



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA
Forretningsadresse: 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: 27.03.2025

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, 20.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993928062

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		2 797 013	2 411 156
Sum inntekter		2 797 013	2 411 156
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 024 952	2 149 851
Sum kostnader		2 139 052	2 263 951
Driftsresultat		657 961	147 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 789	39 170
Sum finansinntekter		51 789	39 170
Annen finanskostnad		75 474	79 521
Sum finanskostnader		75 474	79 521
Netto finans		-23 685	-40 351
Resultat før skattekostnad		634 276	106 854
Årsresultat		634 276	106 854
Totalresultat		634 276	106 854
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		634 276	106 854
Sum overføringer og disponeringer		634 276	106 854



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		27 822	146 546
Sum fordringer		27 822	146 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 492	702 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 492	702 291
Sum omløpsmidler		1 228 314	848 837
SUM EIENDELER		1 228 314	848 837

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		256 439	
Udekket tap			377 837
Sum opptjent egenkapital		256 439	-377 837
Sum egenkapital		256 439	-377 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		832 650	1 031 916
Sum annen langsiktig gjeld		832 650	1 031 916
Sum langsiktig gjeld		832 650	1 031 916
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		355	31 985
Leverandørgjeld		108 034	132 074
Annen kortsiktig gjeld		30 837	30 699
Sum kortsiktig gjeld		139 226	194 758
Sum gjeld		971 876	1 226 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 314	848 837



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357558

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 928 062
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA
Forretningsadresse: 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: 27.03.2025

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, 10.04.2025



Organisasjonsnr: 993 928 062
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 797 013	2 411 156
Sum inntekter		2 797 013	2 411 156
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 024 952	2 149 851
Sum kostnader		2 139 052	2 263 951
Driftsresultat		657 961	147 205
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 789	39 170
Sum finansinntekter		51 789	39 170
Annen finanskostnad		75 474	79 521
Sum finanskostnader		75 474	79 521
Netto finans		-23 685	-40 351
Resultat før skattekostnad		634 276	106 854
Årsresultat		634 276	106 854
Totalresultat		634 276	106 854
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		634 276	106 854
Sum overføringer og disponeringer		634 276	106 854



Organisasjonsnr: 993 928 062
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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		27 822	146 546
Sum fordringer		27 822	146 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 492	702 291
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 492	702 291
Sum omløpsmidler		1 228 314	848 837
SUM EIENDELER		1 228 314	848 837
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		256 439	
Udekket tap			377 837
Sum opptjent egenkapital		256 439	-377 837



Sum egenkapital	256 439	-377 837
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	832 650	1 031 916
Sum annen langsiktig gjeld	832 650	1 031 916
Sum langsiktig gjeld	832 650	1 031 916
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	355	31 985
Leverandørgjeld	108 034	132 074
Annen kortsiktig gjeld	30 837	30 699
Sum kortsiktig gjeld	139 226	194 758
Sum gjeld	971 876	1 226 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 228 314	848 837



Organisasjonsnr: 993 928 062
SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1283

SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

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

Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Heggedal Hovedgård.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innsendt forslag fra beboer - Forslag til vedtektsendring i Sameiet Nyhuskollen Panorama.
8. Infrastruktur for el-bil lading
9. Innsendt forslag fra beboer - Videreføring av eksisterende elbilstrategi og tilbakeføring av urettmessig avsatte midler
10. Vedtektsendring - 4.2 Ladepunkt for el- og ladbare hybridbiler
11. Vedtektsendring - Valgkomité
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Mossige i OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 1283 Årsrapport.pdf
- 2. 1283 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 1283 B S Nyhuskollen Panorama.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.



Sak 7

Innsendt forslag fra beboer - Forslag til vedtektsendring i Sameiet Nyhuskollen Panorama.

Forslag fremmet av:

Olav Fossum

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring i Sameiet Nyhuskollen Panorama.

Under konstituerende generalforsamling i 2008 ble Vedtekter for Sameiet, valg av styre og valg av forretningsfører gjennomført. I Vedtektene, som beskrev «Saker som behandles i det ordinære Sameiermøte» var post 3, -(«Fastsette budsjett for kommende år»), en obligatorisk post på årsmøtet.

OBOS oversendte imidlertid forslag til nye Vedtekter iht. den reviderte Eierseksjonsloven i 2019. Her var budsjettbehandling for kommende år på årsmøtet fjernet, - angivelig og etter Forretningsførers utsagn, «fordi det ikke var et krav til dette punktet i ny lov.»

Behandling og godkjenning av regnskapet for det forgagne år var selvfølgelig fortsatt inne som obligatorisk punkt slik det må og bør være.

Mens regnskapet er historie, og bare forteller hvordan Sameiet klarte seg økonomisk,

er et gjennomarbeidet og godt planlagt budsjett det viktigste verktøyet for at styret

skal ha full kontroll på økonomi og drift av Sameiet.

På årsmøtet 18.mars i 2024 behandlet vi økonomiske resultater for 2023. Årsresultatet var kun kr.106.854, og dette var kr.235.000 lavere enn budsjettet. Mye av «bristen» lå på Drift og Vedlikehold. Budsjettet ble ikke diskutert på Årsmøtet i 2023. Hadde budsjettet vært diskutert der kunne vi kanskje unngått mye av tapet i årsinntekten for 2023. Verre var det at med det lave årsresultatet forsvant hele likviditeten til Sameiet og Sameiets driftskonto i OBOS-banken gikk fra kr.222.031,- i 2023 til kr 0,00 i 2024.

I desember 2023 fikk vi alle et «Varsel om endringer av felleskostnader» gjeldende fra

01.01.2024. Styret hadde vedtatt en økning på 25% på linjen «Felleskostnader».

Bakgrunnen for Styrets vedtak var økte driftskostnader til vanlig drift, økte kommunale avgifter, økt forsikringspremie, økte rentekostnader på lånet i OBOS, og økte kostnader til vedlikehold av byggene. I tillegg ønsket styret å bygge opp igjen likviditet, (som jo forsvant med årsresultat i 2023), samt gjennomføre en rørinspeksjon med eventuell nødvendig rørspyling. Endelig hadde styret avsatt midler til ladeinfrastruktur for beboere med fast parkering og/eller garasjer på øvre plan. Avsetning til dette formålet var i følge styreleder på årsmøtet 18. mars Kr.250.000,- på årets budsjett.

Dette var et voldsomt ambisjonsnivå, - særlig når vi nå vet at økning i Felleskostnader for 2024 var kr.360.186,- og hele kr 207.626,- av dette bare utgjør en bedring i årsresultatet.

Ambisjonsnivået i dette varselet ville raskt representere kostnader på fra kr.500.000,- til 750.000,- inklusive avsetningen til ladestruktur for Elbil ved nr.16.

Mailen med varselet sa imidlertid at man regnet med at Sameiet kunne pådra seg i underkant av kr.500.000,- mer i kostnader for Drift og Vedlikehold men i neste linje flagget OBOS på vegne av styret at endringer i



felleskostnader ville innebære ca. kr.1000, per seksjon og det betyr jo at beløpet bare er kr. 390.000,-. Da møteboken for Årsmøtet 2024 kom var budsjettøkningen kr.360.186,- mens Årsresultatet var kr 314.480,-.

Ingen av oss har i skrivende stund sett hva tallene ble for 2024 men spenningen er stor!

Isolert sett er årsresultatet et problem. Styret ønsket iht. varselet å bedre likviditeten i 2024. Med et resultat på kr 314.480,- vil likviditetsutviklingen for Sameiet bli negativ med Kr.260.000,-, og fra før, etter 2023, hadde Sameiet ingen likviditet å lene seg på.

Denne situasjonen indikerer at Sameiet kommer til og måtte ta et solid låneopptak - for å ha en tilstrekkelig likviditet for normal drift av Sameiet.

Det betyr i så fall økte rentekostnader og midler til nedbetaling, - altså høyere kostnader.

XX

Undertegnede foreslo for årsmøtet 2024 at «Styrets gjennomgang av inneværende års budsjett» skulle inkluderes i den faste agenda for årsmøtet. Styret argumenterte i mot forslaget med følgende argumenter og fikk tilslutning til sitt motforslag fra Årsmøtet:

***«Styret ser ikke nødvendigheten av vedtektsendringen som er foreslått, - dette ettersom budsjettet blir fremlagt sammen med årsregnskapet hvert år og derved blir orientert om»**

Det fremlegges ingen detaljer bak tallene i budsjettet som derfor kun blir indikasjoner, - og seksjonseierne får ingen bevis gjennom diskusjoner på at budsjettet er kvalitetssikret.

***«Budsjettet som fremlegges i høyre kolonne i årsregnskapet gir styret og eierne trygghet for framtidig likviditetsbehov og forutsigbarhet for økninger i felles-kostnadene. Revisor forholder seg også til budsjettet når de går igjennom regnskapet.»**

I løpet av de siste 5 år, 2019 tom 2023, viser regnskapet til Nyhuskollen Panorama et samlet årsresultat på kr.687.883,- mens budsjettene for de samme årene summerer seg

til 1.449.526, - altså en differanse på hele kr.761.643,-. Likviditeten for samme periode utviklet seg negativt med hele kr.572.389,-. Likviditeten ble reddet gjennom låneopptak.

Denne situasjonen viser bare at styret og eierne ikke har fått trygghet for noe som helst.

Revisor hevder at «øvrig informasjon» som budsjettall er styrets ansvar !

***«Budsjettet blir sammen med rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS gjennom-gått og tilpasset til kjente økninger samt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov.»**

Til dette utsagnet er det vel bare en kommentar, - i den grad styret har rådført seg med

Rådgiver(e) i OBOS har de på den økonomiske siden fått utrolig dårlige råd.

***«Eierseksjonsloven §44 og vedtektene 9.4 stiller ikke krav om at budsjett skal vedtas eller gjennomgås.»**

Det er riktig at budsjettvedtak ikke er et krav i Eierseksjonsloven, - men årsmøtet bestemmer selv om de ønsker slikt punkt inkludert i Vedtektene for Sameiet.

Hver seksjonseier på Nyhuskollen bruker nå i snitt kr 85.000,- hvert år på felles-kostnader. Av hensyn til de eiere som ønsker å vite hvordan pengene deres planlegges brukt,- av hensyn til de eiere som har synspunkter på samme og av hensyn til de eiere som har interesse, og/ eller bakgrunn og kunnskap om drift av et sameie, fremmer jeg nok en gang forslag til endring av Sameiets vedtekter som følger:



Under vedtektenes §9.4, - saker som årsmøte skal behandle inkluderes under (2) som tredje post ny linje i vedtektenes:

«Fastsette budsjettet for kommende år.»

Styrets innstilling

Styret viser til vedtaket i en lignende sak under sak 7 på det ordinære årsmøtet den 18. mars 2024 hvor forslaget ikke ble vedtatt.

Styret ser ikke behov for å endre vedtektenes for å inkludere budsjettvedtak som et fast punkt på årsmøtet. Budsjettet blir årlig presentert i sammenheng med årsregnskapet, og seksjonseierne blir orientert om de økonomiske rammene for det kommende året.

Budsjettet for inneværende år, som fremkommer i høyre kolonne i årsregnskapet, gir styret og seksjonseierne nødvendig innsikt i likviditetsbehov og forutsigbarhet for eventuelle økninger i felleskostnadene.

Videre blir budsjettet utarbeidet i samarbeid med rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS og tilpasses kjente kostnadsøkninger samt vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Budsjettet fungerer primært som et styringsverktøy for det sittende styret og er ment for orientering, ikke vedtak, blant seksjonseierne.

Å vedta budsjettet på årsmøtet vil medføre unødvendig byråkrati og ineffektivt styrearbeid. Styret får gjennom valg på årsmøtet tillit til å ivareta sameiets økonomiske forvaltning i samsvar med eierseksjonsloven. Dersom årsmøtet skulle vedta budsjettet, ville det samtidig binde styrets handlingsrom og kunne gjøre det vanskeligere å tilpasse driften til uforutsette hendelser. Dette blir i så tilfelle lovstridig da styrets ansvar jf. kapittel 7 (styrets oppgaver) og eierseksjonsloven § 33 (sameiets vedlikeholdsansvar).

I tillegg vil det å vedta eller justere budsjettet for inneværende år på et årsmøte være upraktisk og bakvendt, da de økonomiske rammene allerede er lagt og kostnadene påløper fortløpende.

I henhold til eierseksjonsloven § 44 er det heller ikke krav om at budsjettet skal vedtas eller behandles særskilt av årsmøtet.

På bakgrunn av dette anbefaler styret å stemme mot forslaget om vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §9.4 - saker som årsmøte skal behandle inkluderes under (2) som tredje post ny linje i vedtektenes: «Fastsette budsjettet for kommende år.»

Sak 8

Infrastruktur for el-bil lading

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

El – bil andelen i den norske bilparken øker jevnt og trutt og nærmer seg 90% av nybilsalget. Dette er høyest i Europa og grunnen er de gunstige insentivene som staten Norge har innført og beholdt for denne type biler.

Dette har jo den konsekvens at det må finnes mulighet for å fylle opp med strøm på disse fremkomstmidlene og det igjen resulterer i at muligheten for å lade bilen utvides i det offentlige rom og i sameier og borettslag. Sameieloven uttrykker seg på en måte som gir rom for tolkninger. Det som er det vanskelige i den tolkningen er at alle skal ha muligheten til å lade bilen der de bor på en eller annen måte.



Styret har over flere år og i flere styrer hatt denne problemstillingen opp på dagsorden. Prisene har i løpet av den tiden gått ned som gjør at det for vår del nærmer seg det akseptable. På beboermøte den 13/2-25 hadde vi besøk av TLS / Current som er en av leverandørene av slike anlegg på lik linje med mange med mange andre. Priser og type leveranser varierer, men ligger ikke langt fra hverandre.

Etter en nærme gjennomgang ønsker styret å anbefale denne løsningen som er fremtidsrettet infrastruktur der alle vil kunne lade bilen på sin parkeringsplass, både i fellesgarasjen og de eksterne garasjene på øvre plan. De som monterer (kjøper) ladeboks betaler for forbrukt strøm, en månedlig avgift på 91 NOK pluss 8% servicegebyr på forbruket til Current, som står for fakturering av strømforbruket. Se vedlegg: Info fra Current

Flere har allerede montert ladeboks og noen av disse boksene kan benyttes i den nye strukturen. Sameiet vil dekke kostnaden for de som må skifte ut sin gamle ladeboks. Dette ser nå ut til å dreie seg om 11 ladebokser.

Styret har innhentet hjelp til å finne ut hvor stor strømkapasitet sameiet har for å lade i garasjer og parkeringsplasser på øvre plan.

En 16 A strømkurs som i dag forsyner de syv garasjene på øvre plan har en kapasitet på 11kW. I skapet som gir strøm til varmekablene opp til øvre plan er det en 63 A kurs. Der er det 18kW ledig kapasitet. Til sammen blir dette 29kW, og det er nok strøm for å kunne lade ca. 10 biler. Ladeboksene oppe vil være på samme system som nede i garasjen. Når det er mange som lader samtidig blir det mindre til hver bil. Da setter systemet «ladefarten» ned automatisk.

De 250.000,- som det ble sagt var avsatt til ladestruktur gjaldt hele anlegget og generelt vedlikehold. Måten styreleder la det frem på kunne misforstås og dette beklager vi.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at sameiet inngår en avtale for ny infrastruktur basert på tilbudet fra TLS / Current. Viser til vedlagt tilbud fra nevnte leverandører.

Vedlegg

4. Pristilbud Nyhuskollen Heggedal Current.pdf
5. 240917 Lokasjonsavtale Current Nyhuskollen.pdf
6. Info fra Current.pdf

Sak 9

Innsendt forslag fra beboer - Videreføring av eksisterende elbilstrategi og tilbakeføring av urettmessig avsatte midler

Forslag fremmet av:

Olav Fossum

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Sameiet Nyhuskollen Panorama arbeidet våren 2021 frem en strategi for lading av seksjonseiernes el-biler og ladbare hybridbiler i henhold til regelverket i ny Eierseksjonslov. Kravet i den nye loven er at en



seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom med styrets samtykke har rett til å sette opp

ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til dette.

Styret satte ned en arbeidsgruppe som lagde målsettinger for sitt arbeide og som la ned et omfattende arbeide for å finne den mest praktiske, og økonomisk fornuftige, løsning for EI-bil strategien hos oss. Arbeidet spenner fra spørreundersøkelse blant seksjons-eierne, diskusjoner med andre sameier som hadde valgt sine løsninger, samtaler og konsultasjoner med EI-bil Foreningen og med Huseiernes Landsforbund. To leverandører ble invitert til å levere tilbud på ladesystem hos oss. Dette var en lærerik prosess hvor vi raskt ble oppmerksomme på at mange tilbød svært dyre og lite tilfreds-stillende løsninger og hvor vi ble advart mot å trå feil av våre profesjonelle diskusjons-partnere. Endelig hadde vi stort fokus på kort- og langsiktig økonomi i prosjektet i den hensikt å spare seksjonseierne for unødige utgifter.

Det forrige styret hadde på det tidspunktet vi startet prosjektarbeidet latt 8 seksjons-eiere montere ladeboks knyttet til egen strømmåler i fellesgarasjen. Det var da uklart om hvilke kapasitet vi hadde på tilgjengelig strømforsyning og loven regulerer det hele slik at det må være tilstrekkelig kapasitet til at alle monterte ladebokser må kunne stå tilkoplest samtidig uten at sikringene ryker.

Er strømkapasiteten i forhold til behovet begrenset ville alternativet være ulike former for

kapasitets regulering hvor ladeboksen gir liten effekt når mange lader samtidig og mer effekt når få lader. To leverandører foreslo slikt system på Nyhuskollen, begge til en pris av mellom kr.400.000,- og kr. 500.000,-. Dette ville måtte dekkes av felleskostnader mens den enkelte seksjonseier i tillegg ville måtte betale for ladeboks og montering.

Alle seksjonseiere ville da få en utgift over felleskostnadene på ca kr:12500,- enten de skulle ha ladeboks eller ikke, - og skulle de ha ladeboks kom det et tillegg på kr. 18.000,-

På Nyhuskollen har vi imidlertid god kapasitet på strøm til boligene, særlig fordi vi bruker mellom 8.000kg og 10.000kg gass til oppvarming hvert år. Dette kompenserer hele 130.000 kWh av fyringsenergien totalt hos oss. Dette ville ellers vært strømforbruk.

Vi fant at dersom vi valgte en fast ladeeffekt på 3,7kW, og alle ladeboksene stod tilkoblet samtidig for 39 seksjoner, ville vi likevel ha en rest effektreserve på 45kW.

Valget falt derfor på en ladestrategi hvor alle seksjonseiere får koble ladeboks til egen strømmåler i fellesgarasjen. Dette gir hver enkelt den laveste ladeprisen, og bare de som skal ha ladeboks betaler noe for ladesystem. Ladeeffekt begrenses til 3,7kW hvilket innebærer at 12 timers lading over natten gir hele 22 mil kjøredistanse dagen etter. Med et bruks-mønsteret for bilene som dere har på Nyhuskollen er dette en god løsning.

Den av styret valgte ladestrategi fikk enstemmig tilslutning på ekstraordinært Årsmøte i august 2021 og ble så skrevet inn som eget avsnitt i vedtektene.

I desember 2023 meddelte OBOS på vegne av styret i Sameiet at felleskostnadene

i budsjettet for 2024 skulle økes med hele 25%. I meldingen skrev OBOS på vegne av styret at «vi har satt av midler til ladeinfrastruktur for el-bil for beboere med fast parkering på øvre plan, garasjene og uteplassene».

I Årsmøtet 18. mars 2024 bekreftet styreleder at beløpet avsatt var kr 250.000,-.

Styrets vedtak var overraskende. Slik bygging av infrastruktur på øvre plan kan ikke skje uten endring av de gjeldende vedtekter og avsetning av slike midler er derved ikke helt «etter boka». I påfølgende årsmøte la heller ikke styret frem noen plan for den aktuelle ladestrukturen men bekreftet at det avsatte beløp var kr.250.000,-.



Sameiet består av 39 eierseksjoner hvorav 36 eierseksjoner har parkering i sameiets fellesgarasje og hvor alle 36 seksjoner er gitt anledning til å montere ladeboks på sin garasje plass. Av de tre siste seksjoner har to eiere garasje plass oppe og en seksjon har kun parkeringsplass ute. Disse tre seksjonseiere har førsterett i til montering av ladeboks hht. loven.

Strømkursen gjennom garasjesystemet er 16A/400V/trefase og tilbyr kun 2,3kW lading i tre garasjer/parkeringsplasser. Dersom de tre seksjonseiere med slike rettigheter ønsker å bruke lade muligheten sin er kursen fullt ut belastet. Dersom alle de andre med garasje og /eller parkeringsplass oppe også skal tilbys lademulighet i sin garasje eller parkeringsplass oppe, slik styret ønsker, må det investeres mange penger i infrastruktur. Dette er penger som må komme fra felleskostnadene og det betyr igjen at alle 39 seksjonseiere må betale for infrastruktur til noen få lade plasser hvor eierne fra før har rett til montering av ladeboks i fellesgarasjen. Dette er ikke på noen måte en bærekraftig vurdering.

Seksjonseiere har heller ingen rett etter loven til å sette opp mer enn en lade plass.

Styrets innstilling

Dersom sak 8 vedtas, bortfaller sak 9, ettersom de to sakene omhandler det samme temaet. Forslagsstillerens forslag til vedtak anses som et samlet, men todelt forslag. Forslaget om utbetaling av kr 250 000 vil derfor ikke være aktuelt dersom hovedformålet i saken, som også er presentert i sak 8, vedtas iht styrets fremleggelse av saken.

Angående utbetaling av beløpet på kr 250 000.

Styret ønsker å presisere at økningen av felleskostnadene for 2024 ikke utelukkende var begrunnet i avsetning til ladeinfrastruktur, men var en helhetlig vurdering basert på flere økonomiske forhold. Økningen ble vedtatt for å styrke sameiets likviditet i en tid med økende kostnader og en økonomisk situasjon i 2023 som var svakere enn anbefalt av forretningsfører OBOS. Viser blant annet til innstående beløp på driftskonto pr. 31.12.23 på kr 0.

Styret beklager dersom tidligere kommunikasjon har gitt inntrykk av at økningen av felleskostnadene spesifikt var øremerket ladeinfrastruktur. Dette har ikke vært tilfelle, og det foreligger ingen bindende beslutning om å benytte budsjetterte midler til dette formålet.

Sameiet står overfor betydelige vedlikeholdskostnader de kommende årene, og styret har et ansvar for å sikre at sameiets økonomi til enhver tid er forsvarlig. En eventuell tilbakebetaling av et avsatt beløp på kr 250.000,- vil være en uansvarlig prioritering som vil svekke sameiets økonomiske handlingsrom og i verste fall måtte føre til en økning av felleskostnadene.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

*Sameiet beholder, - og bygger videre på, - dagens elbilstrategi som nedfelt i Vedtektene. Ladebokser skal monteres i Fellesgarasjen med unntak av ladebokser for tre seksjonseiere som har rettighet til montering av ladeboks oppe. For disse kan styret foreslå/fremforhandle alternative løsninger. *Midlene som iht. skriv fra styret i desember 2023 er avsatt til ladeinfrastruktur oppe foran nr.16, (- kr.250.000 som bekreftet av styreleder på årsmøtet 18.03.2024), og som styret vedtok å kreve inn uten forutgående godkjenning på Sameiermøte, skal tilbakeføres i sin helhet til seksjonseierne.



Sak 10

Vedtektsendring - 4.2 Ladepunkt for el- og ladbare hybridbiler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forutsatt vedtak i sak 8, ønsker styret at vedtektene oppdateres i henhold til vedtak i saken. Styret foreslår derfor følgende endring av vedtektenes punkt 4.2:

4.2 Ladepunkt for el- og ladbare hybridbiler

(1) En seksjonseier kan etter samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer. Seksjonseier kan kun sette opp ett ladepunkt selv om seksjonseier disponerer flere parkeringsplasser i sameiet.

(2) Sameiet har inngått avtale med TLS / Current for leveranse av infrastruktur, fakturering av strømforbruk og administrasjon av ladeanlegget. Seksjonseiere som ønsker lading, forplikter seg til å montere en godkjent ladeboks. De som installerer ladeboks, vil bli belastet med en fast månedlig avgift på (91,25 NOK pr. Q1 2025) i tillegg til forbrukt strøm.

(3) Infrastruktur for elbillading er dimensjonert med tilgjengelig kapasitet på 29 kW for garasjene på øvre plan, basert på en 16 A-kurs med 11 kW kapasitet og en 63 A-kurs med 18 kW ledig kapasitet. Ladesystemet vil automatisk regulere effektfordelingen mellom tilkoblede biler, slik at tilgjengelig strøm fordeles optimalt mellom brukerne.

Forslag til vedtak

Vedtektene punkt 4.2 endres iht. ordlyd i saksfremstillingen.

Sak 11

Vedtektsendring - Valgkomité

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre en mer strukturert prosess for valg av styremedlemmer og andre tillitsverv, foreslås det å innføre en valgkomité i sameiet. Valgkomiteen vil ha ansvar for å innstille kandidater til styreverv og eventuelle andre tillitsverv, og skal bestå av inntil tre medlemmer valgt av årsmøtet for en periode på ett år.

Vedtektenes punkt 8.1 tillegges et nytt punkt (7) med følgende ordlyd:

"Sameiet skal ha en valgkomité bestående av inntil tre medlemmer, valgt av årsmøtet for en periode på ett år. Valgkomiteens oppgave er å innstille kandidater til styreverv og eventuelle andre tillitsverv i sameiet."

Vedtektenes punkt 9.4 (2) endres til:

• velge styremedlemmer og valgkomité jf. punkt 8.1.



Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8.1 tillegges et nytt punkt (7) med følgende ordlyd: "Sameiet skal ha en valgkomité bestående av inntil tre medlemmer, valgt av årsmøtet for en periode på ett år. Valgkomiteens oppgave er å innstille kandidater til styreverv og eventuelle andre tillitsverv i sameiet.". Vedtektenes punkt 9.4 (2) endres til: • velge styremedlemmer og valgkomité jf. punkt 8.1.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal velge nytt styre, og i år er vi den situasjon at alle medlemmer er på valg. Styreleder og to medlemmer ønsker ikke gjenvalg. Styret mener at det er uheldig at alle er på valg samme år, og foreslår at styreleder og et styremedlem velges for to år, og at to styremedlemmer velges for ett år. Dette for å sikre kontinuitet i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Ingar Sætra

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Erling Liholt

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Mari-Ann Brønmo
- Terje Reier Gundersen

Sak 13

Valgkomité

Årsmøtet velger medlemmer til valgkomitéen i henhold til eventuelt vedtak i sak 11 om etablering av valgkomité. Hvis sak 11 vedtas, vil det være mulig å velge tre medlemmer. Styret foreslår to medlemmer i innkallingen, men det vil bli åpnet for benkeforslag på årsmøtet for et tredje medlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jørgen Sem Christensen
- Marit Haugen





Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Sverre Marthinsen	Nyhuskollen 19
Styremedlem	Jørgen Sem Christensen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Marit Haugen	Nyhuskollen 16
Styremedlem	Hans-Ingar Sætra	Nyhuskollen 14

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om B/S Nyhuskollen Panorama

Sameiet består av 40 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

79 53

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

B/S Nyhuskollen Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid i Nyhuskollen Panorama Sameie

Det er avholdt 11 ordinære styremøter og nødvendige arbeidsmøter med OBOS inneværende styre år

Det er også avholdt et informasjonsmøte om ladestruktur for el. biler og informasjon om vedlikeholdsplanen frem til 2048. Vedlikeholdsplanen avdekket et vedlikehold og oppgraderingsbehov på drøyt 21 MNOK i perioden. Dette inkluderer antatt fremtidige miljøkrav som blir vedtatt i EU i løpet 2025 og Norge er delvis bundet av gjennom EØS avtalen.

Ny avtale med Defigo inngått, installasjon av oppgradert system og tablåer gjenstår.



Innhentet priser på utskifting av brannmeldere som har gått ut på dato, ref. rapport fra Honeywell Safety.
Anses å være et HMS krav.

Fremtidig arbeider og vedlikehold, kort perspektiv:

Maling av søppelbod, spiler og inngangsparti nr:19 – delvis utført. Avsluttes 2025

LED lys ganger nr:19 ferdig

Bordkledning over søppelboden ved el. ledninger – ikke gjort. Bør gjøres i løpet av 2025, ikke kritisk for bygget, dog skjemmende.

Infrastruktur for å kunne lade el-biler. Leverandører vurdert, og et forslag fra styret blir lagt frem på årsmøtet 2025

Rørinspeksjon av innvendige avløp fra tak og takterrasser: Inspeksjon og spyling gjennomført i 2024 av Spylevakta med tilfredsstillende resultat.

Ganger i nr. 16 er fortsatt et problem. Områder skrapet rene for maling og sparkel ser ut til å forbli tørre. En mulig løsning er derfor å ha bar mur uten maling så betongen får puste. Kan bli dekorative åpne felt med tegninger eller annen form for dekor.

Taksjekken gjøres hvert år av Protan, men det må regnes med større arbeider etter 15 år.

Rensing av avtrekk fra leilighetene nærmer seg og bør gjennomføres. Dette utføres av Power Clean som vi har avtale med.

Vedlikeholdsmodulen til OBOS: Modulen er tatt i bruk og OBOS Prosjekt har levert en langtidsplan for byggene med anbefalinger frem til 2048.

Endret betalingsfrekvens for Gjensidige forsikring til hvert kvartal og Telenor (tv og bredbånd) til hver måned.

Sosialt: Sommerfest avhold



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak erstatningsoppgjør.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at lade infrastruktur ikke ble gjort noe med i 2024. Det er høyere kostnader tilknyttet konsulenthonorar. Dette skyldes hovedsakelig vedlikeholdsplan utarbeidet av OBOS Prosjekt AS.

Resultat

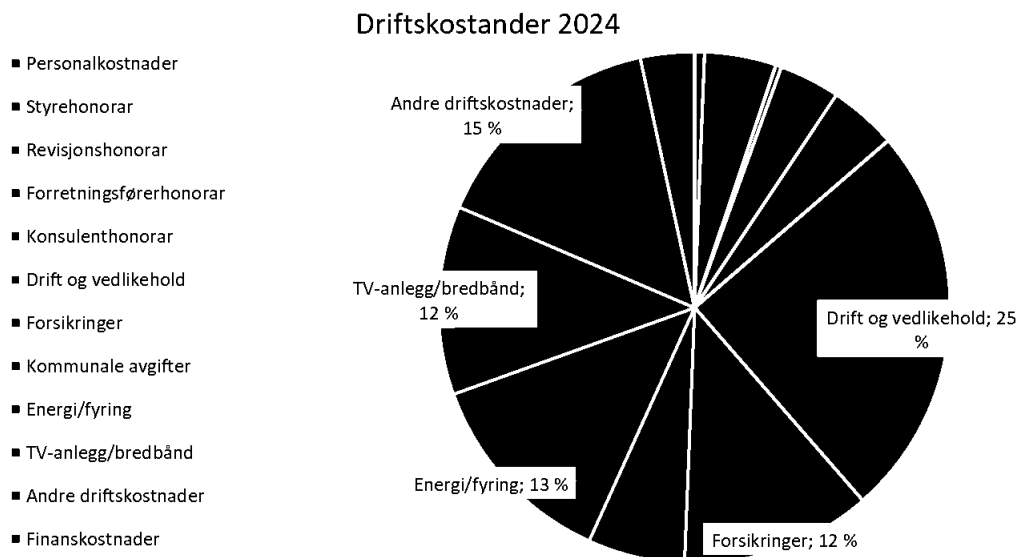
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

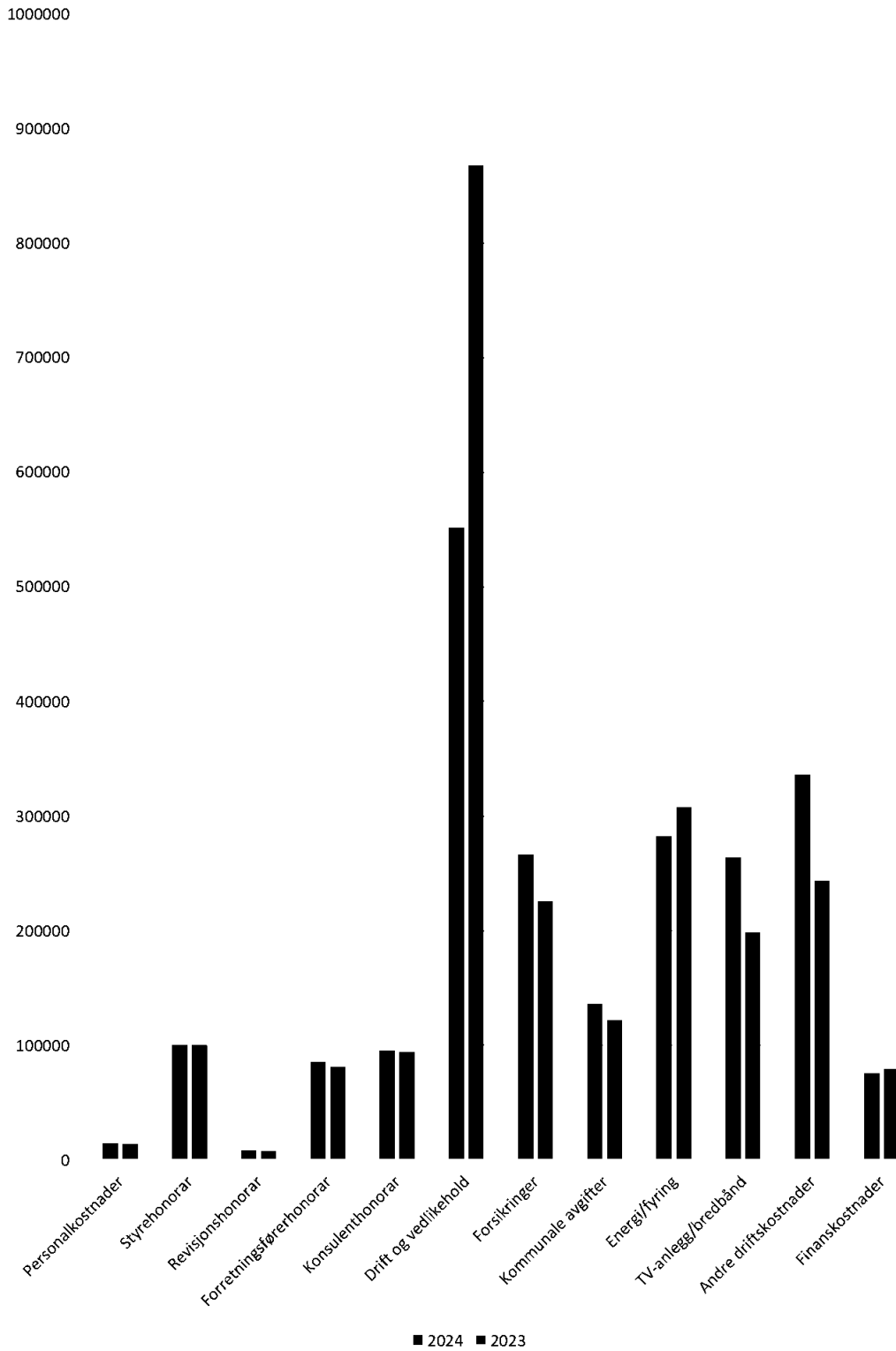
Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 089 088.





Driftskostnader 2024 vs Driftskostnader 2023





Budsjett 2025

Budsjettet for 2025 ble vedtatt av styret i et særskilt møte med forretningsfører. Formålet med budsjettet er å gi sameierne en oversikt over de økonomiske utsiktene for 2025 samt en redegjørelse for styrets prioriteringer for inneværende år. Siden budsjettet ble vedtatt i november 2024 basert på tilgjengelige estimer, fungerer det som en overordnet retningslinje for styrets arbeid og ikke som en endelig fasit for det økonomiske året. Budsjettet presenteres derfor kun til orientering og behandles derav ikke av årsmøte.

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Det er budsjettet med kr 250 000 til lade infrastruktur jf. beboermøte på Heggedal Innbyggertorg 12. februar 2024.

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 6 % økning av felleskostnader fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA ORG.NR. 993 928 062, KUNDENR. 1283

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 420	2 383 814	2 744 000	2 731 000
Andre inntekter	3	63 593	27 342	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 797 013	2 411 156	2 744 000	2 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 285	-80 990	-83 420	-88 000
Konsulenthonorar	7	-95 234	-93 941	-25 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-551 850	-868 464	-879 000	-854 000
Forsikringer		-266 610	-225 710	-248 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-135 832	-122 030	-132 000	-155 000
Energi/fyring	10	-282 360	-308 118	-360 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 827	-198 925	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-335 955	-243 673	-258 000	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 139 052	-2 263 951	-2 357 520	-2 451 100
DRIFTSRESULTAT		657 961	147 205	386 480	279 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 789	39 170	0	0
Finanskostnader	13	-75 474	-79 521	-72 000	-58 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 685	-40 351	-72 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		634 276	106 854	314 480	221 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 439	0		
Reduksjon udekket tap		377 837	106 854		



SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA ORG.NR. 993 928 062, KUNDENR. 1283

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 822	66 665
Andre kortsiktige fordringer		0	79 881
Driftskonto OBOS-banken		433 429	-50 000
Sparekonto OBOS-banken		9 221	45
Sparekonto OBOS-banken II		757 842	702 245
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	50 000
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 314	848 837
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 228 315	848 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		256 439	0
Udekket tap		0	-377 837
SUM EGENKAPITAL		256 439	-377 837
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	832 650	1 031 916
SUM LANGSIKTIG GJELD		832 650	1 031 916
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 837	30 699
Leverandørgjeld		108 034	132 074
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	8 903
Påløpte renter		355	7 022
Påløpte avdrag		0	16 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 226	194 758
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 315	848 837
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 24.02.2025

Styret i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Rune Sverre Marthinsen

Jørgen Sem Christensen

Marit Haugen

Hans Ingar Sætra

**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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 873 928
Lån	272 328
Kabel - Tv	238 212
Brensel	147 240
Vedlikeholdsfond	109 752
Garasjelei	91 960
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 733 420

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	26 691
Opprydding kundereskontro	35
Erstatningsning oppgjør	36 867
SUM ANDRE INNTEKTER	63 593

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 654, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-95 234
SUM KONSULENTHONORAR	-95 234

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-119 318
Drift/vedlikehold VVS	-116 676
Drift/vedlikehold elektro	-31 890
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-775
Drift/vedlikehold heisanlegg	-123 054
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 430
Drift/vedlikehold brannsikring	-108 595
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 113
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 850

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 931
Renovasjonsavgift	-133 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-135 832

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-101 711
Andre fyringskostnader	-180 649
SUM ENERGI / FYRING	-282 360

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 140
Annet driftsmateriale	-1 698
Lyspærer og sikringer	-53 057
Vaktmestertjenester	-75 796
Renhold ved firmaer	-104 510
Snørydding	-79 335
Andre fremmede tjenester	-2 390
Kontor- og datarekvisita	-2 936
Trykksaker	-2 410
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 654
Andre kontorkostnader	-245
Porto	-125
Vedlikehold biler/maskiner	-1 119
Bank- og kortgebyr	-3 040
Velferdskostnader	-2 500



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-335 955
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	26 586
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	189
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 014
SUM FINANSINNTEKTER	51 789

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-73 897
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 577
SUM FINANSKOSTNADER	-75 474

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	968 084
Nedbetalt i år	199 266
	-832 650

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-832 650
------------------------------------	-----------------



Resultatanalyse 2024 Sameiet Nyhuskollen Panorama

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 733 420	2 744 000	10 580	0 %
Andre inntekter	63 593	0	-63 593	100 %
Sum driftsinntekter	2 797 013	2 744 000	-53 013	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 000	-8 000	0	0 %
Forretningsførerhonorar	-85 285	-83 420	1 865	-2 %
Konsulenthonorar	-95 234	-25 000	70 234	-281 %
Drift og vedlikehold	-551 850	-879 000	-327 150	37 %
Forsikringer	-266 610	-248 000	18 610	-8 %
Kommunale avgifter	-135 832	-132 000	3 832	-3 %
Energi/fyring	-282 360	-360 000	-77 640	22 %
TV-anlegg/bredbånd	-263 827	-250 000	13 827	-6 %
Andre driftskostnader	-335 955	-258 000	77 955	-30 %
Sum driftskostnader	-2 139 052	-2 357 520	-218 468	9 %
Driftsresultat	657 961	386 480	-271 481	-70 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	51 789	0	-51 789	100 %
Finanskostnader	-75 474	-72 000	3 474	-5 %
Res. finansinnt./-kostnader	-23 685	-72 000	-48 315	67 %
Årsresultat	634 276	314 480	-319 796	-102 %



Til årsmøtet i Sameiet Nyhuskollen Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nyhuskollen Panorama som består av balanse per 31. desember 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 25 av 40 255 B-S Nyhuskollen Panorama.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Side 1 av 2

Sameiet Nyhuskollen Panorama

Dato

27.11.2024

Deres referanse

RM

Att: Rune Martinsen

Dokument referanse

240917

Vår referanse

KH

TILBUD – Elbil lading, Nyhuskollen Heggedal.

Vi viser til Deres forespørsel og oversender herved vårt tilbud på utførelse av elektroinstallasjonene ved ovennevnte prosjekt.

Tilbudet er gyldig i 90 dager.

Tilbudspris

Sum eksklusive merverdiavgift	Kr 155 000,-
Merverdiavgift 25%	kr 38 750,-
Tilbudssum	Kr 193 750,-

- Prisen er oppgitt i norske kroner - NOK
- Ovennevnte tilbudssum er basert på fast pris.

Prisregulering

- Prisen reguleres med basis i tilbudsdato, dersom oppstart er senere enn 3 mnd. etter bestilling.

Prisen indeksregulering i henhold til NS3405, etter SSBs Byggjekostnadsindeks for bustader, elektriskarbeid (<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/bkibol>).

Beskrivelse av arbeidet som skal utføres av TLS Elektro

- Søknad til nettselskap om økning av fellesanlegget i fellesgarasjen til 160A (100A i dag).
- Underliggende fellesanlegget monteres 2x63A som hver seg vil forsyne hver side av garasjen. Det monteres modulærkapslinger (små sikringsskap) strategisk plassert rundt i garasjen. Ved bestilling av lader kables det fra nærliggende kapsling til lader. Nettverk kables også mellom alle ladere.
- Anlegget settes opp med dynamisk energistyring.
- Ved samtidighetsfaktor 1 og 2x63A vil man ved 40 plasser kunne fordele ca. 2,15kW til hver plass.
- For de enkle garasjene på oversiden, tas det to forskjellige utgangspunkt. Det er en VK fordeling på 3x63A på utsiden av den ene garasjeveggen på 3'er garasjen. Fra denne fornyes de 3 enkle garasjene pluss evt. de nærliggende plassene inntil garasjevegg. Det monteres en modulærkapsling som monteres ute på bakvegg.



- For 4'er rekken får vi opplyst at det ligger en 3x16A kurs fra fellesanlegget opp til garasjene. Denne forsyner bare lys og stikk i garasjen, og det er tilnærmet ikke forbruk. Vi tar utgangspunkt i denne for å forsyne de 4 garasjene, samt evt. de nærliggende plassene inntil garasjevegg. Her monteres også en modulærkapsling på bakvegg.
Ved å benytte disse to kursene unngår vi gravearbeid.
- Ved samtidighetsfaktor 1 og 3x16A vil man ved eks 5 plasser kunne fordele ca. 2,2kW til hver plass.

Opsjoner

- Opsjonspris for montering av ladeboks. Monteres ved anvist plass i garasje eller ute på garasjevegg/ inne i garasje.
Kr. 12 500,- eks. mva. pr. stk. Det er tatt utgangspunkt i ladeboks type Defa Power med fast kabel, tilsvarende som dere har 2 av i den store garasjen.
- Pristillegg for montasje på et senere tidspunkt enn installasjonen av infrastrukturen. Prisen er gyldig ut inneværende år fra ferdigstilling av anlegget. Kr. 1 000,- eks. mva. pr. stk.

Forbehold

- Vi vil kable datakommunikasjon til ladere i garasjen. Vi trenger nett tilkobling, og vil evt. sette opp en 4G ruter, dersom det ikke er fast nett tilgjengelig. Det vil tilkomme et abonnement for 4G abonnementet dersom dette er nødvendig.

Betalingsbetingelser

Betalingsbetingelser innen 30 dager etter fakturadato.

Alminnelige avtalevilkår

Vårt tilbud er basert på NS 8407.

Vi håper tilbudet gir Dem et tilstrekkelig vurderingsunderlag og ser frem til et godt samarbeid ift. gjennomføringen av prosjektet. Vi står naturligvis alltid til tjeneste med supplerende opplysninger.

Lier, 27.11.2024

TLS Elektro AS
Kjetil Halden



Dato: 27.11.2024

Lokasjonsavtale

PRODUKTER OG TJENESTER TIL LADING AV ELBILER

mellom

Sameiet Nyhuskollen Panorama

og

TLS Elektro AS



Denne avtalen om kjøp av abonnement på Softwaretjenesten (som definert nedenfor) og tilhørende produkter og tjenester ("**Avtalen**") er inngått mellom

TLS Elektro AS, organisasjonsnummer 920416721, med registrert adresse Åbyveien 3, Lier ("**Forhandleren**")
og

Sameiet Nyhuskollen Panorama, organisasjonsnummer 993928062, med registrert adresse Knausen, 3026 Drammen ("**Lokasjonseieren**")

Forhandleren og Lokasjonseieren omtales i fellesskap som "**Partene**" og hver for seg en "**Part**".

Begreper brukt i denne Avtalen skal ha den betydningen som er gitt dem der de er skrevet i fet skrift med stor forbokstav mellom anførselstegn.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

Forhandleren er en forhandler av Current Eco AS ("**CURRENT**") sin tjeneste "CURRENT" ("**Softwaretjenesten**"). Softwaretjenesten er en intuitiv og effektiv tjeneste for styring og drift av ladepunkter for elektriske kjøretøy, som gir full kontroll til eieren og god ladeopplevelse for sluttbrukerne.

Lokasjonseieren er et selskap eller en operatør som, for eksempel, eier, leier eller drifter en eller flere eiendommer hvor det er satt opp ladepunkter for elektriske kjøretøy, eller lignende (hver en "**Lokasjon**").

Denne Avtalen er inngått på bakgrunn av at Lokasjonseieren ønsker å installere og gi sine brukere (hver en "**Bruker**") rett til å abonnere på og ta i bruk Softwaretjenesten på sine Lokasjoner, og regulerer Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med kjøp av abonnement på Softwaretjenesten og tilhørende produkter og tjenester.

Forhandleren garanterer at Forhandleren har de nødvendige rettighetene til å inngå denne Avtalen med Lokasjonseier.

2 RETT TIL BRUK

Ved bestilling av Softwaretjenesten i henhold til denne Avtalen gis Lokasjonseieren en ikke-eksklusiv, ikke-overførbar, tilbakekallelig og begrenset rett for Lokasjonseieren og Brukerne til å bruke Softwaretjenesten i avtaleperioden på Lokasjonseierens Lokasjoner.

3 ABONNEMENT

Retten til å bruke Softwaretjenesten slik det er beskrevet i punkt 2 gis til Lokasjonseieren og Brukerne gjennom et abonnement ("**Abonnementet**").

Abonnementet omfatter eksisterende og nye versjoner av Softwaretjenesten, samt rett til løpende oppdateringer, videreutvikling og oppgraderinger. Abonnementet kan også omfatte andre tilhørende produkter og tjenester.

Brukernes bruk av Softwaretjenesten er underlagt aksept av vilkårene for bruk.



4 BESTILLING OG OPPSTART AV SOFTWARETJENESTEN

Softwaretjenesten krever ingen eksplisitt bestilling. For å iverksette en bruker av Softwaretjenesten oppgir Forhandleren den nødvendige informasjonen om Lokasjonseieren til CURRENT. Lokasjonseieren mottar deretter informasjon, fortrinnsvis elektronisk, som må følges for å fullføre registreringen i Softwaretjenesten. Lokasjonseieren bestemmer selv hvilke ladepunkter som skal være aktive. Kun aktive ladepunkter faktureres.

Lokasjonseieren kan velge å sette Brukerne som eier av ladeboksene. Da vil Brukerne faktureres direkte for Abonnementet.

Så fort et ladepunkt er aktivert vil Softwaretjenesten kunne implementeres og tas i bruk i tråd med punkt 2 i Avtalen.

5 ABONNEMENTSAVGIFT OG BETALINGSVILKÅR

5.1 Abonnementsavgift

Som betaling for Softwaretjenesten skal Lokasjonseieren betale til Forhandleren slik abonnementsavgift som spesifisert i Bilag 1 ("**Abonnementsavgiften**"). Abonnementsavgiften er angitt per Lokasjon.

5.2 Betalingsvilkår

Abonnementsavgiften skal faktureres forskuddsvis hver måned, med 14 dagers betalingsfrist.

Ved forsinket betaling tilkommer forsinkelsesrenter i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning. Dersom forsinket betaling, inkludert forsinkelsesrenter og eventuelle håndteringsgebyrer, ikke betales innen 30 dager etter fakturaens forfallsdato, kan Forhandleren suspendere Lokasjonseier tilgang til Softwaretjenesten.

5.3 Prisjustering

Forhandleren kan justere Abonnementsavgiften under denne Avtalen i samsvar med indeksreguleringer eller andre lignende reguleringer hvert år, med virkning fra 1. januar. Slik prisjustering vil fremgå av fakturaen.

Forhandleren kan også justere Abonnementsavgiften hvis Forhandleren, i kraft av sin rolle som Forhandler, pålegges prisjusteringer av CURRENT som følge av en indeksregulering eller andre reguleringer.

Prisjusteringer vil gjelde alle Lokasjoner tilhørende Lokasjonseieren.

6 AVTALENS VARIGHET OG OPPSIGELSE

Avtalen er en løpende avtale ("**Avtaleperioden**"). Hver av Partene kan skriftlig si opp Avtalen med én (1) måneds varsel.



Avtalen opphører etter utløpet av påfølgende kalendermåned etter oppsigelsen ble registrert. Det vil si at dersom Lokasjonseieren sier opp Avtalen 19. mars, utløper Avtalen 30. april.

7 ENDRINGER I AVTALEN

Endringer i Avtalen skal være skriftlige. Dette gjelder ikke endringer Forhandleren er pålagt å gjennomføre ovenfor Lokasjonseieren som følge av endringer gjennomført av CURRENT.

8 PERSONVERN

Når Forhandleren utfører sine plikter etter denne Avtalen, vil Forhandleren behandle personopplysninger som Lokasjonseieren oppgir. Slik behandling vil foregå i samsvar med den til enhver tid gjeldende personvernlovgivningen og Forhandlerens personvernerklæring.

9 IMMATERIELLE RETTIGHETER

9.1 Immaterielle Rettigheter til Softwaretjenesten

Alle immaterielle Rettigheter til Softwaretjenesten, inkludert varemerker og design, forblir hos CURRENT eller deres lisensgivere.

[Forklaring: Dette betyr at rettighetene til programvaren, inkludert logoer og design, tilhører CURRENT eller de som ga lisensen til dem. Ingen rettigheter overføres.]

9.2 Håndteringen av krav

Dersom Forhandleren mottar, eller tror at vedkommende vil motta, krav eller søksmål om krenkelse av tredjeparts rettigheter, kan Forhandleren:

- (i) Endre Softwaretjenesten for å unngå krenkelsen, men ikke på en slik måte at Avtalen misligholdes.
- (ii) Oppnå rett til fortsatt bruk av Softwaretjenesten uten ekstra kostnad for Lokasjonseieren, eller
- (iii) Si opp avtalen med Lokasjonseieren hvis alternativene (i) og (ii) ikke er mulige.

[Forklaring: Hvis noen hevder at vi bryter andres rettigheter med programvaren (eller det skjer noe som gjør at vi tror det kommer til å skje), har vi tre alternativer: Vi kan endre programvaren, skaffe oss en rett til å fortsette å bruke den uten ekstra kostnad eller avslutte avtalen hvis ingen av de to første alternativene er mulige.]

9.3 Fraskrivelse av ansvar

Forhandleren fraskriver seg ansvar for krav som oppstår på grunn av:

- (i) Endringer av Softwaretjenesten utført av Lokasjonseieren eller tredjeparter.
- (ii) Bruk eller kombinasjon av Softwaretjenesten med andre tjenester, maskinvare eller programvare, men bare hvis kravet ikke ville oppstått hvis denne bruken ikke hadde funnet sted.



- (iii) Bruk av eldre versjoner av Softwaretjenesten, men bare dersom kravet ikke ville oppstått hvis den nye versjonen av Softwaretjenesten ble brukt.
- (iv) Bruk av Softwaretjenesten utenfor avtalens rammer i medhold av punkt 2 i Avtalen, eller
- (v) Tredjeparters påstander om misbruk eller krenkelse av immaterielle rettigheter.

[Forklaring: Vi er ikke ansvarlige hvis Lokasjonseieren eller andre gjør endringer i programvaren, bruker den med andre tjenester eller maskinvare, bruker eldre versjoner av programvaren, bruker den utenfor avtalens rammer, eller hvis andre hevder at vi misbruker deres rettigheter ved å bruke programvaren.]

9.4 Definisjon av immaterielle rettigheter

"Immaterielle rettigheter" inkluderer opphavsrettigheter, patenter, varemerker, designrettigheter, forretningshemmeligheter, og andre lignende, industrielle og/eller immaterielle rettigheter, samt eventuelle oppdateringer, forbedringer og lignende av disse.

[Forklaring: Immaterielle rettigheter refererer til rettighetene knyttet til intellektuell eiendom, inkludert opphavsrettigheter til feks en programvare, patenter, varemerker og andre lignende rettigheter.]

10 MISLIGHOLD MV.

10.1 Mangler

Det foreligger en mangel dersom Lokasjonseieren ikke kan bruke Softwaretjenesten slik Softwaretjenesten er tiltenkt brukt. Dersom Lokasjonseieren mener det foreligger en mangel, skal Lokasjonseieren skriftlig underrette Forhandleren om dette innen rimelig tid.

10.2 Prisavslag

Dersom mangelen ikke er vesentlig, vil Lokasjonseieren ha krav på et prisavslag som svarer til den manglende tjenestekomponentens verdi, oppad begrenset til 30 % av den avtalte pris for innestående år.

10.3 Heving

Dersom det foreligger en vesentlig mangel som ikke utbedres i løpet av 30 dager etter Lokasjonseieren har reklamert skriftlig til Forhandleren, kan Lokasjonseieren heve avtalen.

10.4 Erstatning

Dersom Kunden påføres et økonomisk tap, skal Tjenesteleverandøren erstatte tapet, med de begrensninger som følger av punkt 11.

11 ANSVARFRASKRIVELSE OG BEGRENSNING AV ANSVAR

Forhandleren er under ingen omstendighet ansvarlig for tap som følge av Lokasjonseierens vurderinger, beslutninger, fravær av slike, eller andre handlinger eller utelatelser som følge av Lokasjonseierens bruk eller ikke-bruk av Softwaretjenesten.

I den grad det er tillatt etter gjeldende lov fraskriver Forhandleren seg alt ansvar for tap eller skade, inkludert direkte eller indirekte, utilsiktede, spesielle, følgeskader eller kriminelle skader, tap av data, bruk,



goodwill eller andre ikke-materielle skader, forårsaket av utilgjengeligheten av, begrenset tilgang til eller feil eller mangler ved Tjenesten.

Under enhver omstendighet er Forhandlerens ansvar oppad begrenset til 50 % av den totale Lisensavgiften betalt av Lokasjonseieren i løpet av de siste 12 måneder.

12 OVERDRAGELSE

Lokasjonseieren kan ikke overdra rettigheter og plikter etter Avtalen til tredjeparter uten Forhandlerens forhåndssamtykke. Slikt samtykke skal ikke nektes uten saklig grunn. Samtykke er ikke nødvendig dersom Avtalen overdras i sin helhet ved at Lokasjonseieren fusjonerer, fisjonerer, overdrar virksomhet eller omorganiserer på annen måte.

13 KONFIDENSIALITET

Partene skal behandle de spesifikke vilkårene i Avtalen og forretningsrelatert informasjon av konfidensiell art knyttet til den andre Parten, som en Part mottar eller får tilgang til direkte, indirekte, skriftlig eller på annen måte, inkludert informasjon om personopplysninger, immaterielle rettigheter og forretningshemmeligheter, konfidensielt.

14 LOVVALG OG VERNETING

Avtalen reguleres av norsk rett med Oslo tingrett som vernetting.

Lier 11/27/2024

TLS Elektro AS

Sameiet Nyhuskollen Panorama

Kjetil Halden
TLS Elektro AS

Rune Martinsen
Styreleder



BILAG 1 – ABONNEMENTSAVGIFT

CURRENT har en Abonnementsavgift per aktive ladepunkt som gir tilgang til funksjonalitet og supportnivå.



LADING FOR BORETTSLAG OG SAMEIER

Fordeler

Alle funksjoner, høyere service nivå, spot-pris og energistyringsverktøy!
For deg som ønsker å sikre seg den komplette brukeropplevelsen.

NOK 69.00

/måned (eks. MVA)

Prioriterte fordeler

- ✓ **Ubegrenset antall ladepunkter**
- ✓ **Ubegrenset antall ladelokasjoner**
- ✓ **Avansert sanntid tilkoblingsstatus på ladepunktet**
- ✓ **Flere betalingsalternativer**
Betal med kredittkort, ladenøkkel, faktura, SMS, m.fl.
- ✓ **Offentlige, delvis offentlig og private ladepunkter**
Delvis offentlig betyr at de ikke vises i Appen, men er tilgjengelig for lading via QR eller ladenøkkel.
- ✓ **Auto healing av ladepunkt**
Sjekker stabilitet og tilgjengelighet til ladepunktet og løser automatisk feil.
- ✓ **Ubegrenset antall gruppe medlemmer**
Angi brukere i en gruppe for å tilby produkter og tjenester til en fast pris.
- ✓ **Analyse og statistikk**
- ✓ **Oppetidsovervåking og sikkerhet**
- ✓ **Avanserte regler for gruppemedlemmer**
Legg til regler for medlemmer av en gruppe, tilgang til én lader eller lokasjon(er) med ladere.
- ✓ **Avanserte pristakster**
Avanserte priser for brukere eller en medlemsgruppe, f.eks. en fast avgift for å lade til en spesial-pris.
- ✓ **Avansert dynamisk spot-prising**
CURRENTs dynamiske prisfunksjon lar deg sette kWh-pris basert på time-for-time prisen på strøm, istedenfor et statisk tall.
- ✓ **Avansert lastbalansering**
Statistiske eller dynamiske alternativer for å fordele strømmen på en smart måte. Dette gir rettferdig lading og kan forhindre kostbare oppgraderinger med kjøp av ekstra ampere.
- ✓ **Smart effektstyring og rettferdig lading**
Avanserte algoritmer for Smart effektstyring når det er et tak på tilgjengelig ampere. Velg mellom «first come, first served» eller kø-rulling etter å ha ladet en definert mengde kWh (rettferdig lading). Alle utførte effektstyringer blir loggført.

Service nivå

- ✓ **Teknisk support for administratorer**
Prioritert teknisk support, inkludert varsling av installatør ved feil. Man-Fre: 08-16.
- ✓ **Markedsledende ladestabilitet (99%)**
Stabil og forutsigbar gjennomføring av ladeøkter i CURRENT uten avbrudd eller feil.
- ✓ **Telefon support for sluttbrukere i helger og helligdager**
Alle dager fra 07.00 – 23.00.
- ✓ **Mulighet for 24/7 support**

Transaksjonsgebyr

- ✓ **8 % Transaksjonsgebyr**
Gebyr når brukere betaler for å lade. Dekker alle betalingstjenester/automasjoner.
- ✓ **Transaksjonsoversikt**
- ✓ **Avanserte oppgjørskontorapporter**
Forenkler bokføringen med automatiske bilag hver måned for betaling og oppgjør.



Løsninger

- ✓ **Betal med faktura**

- ✓ **Appen CURRENT Charge**
- ✓ **Lokasjonsportal**
Lokasjonseiers tilgang til egne ladepunkter og styring av priser
- ✓ **Mulighet for ladenøkler (RFID)**
Registrer hvilken som helst RFID-nøkkel i appen eller bestill fra CURRENT. Da kan du lade uten App om du ønsker.
- ✓ **Mulighet for QR-klistremerker**
Kobler et QR-klistremerke til ladepunktet. Sjøfører kan skanne QR-klistremerket, lade og betale uten å laste ned App.
- ✓ **Mulighet for roaming (+7,5 % på transaksjonen)**
Ditt ladepunkt vil være tilgjengelig på andre ladeapper for elbiler.

VEDLEGG

[Terms of Use](#)



Kostnadsforklaring: Lading fra Current

Ladeprisen er sammensatt av følgende:

Spotpris (direkte fra Nord Pool)

Sameie/borettslaget sitt påslag (for å dekke nettleie og faste kostnader tilhørende strømleveranse (fastledd/effektledd, ENOVA avgift etc.)

8% transaksjonsgebyr til Current ECO

Eksempel:

Spotpris: 50 øre (varierer)

Påslag: 50 øre (settes av sameie/borettslag)

8%: 8 øre

Ladepris: 1,08 kroner per kWh

(ved 350 kWh per måned utgjør dette 378,- kroner for beboer gitt forutsetningene over)

(tilsvarende ca. 175 mil per mnd. gitt forbruk på 2 kWh per mil)

Fordeler:

Oppsigelsestid 1 mnd.

Ingen låsning til valg av elektriker

Ingen låsning til valg av ladeboks

Ingen låsning til valg av strømleverandør

Tar ikke over strømmåler

Current tar en abonnementspris **per aktive** lader, som er det vi lever av (73,- eks. mva. = 91,25 inkl. mva.), dette belastes enten borettslaget/sameie eller sluttbrukeren direkte i de tilfeller hvor det er faste plasser.

Hva det koster hver enkelt ladekunde hver måned er da en sammensetning av abonnement/driftskostnad + (kWh * ladepris)

Current belaster brukere 25. hver mnd for forbruk og utbetaler til borettslag/sameie 15. påfølgende måned.

OCPP

Hvorfor velge ladere som støtter OCPP 1.6 eller nyere (Defa power støtter OCPP 2.0.1) OCPP Står for Open Charge Point Protokoll og er kommunikasjonsprotokollen mellom lader og baksystem.

Velger dere ladere som støtter denne står dere til enhver tid fritt til å velge operatør for styring/overvåkning og betaling.

Når dere skal velge baksystem, spør alltid om leverandør er fullsertifisert på OCPP. (Det burde operatør kunne dokumentere)

Håper dette var til hjelp.

Vennlig hilsen / Best regards

Håkon Tveita

Enterprise Sales Executive

Current



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 1283 Selskapsnavn: SAMEIET NYHUSKOLLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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