boligmassen som koster de kommende årene

Sameiet har fått tilsagn fra OBOS bank om å låne penger til 7,5% rente over 5 år. Styret er i kontakt med andre banker for å få alternative tilbud.

Fordelen ved å låne er at sameiet kan raskt få likviditet til å komme igang med vedlikeholdsplanen i år, samt at kostnaden for sameier fordeles over 5 år. Snittkostnad for den enkelte sameier er en økning på ca 635,- /mnd i 5 år og deretter 400,-/mnd fra 2030

2. Innbetaling av en engangssum

Snittbetraktning gir da at hver enhet må innbetale en engangssum på ca 32 000,- Denne vil dekke kostnader i kommende 5 årsperiode. Deretter må husleien økes med 400,-/mnd fra 2030 . Fordelen er at vedlikehold kan starte i år, ulempen er at nåværende sameier tar hele kostnaden for vedlikehold de neste 5 årene

3. Øke husleien betraktelig for å få likviditet, men da må man utsette oppstart vedlikehold et år. Det er ikke optimalt med tanke på behovet for maling. Husleien må økes med 1 500,-/mnd i ett år og deretter 400,-/mnd i kommende år

I alle disse alternativene vil vedlikeholdsfondet bygges opp slik at sameiet er rustet til framtidig vedlikehold som måtte komme. Sett i et salgsperspektiv vil det være positivt at sameiet har likviditet til å møte uforutsett vedlikehold.

Maling

Det er laget en analyse av kostnadene knyttet til at sameiet selv tar ansvar for maling og sørger for at dette blir utført på dugnad. Sameiet har en plan for hvilke boliger som må males og i hvilken rekkefølge husene skal males. Den store kostnaden er leie av stillas og styret henter nå inn tilbud på dette. Sameiet vil dekke stillas, maling og annet nødvendig utstyr. Ved maling vil det også bli vurdering om evt kledning må skiftes.

Forutsetningene her er snittbetraktning, og foreløpig en antagelse av hva det koster å leie stillas, men basert på tidligere tilbud fra malerfirma.



De som maler sin egen enhet vil bli kompensert for dette, med fratrekk av 3 måneders husleie. Slik kompensasjon må lønnsinnberettes og det gjøres av OBOS. En snitt husleie er ca 2 500,- så kompensasjonen vil bli brutto ca 7 500,- Men siden dette må lønnsinberettes og det kommer marginalsatt på dette, kan man anta at den enkelte sitter igjen med ca 4000,-

Dersom man legger til grunn ca 300,- /timen utgjør de 7 500,- at man blir kompensert for ca 25 timer med jobb.

For de som ikke kan male sin egen enhet vil sameiet ordne dette. Enten ved at frivillige i sameiet kan male og få tilsvarende kompensasjon, eller ved å leie inn folk til å utføre arbeidet. Dersom utenforstående må kontraheres vil dette påvirke kostnadene på en slik måte at en økning av felleskostnadene kan bli aktuelt.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å få fram alle sider av saken og finne løsninger som er til det beste for den enkelte sameier og sameiet som helhet. Det er viktig å huske på at i denne saken dreier det seg om å ta en avgjørelse som påvirker den enkeltes privatøkonomi. Slik styret ser det, er et låneopptak det som gir størst sannsynlighet for at alle sameiere klarer å håndtere ekstrakostnadene dette innebærer. Om forslaget blir nedstemt, vil det være engangsinnbetaling eller omfattende husleieøkning om er måten å hente inn kapitalen på. Det vil da være styrets ansvar å velge løsning og gjennomføre dette.

På bakgrunn av dette anbefaler styret årsmøtet om å gi sin tilslutning til at sameiet tar opp lån som beskrevet i alternativ 1 over.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp lån inntil 1 300 000 kroner til drift og vedlikehold i sameiet.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bengt Dyrstad
- Frode Berentsen



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Det har siden årsmøte i 2024 blitt avholdt 8 styremøter. I tillegg har styret kommunisert fortløpende på e-post og i egen gruppe på messenger i forbindelse med fortløpende håndtering av forskjellige saker.

Styr har i perioden jobbet mest med å håndtere vedlikeholds og utbedringsbehovet sameiet står overfor. Dette er en svært krevende sak som krever de beste løsninger for den enkelte sameier og sameiet som helhet. Dette krevende arbeidet har styret gjort sammen med arbeidsgruppen som ble nedsatt etter sameiermøtet som ble avholdt 14.01.2025.

Styret takker arbeidsgruppen for innsatsen og samarbeidet. Vi vil også takke Karen Olseth og Vibeke M. Biseth for deres innsats i forbindelse med dugnadsarbeidet.



Til årsmøtet i Sameiet Skeiegrenda Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skeiegrenda Panorama som viser et underskudd på kr 351 573. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 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 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 3. mars 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 318 811	1 019 268	1 078 000	1 442 000
Ladeinntekter EL-bil		54 281	4 474	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 373 092	1 023 742	1 078 000	1 442 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 732	-11 194	-29 000	-29 000
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-6 254	-5 934	-6 500	-7 000
Andre honorarer		-20 060	-25 000	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-66 380	-63 040	-67 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-65 065	-14 790	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-867 115	-180 578	-230 000	-282 000
Forsikringer		-110 544	-95 650	-105 000	-125 000
Energi/fyring	8	-152 386	-76 593	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 034	-278 238	-280 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-89 515	-87 605	-72 000	-74 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 736 084	-863 621	-964 500	-1 037 000
DRIFTSRESULTAT		-362 992	160 120	113 500	405 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 419	8 689	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 419	8 689	0	0
ÅRSRESULTAT		-351 573	168 809	113 500	405 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	168 809		
Fra opptjent egenkapital		-351 573	0		



SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	7 576
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-7 576
Forskuddsbetalte kostnader		106 488	74 550
Driftskonto OBOS-banken		341 282	557 414
Sparekonto OBOS-banken		259 681	250 623
SUM OMLØPSMIDLER		707 451	882 587
SUM EIENDELER		707 451	882 587
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		409 295	760 868
SUM EGENKAPITAL		409 295	760 868
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 219	7 576
Leverandørgjeld		253 813	113 075
Skyldige offentlige avgifter	11	601	313
Annen kortsiktig gjeld	12	26 523	755
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 156	121 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		707 451	882 587
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 02.03.2025
Styret i Sameiet Skeiegrenda Panorama

Bjørn Paulsen /s/

Bengt Widar Dyrstad /s/

Frode Berentsen /s/

Torbjørn Flem /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt likt	393 404
Felleskostnader	392 730
Kabel TV	275 195
Avsetning vedlikehold likt fordelt	128 800
Avsetning vedlikehold brøk	128 682
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 318 811

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 942
Påløpte feriepenger	-2 273
Arbeidsgiveravgift	-6 516
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 732

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000. Av dette er kr 20 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 254.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 366
OBOS Prosjekt	-54 394
Andre konsulenthonorarer	-2 305
SUM KONSULENTHONORAR	-65 065

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-723 237
Drift/vedlikehold VVS	-107 876
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 007
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 513
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 338
Kostnader dugnader	-4 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-867 115

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-152 386
SUM ENERGI / FYRING	-152 386

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 598
Håndverktøy	-14 366
Lyspærer og sikringer	-1 579
Snørydding	-48 159
Andre fremmede tjenester	-872
Andre kontorkostnader	-1 554
Vedlikehold biler/maskiner	-6 693
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-89 515

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 419
SUM FINANSINNTEKTER	11 419

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

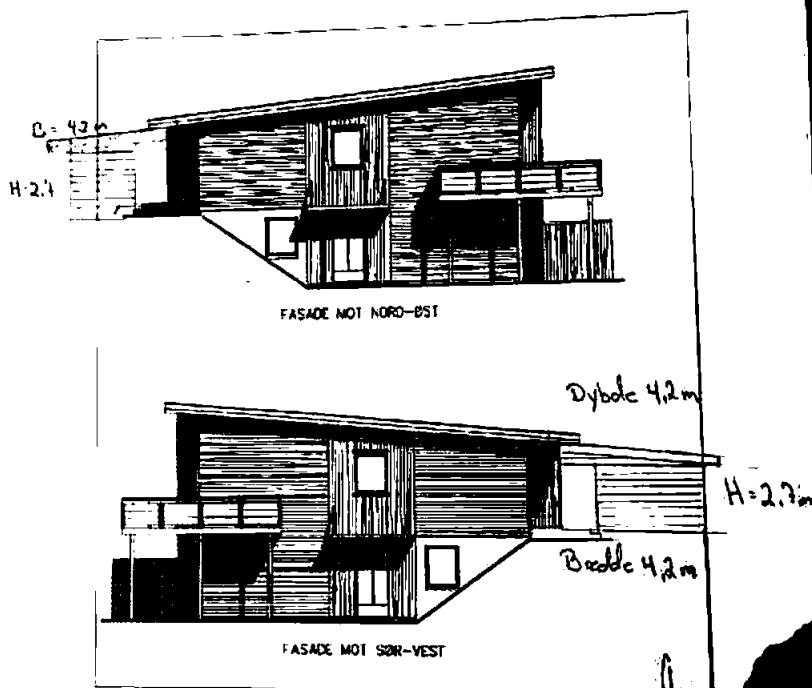
Skyldig arbeidsgiveravgift	-601
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-601

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-2 273
Utbetalt fra leverandør	-19 250
Avsatt styrehonorar	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 523

Søknad om bygging av pergola hagestue i tre ved Råvarden 243. Tidligere tildelt godkjenning av vindvegg/gjerde vil da erstattes av hagestuen. Hagestuen består av tak, bak og sidevegger. Det vil være justebar dør mot sør. Designet vil følge huset mtp kledning, tak og vinkel.

Pergola i tre - med tak, bak og sidevegg





Illustrasjon av Pergola hagestue





Vennlig hilsen

Fam Berentsen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 6283 Selskapsnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA 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.