



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 509 566  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN  
PANORAMA  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 925509566

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	777 600	
<b>Sum inntekter</b>		<b>777 600</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	536 558	
<b>Sum kostnader</b>		<b>536 558</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 042</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	11	703	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		66	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>637</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>241 679</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>241 679</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		241 679	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>241 679</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	12	207 475	
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	305 528	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 528	
Sum omløpsmidler		513 003	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>513 003</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		241 679	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>241 679</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>241 679</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 784	
Annen kortsiktig gjeld	15	114 540	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>271 324</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>271 324</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>513 003</b>	<b>0</b>



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

### Leirskallen Panorama

Tid: tirsdag 27.04.2021, kl. 18:30

Sted: Digitalt møte





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Leirskallen Panorama

*Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.*

**Tid: Tirsdag 27.04.2021**

**Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams**

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Deltagere vil motta en link på e-post for å delta.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier. Fullmakt kan sendes til [karlsen@hbef.no](mailto:karlsen@hbef.no) eller gis/sendes til et av styrets medlemmer eller en seksjonseier som skal delta i møtet.

## SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

### 1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

### 2. Styrets årsmelding for 2020

### 3. Årsregnskap 2020

### 4. Eventuell godtgjørelse til styret

### 5. Andre saker

### 6. Valg

- 6.1 Valg av ett varamedlem
- 6.2 Valg av valgkomité

Oslo, 21.04.2021

Leirskallen Panorama

**STYRET**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

### Sak 1: Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder. Det innstilles på Ulf B. Karlsen fra HBEF
- 1.2 Valg av referent. Det innstilles på Ulf B. Karlsen fra HBEF
- 1.3 Valg av 2 protokollvitner. Velges blant de fremmøtte
- 1.4 Antall fremmøtte og fullmakter noteres
- 1.5 Sakslisten gjennomgås og godkjennes

### Sak 2: Styrets årsmelding for 2020

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskap for 2020

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

#### 3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2020/2021 på kr 25.000,- .

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 Skillevegger på sørvendt fasade

Forslaget følger i sin helhet på side 18

Styrets innstilling: Sameiet installerer skillevegger mellom alle seksjoner på sydvendte fasader. Styret får mandat til å innhente tilbud fra tre leverandører og inngå avtale med leverandøren styret anser gir det beste tilbudet. Styret har mandat til å inngå avtale om oppføring av skillevegger oppad begrenset til kr. 500 000 for 27 skillevegger. Finansiering av prosjektet skjer ved felles låneopptak i sameiet.

#### 5.2 Plattinger – Vedtektsendring

Forslaget følger i sin helhet på sidene 18 og 19



Styrets innstilling: Vedtektsendring godkjennes og hver enkel rad/hus velger sitt materiale på sin egen platting. Flertallet på raden/huset velger sin løsning og melder det inn til styret før igangsetting. Hvis raden/huset ikke oppnår enighet om materialvalg, så blir det styrets innstilling som gjelder på aktuell rad. Det vil være platting utført i treverk, type Møre Royal.

5.3 Hekker

Forslaget følger i sin helhet på side 19

Styrets innstilling: Sameiet har valgt at \_\_\_\_\_ skal brukes som hekk på fellesarealet i sameiet.

5.4 Solskjerming/markiser – Vedtektsendring

Forslaget følger i sin helhet på side 19 og 20

Styrets innstilling: Seksjonseiere på samme rad må komme til enighet om valg av farge for utvendig solskjerming (markiser og utvendige screens), og informere styret om valgt farge. Dersom seksjonseiere ikke kommer til enighet, gjelder styrets innstilling på valg av farge for utvendig solskjerming (markiser og utvendige screens).  
Vedtektsendringen godkjennes.

5.5 Utvendig vask av vinduer på eierseksjonene

Forslaget følger i sin helhet på side 20

Styrets innstilling: Styret arrangerer en årlig utvendig vask av vinduer på samtlige hus i sameiet. Kostnaden dekkes inn via økning i fellesutgiftene.

5.6 Overheng/Baldakin - Vedtektsendring

Forslaget følger i sin helhet på side 21

Styrets innstilling: Sameiet godkjenner at eiere som ønsker kan oppføre overheng/baldakin over sin inngangsdør. Eiere må velge overheng/baldakin som får flest stemmer på sin rad.  
Vedtektsendringen godkjennes.

**Sak 6: Valg**

6.1 Valg av ett varamedlem

6.2 Valg av valgkomité



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

### Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

#### Tillitsvalgte

På sameiets stiftelsesmøte 25.06.2020 fikk styret følgende styresammensetning:

Iver Gård	styreleder	- til 2022
Lisa Nerbøvik Holand	styremedlem	- til 2022
Feyu Kebede Kolstad	styremedlem	- til 2022
Karoline Eriksen	varamedlem	- til 2021

#### Likestilling

Sameiets består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RSM Norge AS.

Rene Bygårder AS leverer vedlikehold av fellesareal(grøntareal, asfalt og brøyting) i sameiet.

#### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Stenbråtveien 132 – 162 i Oslo kommune med gnr. 180, bnr. 604. Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

#### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter. Det har også vært avholdt et antall arbeidsmøter i tillegg til styremøtene.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Inngåelse av nødvendige avtaler som fjernvarme, strømlleverandør, forsikring og generelt vedlikehold av fellesarealer.
- Planlegging av videre utvikling av sameiets fellesarealer og bygningsmasse. Dette innebærer skillevegger, plattinger, postkasser, søppelkasser, skilting, hekker, sølskjerming, baldakiner.

Det har vært 27 overdragelser i 2020. Styret ønsker samtlige sameiere velkommen! Vi håper å markere oppstarten på sameiet på en mer sosial og hyggelig måte når samfunnet tillater det.

*Dokumentet er elektronisk signert*

**Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være veldig bra.

**Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr.241.679,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Til informasjon så overtok sameiet et stipulert budsjett for 2020, på stiftelsesmøtet i juni 2020. Dette stipulerte budsjettet innså styret fort at ikke var realistisk.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 18/4-2021

.....  
Styreleder  
Iver Gård

.....  
Styremedlem  
Lisa Nerbøvik Holand

.....  
Styremedlem  
Feyu Kebede Kolstad

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Styrets årsbere...

Name	Date	Name	Date
<b>Gård, Iver</b>	<b>2021-04-19</b>	<b>Kolstad, Feyu Kebede</b>	<b>2021-04-19</b>

Identification

 **Gård, Iver**

Identification

 **Kolstad, Feyu Kebede**

Name	Date
<b>Lisa Nerbøvik Holand</b>	<b>2021-04-19</b>

Identification

 **Lisa Nerbøvik Holand**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør**

---

**Eierseksjonssameiet Leirskallen  
Panorama  
2020**

---

Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama Org.nr. 925509566

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2020

Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	692 550	0	529 200	1 108 000
Andre leieinntekter	3	85 050	0	85 050	145 800
Andre inntekter		0	0	0	62 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>777 600</b>	<b>0</b>	<b>614 250</b>	<b>1 315 800</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader		0	0	0	20 000
Revisjonshonorar	4	10 099	0	0	7 000
Forretningsførerhonorar		29 896	0	0	0
Andre honorarer		2 250	0	0	52 000
Forsikringspremier		58 454	0	0	99 000
Energikostnader	5	155 892	0	0	288 400
Kommunale avgifter	6	165 194	0	0	602 872
Andre driftskostn. eiendom	7	90 225	0	0	185 800
Driftskostnader administrasjon	8	3 113	0	0	5 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	12 938	0	0	98 800
Andre kostnader	10	8 498	0	0	3 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>536 558</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 361 872</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>241 042</b>	<b>0</b>	<b>614 250</b>	<b>-46 072</b>
Finansinntekter	11	703	0	0	0
Finanskostnader		66	0	0	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>241 679</b>	<b>0</b>	<b>614 250</b>	<b>-46 072</b>

Resultatrapport 2020 for Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Dokumentet er elektronisk signert



## Balanse pr. 31.12.2020

Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	12	207 475	0
Bankinnskudd og kontanter	13	305 528	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>513 003</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>513 003</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Årets resultat		241 679	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 14</b>		<b>241 679</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		69 242	0
Leverandørgjeld		156 784	0
Annen kortsiktig gjeld	15	45 298	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>271 324</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>271 324</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>513 003</b>	<b>0</b>

OSLO,  
Styret for Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Iver Gård  
Styrets leder

Lisa Nerbøvik Holand  
Styremedlem

Feyu Kebede Kolstad  
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### Fordringer

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

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Eierseksjonssameiet ble stiftet 08.05.2020 og registrert i Brønnøysundregisteret 20.08.2020. Årsregnskapet gjelder for regnskapsperioden juli-desember 2020. Det ble ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse i perioden.

### Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	692 550	0
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>692 550</b>	<b>0</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Kabel TV	85 050	0
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>85 050</b>	<b>0</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 4 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	10 099	0
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>10 099</b>	<b>0</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Kr. 3.545,- av revisjonshonoraret er etableringshonorar.

## Note 5 Energikostnader

	2020	2019
Fjernvarme	140 092	0
Strøm	15 800	0
<b>Sum energikostnader</b>	<b>155 892</b>	<b>0</b>

## Note 6 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	65 676	0
Renovasjonsavgift	55 460	0
Vannavgift	44 058	0
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>165 194</b>	<b>0</b>

## Note 7 Andre driftskostnader

	2020	2019
Kabel-tv/internett	74 280	0
Renholdsmidler	486	0
Snøbrøyting og strøing	15 459	0
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>90 225</b>	<b>0</b>

## Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 194	0
Porto	919	0
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>3 113</b>	<b>0</b>

## Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Egenandel forsikring	8 000	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	4 938	0
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>12 938</b>	<b>0</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 10 Andre kostnader

	2020	2019
Bank og kortgebyr	8 498	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>8 498</b>	<b>0</b>

## Note 11 Finansinntekter

	2020	2019
Renteinntekter av bankinnskudd	210	0
Renter kundefordringer	493	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>703</b>	<b>0</b>

## Note 12 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-42 667	0
Kunderestanse	69 242	0
<b>Kundefordringer</b>	<b>26 575</b>	<b>0</b>
Andre fordringer	24 799	0
Periodisering forsikring	117 142	0
Periodisering kabel TV	38 959	0
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>180 900</b>	<b>0</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>207 475</b>	<b>0</b>

## Note 13 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd	305 528	0
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>305 528</b>	<b>0</b>

## Note 14 Egenkapital

	2020	2019
Årets resultat	241 679	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>241 679</b>	<b>0</b>

Eierseksjonssameiet ble stiftet 08.05.2020 og registrert i Brønnøysundregisteret 20.08.2020.

## Note 15 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	45 158	0
Purregebyrer	140	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>45 298</b>	<b>0</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsoppgjør... Årsoppgjør

Name  
**Lisa Nerbøvik Holand**

Date  
**2021-04-18**

Identification

 Lisa Nerbøvik Holand

Name  
**Kolstad, Feyu Kebede**

Date  
**2021-04-19**

Identification

 Kolstad, Feyu Kebede

Name  
**Gård, Iver**

Date  
**2021-04-18**

Identification

 Gård, Iver



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Filipstad Brytte 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Leirskallen Panoramas årsregnskap som viser et overskudd på kr 241 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: Y1GHX-1MPOKE-FWFB1-VT8Q-ENL52-LC3NE



Revisors beretning 2020 for Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

## *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. april 2021  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Cecilie Tronstad

#### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-04-20 12:59:31Z



Penneo Dokumentmøkkel: Y1GHX-IMP0KE-FWFB8J-VT8Q-ENLS2-LC3NE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## ÅRSMØTET TIL EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA 2020

### Forslag til vedtak fra styret

#### 1. Skillevegger på sørvendt fasade

Styret foreslår at det oppføres skillevegger mellom samtlige seksjoner på sørvendt fasade. Det vil si at nederste rad får skillevegg mellom bod og fasade, og de to øverste radene får skillevegger mellom terrassene. Skillevegger på de to øverste radene vil være begrenset av utlagte steiner mellom seksjonene. Størrelsen på skilleveggene vil være max 180 cm høyde x ca. 200 cm lengde, for å være innenfor rammen for søknadspliktige konstruksjoner. Det velges en leverandør som setter opp samtlige skillevegger i samme materialvalg som øvrig konstruksjon.

Skilleveggene finansieres med felles låneopptak i sameiet. Basert på tilbud vi så langt har mottatt skisseres kostnadene som følgende:

Lånebeløp: kr. 440 000  
Nedbetalingstid: 10 år  
Effektiv rente: 1,55 %  
Månedskostnad: kr. 3996

Kostnad per seksjon: kr. 148 per mnd.

Forslag til vedtak: Sameiet installerer skillevegger mellom alle seksjoner på sydvendte fasader. Styret får mandat til å innhente tilbud fra tre leverandører og inngå avtale med leverandøren styret anser gir det beste tilbudet. Styret har mandat til å inngå avtale om oppføring av skillevegger oppad begrenset til kr. 500 000 for 27 skillevegger. Finansiering av prosjektet skjer ved felles låneopptak i sameiet.

#### 2. Plattinger

Styret har forståelse for at seksjonseierne ønsker å sette opp en liten platting foran huset sitt. I den sammenheng mener styret at det må være en regulering i valg av materialer for å opprettholde det helhetlige inntrykket i sameiet. Det vil si at hver enkelt rad/hus diskuterer seg imellom og finner sitt valgte material til bruk på sine plattinger. Oppnås ikke enighet på rad/hus, vil styrets innstilling ligge til grunn. Styrets innstilling vil være platting utført i treverk, type Møre Royal. Valgte material meldes inn til styret før igangsetting. Styret legger begrensning på selve størrelsen av plattingen. Tillatt størrelse på platting vil være 250 cm ut fra fasade og 600 cm bredde fra kantstein ved utgangsdør og vestover. Dette tilsvarer snitt størrelse på grusplatting til de øverste radene.



Dersom saken godkjennes må reguleringen inntas i vedtektene. Følgende tekst inkluderes i vedtektene ved godkjenning:

Under pkt. «5. Vedlikehold» inkluderes følgende under seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

«j) platting»

I tillegg legges det til et eget punkt om platting:

«6. Platting

Det er tillatt å bygge platting over grusfelt for de to øverste radene. Tillatt mål for plattingen er 250 cm ut fra fasade og 600 cm bredde fra kantstein ved utgangsdør og vestover. Oppføring av platting kan kun skje i materialet som har fått flertall på hver enkelt rad/hus.

Dersom det bygges platting etter andre mål eller materialvalg enn det som er tillatt vil styret kunne kreve tilbakeføring av tiltaket.»

Forslaget krever to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring godkjennes og hver enkel rad/hus velger sitt materiale på sin egen platting. Flertallet på raden/huset velger sin løsning og melder det inn til styret før igangsetting. Hvis raden/huset ikke oppnår enighet om materialvalg, så blir det styrets innstilling som gjelder på aktuell rad. Det vil være platting utført i treverk, type Møre Royal.

### 3. Hekker

Styret presenterer et utvalg av hekker. Årsmøtet stemmer over hvilken hekk de ønsker. Valgt hekk blir eneste alternativ som benyttes på sameiets fellesareal.

Forslaget krever enkelt flertall.

Forslag til vedtak: Sameiet har valgt at \_\_\_\_\_ skal brukes som hekk på fellesarealet i sameiet.

### 4. Solskjerming/markiser

Styret har innstilt Amonter AS som leverandør av solskjerming produkter til sameie. Komplette tilbud og betingelser er sendt ut til samtlige seksjonseiere.

Styrets fargeinnstilling er også formidlet seksjonseiere og anbefales for å bevare det helhetlige uttrykket.

Styret legger til grunn følgende farger som standard:



Markiseduk: Basalt 8203 og konstruksjonsfarge: RAL9006

Screenduk: Grey/Grey og konstruksjonsfarge: RAL9006

Endring av vedtekter:

Under pkt. «5. Vedlikehold» inkluderes følgende under seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

«k) solskjerming/markiseduk»

I tillegg legges det til et eget punkt om solskjerming/markiser:

«7. Solskjerming/markiser

Det er tillatt å oppføre solskjerming/markise på vinduer/dører på sørvendt fasade. Tillatt produkter er følgende fra Amonter AS, med mindre flertallet på en rad velger en annen farge fra Amonter AS:

Markiseduk: Basalt 8203 og konstruksjonsfarge: RAL9006

eller

Screenduk: Grey/Grey og konstruksjonsfarge: RAL9006

Forslaget krever to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere på samme rad må komme til enighet om valg av farge for utvendig solskjerming (markiser og utvendige screens), og informere styret om valgt farge. Dersom seksjonseiere ikke kommer til enighet, gjelder styrets innstilling på valg av farge for utvendig solskjerming (markiser og utvendige screens).

## 5. Utvendig vask av vinduer på eierseksjonene

Styret foreslår at sameiet arrangerer en årlig utvendig vask av vinduene i sameiet. Husene er høye, med få vinduer som kan åpnes. Dette gjør at vask av vinduer på utsiden er problematisk, og ikke uten risiko for egen sikkerhet. Kostnaden ved en slik jobb vil være rundt 35 000 kr årlig for alle husene. Dette gjenspeiles av tilbudene vi har hentet inn på jobben foreløpig. Dette vil da bli en del av fremtidige fellesutgifter. Estimert kostnad ved en ramme på 35 000 kr, er ca. 110 kr i måneden per seksjon.

Forslaget krever enkelt flertall.

Forslag til vedtak: Styret arrangerer en årlig utvendig vask av vinduer på samtlige hus i sameiet. Kostnaden dekkes inn via økning i fellesutgiftene.



## 6. Overheng/Baldakin

Styret foreslår å finne egnet leverandør til de seksjoner som ønsker glassoverheng (baldakin) over inngangsdør. Styret henter inn tilbud på forskjellige glassbaldakiner fra en valgt leverandør. Hver enkelt rad må stemme over og velge samme løsning fra styrets valgte leverandør.

Endring av vedtekter:

Under pkt. «5. Vedlikehold» inkluderes følgende under seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

«l) overheng/baldakin»

I tillegg legges det til et eget punkt om overheng/baldakin:

«8. Overheng/baldakin

Det er tillatt å oppføre overheng/baldakin over sin inngangsdør. Eier må velge de mål og det overhengen/baldakinen som får flest stemmer på sin rad ut fra alternativene som styret har valgt.

Forslaget krever to tredjedels flertall.

Forslag til vedtak Sameiet godkjenner at eiere som ønsker kan oppføre overheng/baldakin over sin inngangsdør. Eiere må velge overheng/baldakin som får flest stemmer på sin rad.





*Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.*

*Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.*

*NB! Det kan angis på fullmakten hva du ønsker å stemme på.*

---

---

**FULLMAKT**

**Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.**

**Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet Leirskallen Panorama**

**Jeg kan ikke møte på årsmøtet den .... / .... - 20....., og gir med dette**

**..... fullmakt til å møte for meg.**

**....., den .....**

---

**Underskrift**

