



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 088 644
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 986088644

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 765 917	1 970 979
Sum inntekter		1 765 917	1 970 979
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 351 602	1 915 789
Sum kostnader		1 397 242	1 961 429
Driftsresultat		368 675	9 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 901	38 242
Sum finansinntekter		34 901	38 242
Annen finanskostnad		15 504	20 106
Sum finanskostnader		15 504	20 106
Netto finans		19 397	18 136
Resultat før skattekostnad		388 072	27 686
Årsresultat		388 072	27 686
Totalresultat		388 072	27 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 072	27 686
Sum overføringer og disponeringer		388 072	27 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		80 146	69 247
Sum fordringer		80 146	69 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 206	481 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 206	481 185
Sum omløpsmidler		830 353	550 466
SUM EIENDELER		830 353	550 466

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		598 994	210 922
Sum opptjent egenkapital		598 994	210 922
Sum egenkapital		598 994	210 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168 955	226 125
Sum annen langsiktig gjeld		168 955	226 125
Sum langsiktig gjeld		168 955	226 125
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		65	94
Leverandørgjeld		45 112	104 957
Annen kortsiktig gjeld		17 227	8 368
Sum kortsiktig gjeld		62 404	113 419
Sum gjeld		231 359	339 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		830 353	550 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 335762

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 986 088 644
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.03.2026



Organisasjonsnr: 986 088 644
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 765 917	1 970 979
Sum inntekter		1 765 917	1 970 979
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 351 602	1 915 789
Sum kostnader		1 397 242	1 961 429
Driftsresultat		368 675	9 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 901	38 242
Sum finansinntekter		34 901	38 242
Annen finanskostnad		15 504	20 106
Sum finanskostnader		15 504	20 106
Netto finans		19 397	18 136
Resultat før skattekostnad		388 072	27 686
Årsresultat		388 072	27 686
Totalresultat		388 072	27 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		388 072	27 686
Sum overføringer og disponeringer		388 072	27 686



Organisasjonsnr: 986 088 644
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		80 146	69 247
Sum fordringer		80 146	69 282
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		750 206	481 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		750 206	481 185
Sum omløpsmidler		830 353	550 466
SUM EIENDELER		830 353	550 466
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		598 994	210 922
Sum opptjent egenkapital		598 994	210 922



Sum egenkapital	598 994	210 922
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168 955	226 125
Sum annen langsiktig gjeld	168 955	226 125
Sum langsiktig gjeld	168 955	226 125
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	65	94
Leverandørgjeld	45 112	104 957
Annen kortsiktig gjeld	17 227	8 368
Sum kortsiktig gjeld	62 404	113 419
Sum gjeld	231 359	339 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	830 353	550 466



Organisasjonsnr: 986 088 644
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1524

SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II



Velkommen til årsmøte i SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

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

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 17:30, Fritidsgården.

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. Hageanlegg dugnad
8. Nytt punkt 10 i Husordensreglene, Bruk av grill
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II



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
Nina Gil er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. 1524 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Hageanlegg dugnad

Forslag fremmet av:

Anna Elisabeth Norland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lekeplassen har stått til forfall en tid når det gjelder ugress både i sandkassen og området rundt.

Dette har vi i alle år tidligere tatt på dugnaden.

Der trenges en skikkelig omgang med ugressfjerning.

Jeg foreslår at der blir sprøytet i to omganger med eddik med noen ukers mellomrom.

Dette må vi klare.

Steinene i nedkjørselen til garasjeanlegget trenger sårt til en omgang sprøyting med grønske/moseverk.

Dette er og noe vi kan ta selv.

Vi er mange og alle kan gjøre noe alder og helse tatt i betrakning.

Forslag til vedtak

Generelt hadde det vært greit å ha vedtak over hva vi bør prioritere hver vår.

Sak 8

Nytt punkt 10 i Husordensreglene, Bruk av grill

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å legge til retningslinjer for bruk av grill i ordensreglene til Sameiet.

Vedlagt eksisterende Husordensregler.

Nytt punkt 10:

Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og godkjent brannslukningsapparat skal være plassert innen rekkevidde når det grilles

Eksisterende punkt 10 flyttes til punkt 11. om dette blir vedtatt.



Forslag til vedtak

Det legges til Nytt punkt 10 i Husordensreglene: Bruk av grill Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene og godkjent brannslukningsapparat skal være plassert innen rekkevidde når det grilles

Vedlegg

2. 1524 Gjeldende husordensregler.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling, vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hermod Johansen

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eldrid Helgerud

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Halvor Stueland

Valgkomiteens innstilling

- Kjell B. Andersen

Valgkomiteens innstilling

Vedlegg

1. 1524 Valgkomiteens innstilling.pdf



Styrets årsrapport

Aktiviteter i 2025

Det har vært avholdt ett ordinært årsmøte, 8 styremøter, HMS-inspeksjon og et ekstraordinært sameiemøte.

Følgende vedlikeholdsoppgaver og prosjekter har vært gjennomført:

- Det er inngått avtale om Norgespris for strøm i fellesområdet. Dette har redusert strømutførelsen med et par tusen kroner i måneden.
- Alle lysrør i begge garasjeanleggene har blitt skiftet til led lys. Det ble sendt ut forespørsel til 4 leverandører. Arbeidet ble utført av Simex elektro.
- Det er installert forsterket wi-fi i garasjeanlegget for 75/77 for avlesing av strømforbruk til el-bil ladere.
- 4 postkasser har blitt skiftet ut med nye.
- Begge garasjeportene har blitt malt.
- Det har blitt avholdt et ekstraordinært sameiemøte for valg av ny revisor. Det ble enstemmig vedtatt å fortsette med nye PwC selskap som revisor for sameiet.
- Det er utført heiskontroll av alle heisene.
- Styreleder har deltatt på møte hos Rogaland Brann og sikring med tema brannsikkerheten og regler for borettslag og sameie. Det er sendt ut generelle råd om brannsikring på Vibbo.

Av sosiale aktiviteter kan nevnes: Felles dugnad som ble avsluttet med en hyggelig grillfest. Det ble også i 2025 arrangert en meget vellykket grøttest til advent, takket være noen ildsjeler =☐

Framtidige planer:

- Installasjon av robotgressklippere på fellesområdene planlegges i 2026.
- Styret anbefaler å opparbeide egenkapital for å være rustet til uforutsette hendelser. Vi har et vedlikeholdsprogram som vi følger. Vi har gamle heiser hvor det kan komme behov for reparasjoner. Dørtelefonanlegget er gammelt, og det er vanskelig å få tak i reservedeler. Vi må være forberedt på å skifte disse. Vi må på sikt også forberede for utskifting av vinduer.



SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

ORG.NR. 986088644, KLIENTNR. 1524

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 765 917	1 690 944	1 712 000	1 824 000
Ladeinntekter elbil		0	0	45 000	45 000
Andre inntekter		0	280 035	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 765 917	1 970 979	1 757 000	1 869 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-13 813	-8 000	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-87 860	-83 845	-91 000	-95 095
Konsulenthonorar		-81 198	-241 902	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	6	-382 625	-821 344	-596 000	-589 000
Forsikringer		-269 886	-240 062	-300 000	-336 000
Energi/fyring	7	-131 247	-129 175	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 785	-213 828	-214 000	-251 307
Andre driftskostnader	8	-156 189	-177 634	-186 000	-188 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 242	-1 961 429	-1 631 640	-1 704 562
DRIFTSRESULTAT		368 675	9 550	125 360	164 438
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	34 901	38 242	0	0
Finanskostnader	10	-15 504	-20 106	-17 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 397	18 136	-17 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		388 072	27 686	108 360	147 438
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		388 072	27 686		





SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

ORG.NR. 986088644, KLIENTNR. 1524

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		80 146	69 247
Driftskonto OBOS-banken		519 669	8 784
Sparekonto OBOS-banken		230 538	472 401
SUM OMLØPSMIDLER		830 353	550 466
SUM EIENDELER		830 353	550 466
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		598 994	210 922
SUM EGENKAPITAL		598 994	210 922
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	168 955	226 125
SUM LANGSIKTIG GJELD		168 955	226 125
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 227	8 368
Leverandørgjeld		45 112	104 957
Påløpte renter		65	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 404	113 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		830 353	550 466
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.02.2026

Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama II

Nina Gil /s/

Egil Svendsen /s/

Aud Kari Hella /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	54 129
Felleskostnader	1 497 924
Kabel-tv	213 864
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 765 917

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	-40 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 813
SUM REVISJONSHONORAR	-13 813

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD





Drift/vedlikehold bygninger	-53 429
Drift/vedlikehold elektro	-32 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 358
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 192
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-106 925
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-382 625

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-131 247
SUM ENERGI / FYRING	-131 247

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-982
Vaktmestertjenester	-64 091
Renhold ved firmaer	-66 803
Snørydding	-17 266
Andre driftskostnader	-779
Trykksaker	-10
Andre kontorkostnader	-356
Porto	-120
Gave, ikke fradragsberettiget	-450
Bank- og kortgebyr	-2 932
Øreavrounding	-1
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 189

NOTE 9

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 940
Renter av driftskonto i OBOS-banken	824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 137
SUM FINANSINTEKTER	34 901

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-15 504
SUM FINANSKOSTNADER	-15 504

NOTE 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023

-300 000





Nedbetalt tidligere	73 875	
Nedbetalt i år	57 170	
		-168 955
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-168 955





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.

Kommentar til enkeltposter.

Revisjonshonorar: kostnad er høyere enn budsjett for 2025 og skyldes at Sameiet måtte søke hjelp av revisor i forbindelse med skattemessige spørsmål i forbindelse med salg av tomt i Sameiet. Kostnad var kr 5 062,-

Konsulentonorar: kostnad er høyere enn budsjett og skyldes faktura fra OBOS prosjekt på kr 72 500,- som gjelder avtale om prosjektledelse for rehabilitering av garasjeanlegget.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, energi og andre driftskostnader enn det som var budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 767 949,-



Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 589 000,-

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gauselbakken Panorama II som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Vedlegg 1

15 av 22

1524 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 20. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



GJELDENE HUSORDENSREGLER

Ordensregler for sameiet Gauselbakken Panorama II

1. Generelt

Ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for beboerne og sikre ro og gode forhold for alle i Gauselbakken Panorama II.

Sameierne er i felles ansvarlig for at Sameiets eiendom er i best mulig stand.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis, de regler, bestemmelser og instruksjoner som til en hver tid gjelder. Hver beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med ordensreglene.

Eventuelle klager på sameier for brudd på ordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig misforhold overfor de øvrige sameierne (se paragraf 20 i Sameievedtekter)

2. Fellesanlegg

Bilutstyr, ski, kjelker, barnevogner og lignende skal ikke sette i, eller henges opp i garasjeanlegget, trapperomet eller lignende. Det er heller ikke tillatt å lagre varer og gjenstander av annet slag, i fellesområdene.

Sykler kan parkeres på sykkelparkeringen, men det tillates ikke mer en to sykler per person.

Vi har felles kloakkrør og derfor må kun toalett papir kastet i WC.

Pynting av fellesareal må godkjennes av styret.

3. Ro og orden

Det er ikke tillatt å riste tepper, sengklær og lignende fra terrasser eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Det skal ikke tørkes eller luftes klær/tøy ved å henge det over rekkverket. Utlufting av leiligheten bør ikke skje gjennom felles gang eller trappehus.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 2400 til 0700. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrrer naboene.

Støyende aktiviteter som snekring, banking, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Heller ikke på lørdager etter kl. 1800 og hverdager etter kl 2000. Dette gjelder ikke i forbindelse med innflytting.

4. Renhold

Fellessarealet blir vasket av et vaskebyrå eller personer som styret ansetter for å gjøre denne jobben. Hver enkelt beboer må allikevel rydde etter seg, dette inkluderer den enkelte biloppstillingsplass. Avfall skal sorteres etter Renovasjonsvesenets forskrifter og tømmes på anvist sted og i anviste containere. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes igjen ved siden av full container. Spesialavfall må kastes på en av Renovasjonsvesenets Miljøstasjoner.

5. Dyrehold



Dyrehold må holdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Hundeeier må respektere båndtvang og sørge for å fjerne sin hunds ekskrementer fra fellesareal.

6. Vedlikehold og sikkerhet

Sameieren må erstatte skade på eiendommen som skyldes sameieren selv. Oppdager beboeren skade eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret.

Eierne må sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet slik at frostskafer som kan skade alle unngås.

Det anbefales at vanntilførsel til oppvaskmaskin og vaskemaskin stenges når de ikke er i bruk. Av hensyn til brannsikkerhet/oversvømmelses-fare, bør ikke overnevnte maskiner samt tørketrommel, komfyr eller lignende være i bruk, uten at folk er tilstede i leiligheten.

Varer eller materialer som avgir sterk lukt eller gass skal ikke oppbevares hverken i leilighet, bod eller på fellesareal.

I forbindelse med loddslag, innsamlinger og lignende må hver enkelt sameier møte de besøkende ved hovedinngangen slik at uvedkommende ikke kommer inn i blokkene.

7. Nøkkelsystemet

Hver leilighet har fått 3 nøkler som fungerer til hovedinngangsdør, ledighetsdøren, kjellerboddøren, hengelåsen til den enkeltes bod, den lille døren til garasjen ved siden av vippeporten og til mellomdøren mellom garasjen og heisen. I tillegg finnes 3 per blokk nøkler som fungerer for alle hovedinngangene, mellomdørene og "Teknisk rom". Lyse og Kone har hver fått en av disse for å gjøre nødvendig vedlikehold. Resten er styret ansvarlig for. Det fantes også 3 universalnøkler per blokk som kan låse alle dørene, også ledighetsdørene. Disse er blitt destruert for å unngå at mistanke rettes mot ansvarlig for disse nøklene hvis det skulle oppstå innbrudd.

Hovedinngangsdørene skal være selvlåsene (smekklås). Hver beboer må sørge for at hvis smekklåsen blir skrudd av i forbindelse flytting, varetransport og lignende at denne blir satt på igjen.

Dersom nøkler mistes meldes dette til styret. Ingen andre enn styret kan rekvirere nye nøkler fra systemleverandøren. Det samme gjelder signalnøkklene til garasjeportene.

8. Parkering

Hver beboer må parkere på sin parkeringsplass som er tildelt leiligheten eller på gjesteparkeringen. Det tillates ikke parkering på fellesareal eller på sykkelparkeringen. Parkeringsplasser kan kun leies ut til andre beboere i sametet.

9. Brannforskrifter/Rømningsveier.

Beboerne må ikke oppbevare større mengder av brannfarlige gasser, væsker eller varer enn det som er tillatt etter gjeldene brannforskrifter.

Brannsikkerhetsregler fokuserer særlig på gjenstander som øker "brannbelastning", dvs lett antenkelige gjenstander som flettede bambusmøbler, veggtepper, korgar og diverse julepynt. Ved eventuell pynting utenfor leiligheter er det viktig å tenke på brennbarheten av det som blir plassert i felles område.



Det tillates ikke under noen omstendighet levende lys i fellesareal.

10. Håndhevelse av reglene

Spørsmål om hvordan disse reglene skal tolkes og håndheves avgjøres av styret.



**1524 S/E Gauselbakken Panorama li
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Nina Skram Gil (ikke på valg)..... Adresse Dronningåsen 71

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Egil Svendsen Adresse Dronningåsen 77

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Hermod Johansen..... Adresse Dronningåsen 73.....

Navn:..... Adresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Eldrid Helgerud..... Adresse Dronningåsen 77.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kjell B. Andersen.....Adresse Dronningåsen 75.....

Navn: Halvor Stueland..... Adresse Dronningåsen 73.....

Dato 18.01.26 i valgkomiteen for S/E Gauselbakken Panorama li

Kjell B.Andersen..... Egil Schanche.....

.....



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 1524 Selskapsnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA II

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.