



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 509 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN
PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 925509566

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		2 071 986	1 976 974
Sum inntekter		2 071 986	1 976 974
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 526
Annen driftskostnad		1 688 809	1 754 830
Sum kostnader		1 717 334	1 783 356
Driftsresultat		354 652	193 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 562	3 178
Sum finansinntekter		2 562	3 178
Annen finanskostnad		45 464	42 399
Sum finanskostnader		45 464	42 399
Netto finans		-42 902	-39 221
Resultat før skattekostnad		311 749	154 397
Årsresultat		311 749	154 397
Totalresultat		311 749	154 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 749	154 397
Sum overføringer og disponeringer		311 749	154 397



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			
Kundefordringer		35	22
Andre fordringer		52 859	
Sum fordringer		52 894	22
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 979	231 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 979	231 335
Sum omløpsmidler		503 874	231 357
SUM EIENDELER		503 874	231 357

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		188 483	500 233
Sum opptjent egenkapital		-188 483	-500 233
Sum egenkapital		-188 483	-500 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		564 258	618 397
Sum annen langsiktig gjeld		564 258	618 397
Sum langsiktig gjeld		564 258	618 397
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		231	246
Leverandørgjeld		78 200	95 088
Annen kortsiktig gjeld		49 668	17 858
Sum kortsiktig gjeld		128 099	113 192
Sum gjeld		692 357	731 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		503 874	231 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413354

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 509 566
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN
PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 925 509 566
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN
PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 071 986	1 976 974
Sum inntekter		2 071 986	1 976 974
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 526
Annen driftskostnad		1 688 809	1 754 830
Sum kostnader		1 717 334	1 783 356
Driftsresultat		354 652	193 618
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 562	3 178
Sum finansinntekter		2 562	3 178
Annen finanskostnad		45 464	42 399
Sum finanskostnader		45 464	42 399
Netto finans		-42 902	-39 221
Resultat før skattekostnad		311 749	154 397
Årsresultat		311 749	154 397
Totalresultat		311 749	154 397
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 749	154 397
Sum overføringer og disponeringer		311 749	154 397



Organisasjonsnr: 925 509 566
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN
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			
Kundefordringer		35	22
Andre fordringer		52 859	
Sum fordringer		52 894	22
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		450 979	231 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		450 979	231 335
Sum omløpsmidler		503 874	231 357
SUM EIENDELER		503 874	231 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		188 483	500 233



Sum opptjent egenkapital	-188 483	-500 233
Sum egenkapital	-188 483	-500 233
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	564 258	618 397
Sum annen langsiktig gjeld	564 258	618 397
Sum langsiktig gjeld	564 258	618 397
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	231	246
Leverandørgjeld	78 200	95 088
Annen kortsiktig gjeld	49 668	17 858
Sum kortsiktig gjeld	128 099	113 192
Sum gjeld	692 357	731 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	503 874	231 357



Organisasjonsnr: 925 509 566
EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN
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. 6598

EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 29. april kl. 13:00 og lukker 2. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6598>

Det holdes også et frivillig møte 29. april kl. 13:00 , Beboermøte.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valgkomité
7. Husordensregler
8. Innfrielse av felles lån
9. Porter mellom skillevegger på nederste rad (HUS 1-11)
10. Beplanting av hekker på fellesareal på midtre rad (HUS 12-16)
11. Beplanting av hekker på fellesareal på øverste rad (HUS 17-20)
12. Vedtektsendring: Vedlikeholdsansvar for garasjer
13. Vedtektsendring: Næringsdrift fra boligseksjon



14. Vedtektsendring: Korttidsutleie av hele seksjonen

15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN 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 Flataker foreslås som møteleder.

Sak 2

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 protokollvitner foreslås Mikael Dellemyr.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



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

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6598 Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har vært kr. 25 000 pr år siden stiftelsen av sameiet i 2020. Dette utgjør kr. 926 pr. seksjon pr. år for vårt sameie.

Statistikk fra Obos viser at styrehonoraret i snitt for sameier som har 6-30 boenheter er kr. 2085 pr. bolig. Med forslag til nytt styrehonorar vil vi fortsatt ligge under dette, med kr. 1481 pr. seksjon.

Styrehonoraret foreslås økt på grunn av arbeidsmengde og tidsbruk på både interne og eksterne saker.

<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt>

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes, og godtgjørelse settes til kr. 40 000.

Sak 6

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret meldte om behov for valgkomité på Vibbo 20. mars 2025. Ingen seksjonseiere meldte seg til vervet.

Styrets innstilling



Sameiet har ikke valgkomité kommende periode.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 7

Husordensregler

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler. Det er tatt utgangspunkt i standard husordensregler utarbeidet av Huseiernes landsforbund, med enkelte tilpasninger. Blant annet er parkeringsregler vedtatt på ordinært årsmøte i 2022 tatt inn.

Utkast til husordensregler er i forkant av årsmøtet sendt ut på Vibbo slik at seksjonseiere har hatt muligheter for å komme med innspill.

Styrets innstilling

Husordensregler vedtas.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Husordensregler
- Mot Husordensregler

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets innstilling godkjennes. (stemmer for husordensregler med trampolineforbud)
2. Benkeforslag: husordensregler uten trampolineforbud

Vedlegg

3. Forslag til husordensregler årsmøtet 2025.pdf

Sak 8

Innfrielse av felles lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Bakgrunn

I forbindelse med bygging av skillevegger på rekkehusenes nord- og sørside ble det tatt opp et felles lån. Styret viser til innstilling til ordinært årsmøte 27.04.21 (skillevegger på fasade mot sør) og innstilling til ordinært årsmøte 28.04.22 (skillevegger på fasade mot nord), og påfølgende årsmøtevedtak.

Pr. mars 2025 utgjør lånet kr. 549.952,-. Lånet har nå en nominell rente på 7,5%, og skal etter nedbetalingsplanen være innfridd 30.06.2032.

Gjennom felleskostnadene betaler hver seksjon en lik månedlig sum som dekker renter og avdrag. Totalt terminbeløp pr. mnd er pr. mars 2025 i overkant av kr. 8000,-. Avdrag utgjør ca. kr. 4700,- pr. mnd.

Styret ser at renten på lånet har økt vesentlig siden det ble tatt opp, og vurderer at det er lite økonomisk gunstig å fortsette innbetalingen i henhold til planen. Styret foreslår derfor at lånet innfris i sin helhet.

Innfrielse av lånet

Styret foreslår at lånet innfris med lik andel pr. seksjon. Pr. mars 2025 utgjør dette kr. 20.368,- pr. seksjon.

Styret foreslår at innfrielsen av lånet skjer 20. januar 2026, slik at seksjonseierne har god tid til å innrette sin økonomi i tråd med dette.

Styrets innstilling

Felles lån tatt opp i forbindelse med bygging av skillevegger innfris i sin helhet 20. januar 2026. Lånet innfris ved at hver seksjon betaler lik andel av lånet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 9

Porter mellom skillevegger på nederste rad (HUS 1-11)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kun seksjonseiere i hus 1-11 som skal stemme over forslaget.

Styret er kjent med at flere seksjonseierne på "nederste rekke", lengst nord i sameiet, ønsker porter ved skilleveggene på nordlig fasade. Pr. i dag er ikke dette regulert, og det er ulike løsninger.

Åpningen mellom skilleveggene og gjerdet er rømningsveier. For å sikre at porter installeres på en sikker måte, og likt for alle seksjoner, foreslår styret at saken behandles av årsmøtet.

I forbindelse med bygging av skilleveggene fikk sameiet bistand av Firesafe AS til å vurdere krav til rømningsveier. Firmaet vurderte samtidig adgangen til å montere en port ved skilleveggen til seksjon 11, ut mot turstien i øst. Firesafe AS kommuniserte følgende på e-post til sameiet:

"Basert på branntekniske krav som var gjeldende i TEK10, vil kravet til fri bredde til og i rømningsvei være 0,9 m. Ellers vil det kun være krav til at en dør lett skal kunne åpnes slik at den er enkel å bruke for alle personer. Døren/porten i gjerdet som dere skal sette opp på nedsiden av bygg 1-11, vil altså ikke forverre eksisterende rømningsstrategi."



Styret er derfor av den oppfatning at porter mellom de øvrige skilleveggene også vil være i samsvar med de kravene som gjelder til rømningsvei, på de forutsetninger som fremgår av innstillingen.

Forslaget krever ikke at det etableres port hos alle. Bygging av port på skillevegger mellom to seksjoner forutsetter imidlertid at begge seksjonseiere som berøres er enige om at port kan etableres.

Når det gjelder flertallskrav, har styret konferert med forretningsfører. Styret anser ikke at tiltaket endrer bruken av fellesarealet, eller at det er en vesentlig endring. Tiltaket innebærer ikke at bruken av arealet endres sammenlignet med den bruk som allerede praktiseres i dag.

Styrets innstilling

Det er tillatt for seksjonene 1-11, å bygge port mellom skillevegg og gjerde på nordlig fasade, etter følgende forutsetninger:

- Porten skal bygges i samme materiale og i samme stil/ utseende som gjerdet, og oljes eller beises i den fargekoden styret bestemmer.
- Porten skal ikke låses, og det skal benyttes en lukkemekanisme godkjent av styret.
- Porter på endevegg tilknyttet enderekkehus skal vende utover i rømningsretningen eller kunne åpnes i begge retninger. Andre porter skal kunne åpnes i begge retninger.
- Porter på skillevegger mellom to seksjoner kan kun bygges etter enighet mellom berørte seksjonseiere.
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av egne porter.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

Sak 10

Beplanting av hekker på fellesareal på midtre rad (HUS 12-16)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er kun seksjonseiere i hus 12-16 som skal stemme over forslaget.

Styret vil åpne for at seksjonseiere i større grad kan sette sitt eget preg på uteplassen som naturlig tilhører seksjonen da dette er et viktig trivselstiltak. Etablering av hekk er en naturlig del av dette, da dette skaper skiller mellom seksjonene og gir inntrykk av en mer privat sone.

For seksjonene 21-27 ble det vedtatt å plante hekk på sørsiden under ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024. For seksjonene 12-16 ble det ikke flertall for forslaget som da var til behandling, og for seksjon 17-20 var spørsmålet om hekk ikke til behandling.

Styret vil nå foreslå en løsning som innebærer mer frihet for den enkelte.

Som et ledd i dette ønsker styret å legge til rette for at seksjonseiere kan etablere hekktypen «Vanlig bøk» ut ifra skilleveggen mellom seksjonene og på begge ender av raden. Årsaken til det er at raden er utformet slik at etablering av hekk er en relativt liten jobb som kan håndteres av den enkelte seksjonseier.



Forslaget krever ikke at alle seksjoner på raden skal plante hekk, men før hekken kan plantes må seksjonseierne komme til enighet med naboen(e) der hekken skal plantes. Det er seksjonseierne som selv har ansvar for innkjøp og vedlikehold av hekkene. Hekken skal ikke overstige en høyde på 1,80 meter.

For å sikre tilgang til vedlikehold for alle seksjonseiere, må det holdes en åpning på ca. 50–70 cm mellom skråningen/muren og hekken.

Når det gjelder flertallskrav, har styret konferert med forretningsfører. Styret anser ikke at tiltaket endrer bruken av fellesarealet, eller at det er en vesentlig endring. Tiltaket innebærer ikke at bruken av arealet endres sammenlignet med den bruk som allerede praktiseres i dag.

Styrets innstilling

Det er tillatt for seksjonene 12–16 å etablere hekktypen «Vanlig bøk» ut ifra skilleveggen mellom seksjonene og på begge ender av raden og frem til skråning/ mur. Før hekken kan plantes, må seksjonseierne komme til enighet med naboen(e) der hekken skal plantes, og de har selv ansvar for innkjøp og vedlikehold av hekkene. Hekken skal ikke overstige en høyde på 1,80 meter.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 11

Beplanting av hekker på fellesareal på øverste rad (HUS 17-20)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kun seksjonseiere i hus 17-20 som skal stemme over forslaget.

Styret vil åpne for at seksjonseiere i større grad kan sette sitt eget preg på uteplassen som naturlig tilhører seksjonen da dette er et viktig trivselstiltak. Etablering av hekk er en naturlig del av dette, da dette skaper skiller mellom seksjonene og gir inntrykk av en mer privat sone.

For seksjonene 21-27 ble det vedtatt å plante hekk på sørsiden under ekstraordinært årsmøte 5. mars 2024. For seksjonene 12-16 ble det ikke flertall for forslaget som da var til behandling, og for seksjon 17-20 var spørsmålet om hekk ikke til behandling.

Styret vil nå foreslå en løsning som innebærer mer frihet for den enkelte.

Som et ledd i dette ønsker styret å legge til rette for at seksjonseiere kan etablere hekktypen «Vanlig bøk» ut ifra skilleveggen mellom seksjonene og på begge ender av raden. Årsaken til det er at raden er utformet slik at etablering av hekk er en relativt liten jobb som kan håndteres av den enkelte seksjonseier.

Forslaget krever ikke at alle seksjoner på raden skal plante hekk, men før hekken kan plantes må seksjonseierne komme til enighet med naboen(e) der hekken skal plantes. Det er seksjonseierne som selv har ansvar for innkjøp og vedlikehold av hekkene. Hekken skal ikke overstige en høyde på 1,80 meter.

For å sikre tilgang til vedlikehold for alle seksjonseiere, må det holdes en åpning på ca. 50–70 cm mellom skråningen/muren og hekken.



Når det gjelder flertallskrav, har styret konferert med forretningsfører. Styret anser ikke at tiltaket endrer bruken av fellesarealet, eller at det er en vesentlig endring. Tiltaket innebærer ikke at bruken av arealet endres sammenlignet med den bruk som allerede praktiseres i dag.

Styrets innstilling

Det er tillatt for seksjonene 17-20 å etablere hekktypen «Vanlig bøk» ut ifra skilleveggen mellom seksjonene og på begge ender av raden og frem til skråning/ mur. Før hekken kan plantes, må seksjonseierne komme til enighet med naboen(e) der hekken skal plantes, og de har selv ansvar for innkjøp og vedlikehold av hekkene. Hekken skal ikke overstige en høyde på 1,80 meter.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 12

Vedtektsendring: Vedlikeholdsansvar for garasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I henhold til sameiets vedtekter er det sameiet som har ansvaret for vedlikehold av garasjene både innvendig og utvendig.

Hva slags vedlikehold som er nødvendig er individuelt. Dette vil variere med om gulvet er behandlet, med den enkeltes bruk, hvor flinke beboere er til å holde garasjen fritt for vann og snø om vinteren, montering av hyller mv. Den enkelte bruker har stor påvirkning på grad av slitasje og behov for vedlikehold, og garasjene er i hovedsak fysisk tilknyttet hver enkelt boenhet.

Styret anser det derfor som en lite rettferdig løsning at sameiet skal være ansvarlig for innvendig vedlikehold, da dette i realiteten innebærer at kostnadene ved eventuell mangelfull ivaretagelse hos enkelte fordeles på alle.

En løsning der sameiet er ansvarlig for garasjene er mer naturlig for de sameiene som har ulike typer frittstående garasjer.

Styret foreslår derfor at vedlikeholdsansvaret for garasjene overføres til den enkelte seksjonseier, og at dette ansvaret overføres med tilbakevirkende kraft. Dette innebærer at seksjonseier overtar ansvar for eventuelle feil og mangler som foreligger på tidspunktet for vedtaket.

Sameiet vil fortsatt være ansvarlig for vedlikehold av garasjeportene, som er en del av bygningenes ytre skall.

Styrets innstilling

Vedtektenes § 5 Vedlikehold endres, slik at følgende tilføyes som et eget avsnitt etter avsnitt én:

"Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig del av garasje, med unntak av garasjeport, tilknyttet seksjonen. Dette gjelder med tilbakevirkende kraft, slik at seksjonseier overtar ansvar for eventuelle feil, mangler og skader som foreligger på vedtakstidspunktet."



Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.

Sak 13

Vedtektsendring: Næringsdrift fra boligseksjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Styret har i løpet av det siste året mottatt søknad om næringsdrift med kundebesøk fra en boligseksjon, og har i den forbindelse undersøkt reglene.

I følge eierseksjonsloven § 25 tredje ledd skal bruksenheten bare brukes med formålet, som er boligformål i vårt sameie. I § 25 annet ledd står det at boenheten ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Likevel er dette regelverket tolket slik at det kan være tillatt å drive næringsvirksomhet i en boligseksjon hvis det dreier seg om en "beskjeden virksomhet som det er naturlig og vanlig å drive hjemmefra og som ikke fratar seksjonen dens karakter av å være bolig." Videre skal driften ikke være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne.

Styret ser imidlertid at det å drive næringsvirksomhet fra deler av boligen kan innebære enkelte ulemper for andre. Dette kan f.eks være økt vannforbruk i forbindelse med kundebehandling, som er en ulempe fordi vi ikke har individuell vannmåling. Det kan også være at næringsdriften produserer avfall, som på sikt vil kunne medføre behov for utvidet kapasitet og dermed økte renovasjonskostnader. Det vil også kunne være ulemper i form av økt trafikk eller bruk av gjesteparkering.

For å kunne vurdere dette, foreslår styret inntatt i vedtektene at næringsvirksomhet som innebærer kundebesøk og lignende, skal varsles til styret slik at styret kan vurdere om omfanget er innenfor det som er tillatt. Eksempler på slik virksomhet kan være bruk av et rom som neglesalong, hundefrisør, frisørsalong, bruk av garasjen til å drive sykkelverksted og lignende.

Det er viktig å presisere at dette ikke gjelder bruk av hjemmekontor, eller det å drive et firma hjemmefra som ikke innebærer ulemper som nevnt. Det gjelder heller ikke kun det å ha firmaadresse i sameiet.

Styrets innstilling

Næringsdrift fra en boligseksjon som medfører kundebesøk, eller som kan tenkes å innebære ulemper for øvrige seksjonseiere, skal varsles til styret slik at lovligheten av næringsdriften kan vurderes.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.



Sak 14

Vedtektsendring: Korttidsutleie av hele seksjonen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven § 24 sjuende ledd regulerer korttidsutleie av hele boligseksjonen. Det fremgår følgende av bestemmelsen:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

Korttidsutleie gjelder typisk utleie via Airbnb og tilsvarende tjenester. Hyppig korttidsutleie kan påvirke bomiljøet negativt. Dette er ikke et problem i sameiet i dag, men av hensyn til bomiljøet på lang sikt foreslår styret at korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenses til 60 døgn pr. år.

I tillegg foreslår styret at seksjonseier ved korttidsutleie av hele seksjonen skal varsle styret om periode for utleie, samt hvem som er leietaker.

Styrets innstilling

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie av hele boligseksjonen skal styret varsles om periode for utleie, samt hvem som er leietaker.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

De foreslåtte kandidater velges inn i sameiets styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Marthe Dellemyr

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Sandt Aksnes
- Robert Dahlstrøm



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lene Fagerbakke



Styrets årsrapport

1. Innledning

På årsmøtet 7. mai 2024 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Anne Marthe Dellemyr - valgt for 1 år

Styremedlem: Karoline Eriksen - valgt for 1 år

Styremedlem: Veronica Sommerschild - valgt for 1 år.

Varamedlem: Iver Gård - valgt for 1 år.

Høsten 2024 ønsket styremedlem Karoline Eriksen og varamedlem Iver Gård å trekke seg, og på ekstraordinært årsmøte 3. desember ble følgende nye styremedlemmer valgt:

Styremedlem: Jørgen Sandt Aksnes - valgt for 1 år

Varamedlem: Lene Fagerbakke - valgt for 1 år.

2. Styrets arbeid

2.1 Styremøter

I perioden 7. mai 2024 - 7. april 2025 er det avholdt 13 styremøter, inkludert budsjettmøte og regnskapsmøte.

2.2 Saker

Det har vært et svært hektisk og krevende år for styret, med mye arbeid. Sakene styret har jobbet med er omtalt nedenfor.

Byggesak i Stenbråtveien 130 (nabotomt)

Styret har tidligere informert om denne saken, og det ligger informasjon om saken under Temaer på Vibbo. Det dreier seg i hovedsak om to problemstillinger:

- 1) Uenighet vedrørende veirett og adkomst til nabotomten.
- 2) Påkobling av vann og avløp. Utbygger har bedt kommunen ekspropriere rett til å koble seg på vårt anlegg. Styret jobber parallelt med å forhandle frem en frivillig avtale, da vi antar at dette kan være fordelaktig for sameiet. Se punkt 5 nedenfor for mer om dette.

Styret har benyttet sameiets rettshjelpforsikring og har inngått avtale med Advokatene i Obos som bistår med det juridiske.

Ny avtale om vinterdrift

Avtaleinngåelse med ny leverandør av vinterberedskap. Tidligere hadde vi avtale med et selskap som benyttet en underleverandør. Nå har vi inngått avtale direkte med utførende leverandør, som sikrer enklere og bedre kommunikasjon og raskere respons. Informasjon om avtalen ligger på Vibbo.

Utført vedlikehold

Service på garasjeporter.

Reklamasjoner

- Reklamasjon overfor utbygger på enkelte ytterdører med skader. Flere av dørene vil bli byttet ut våren 2025.
- Det er avdekket fukt i enkelte garasjer. Saken er pågående.



- Styret avdekket at sameiet for vintersesongen 2022/2023 og 2023/2024 ble fakturert for måking av trapper, til tross for at jobben ikke ble utført. Det overfakturerte beløpet ble tilbakebetalt av leverandør, og saken er avsluttet.

Innkjøp

- Benk til lekeplassen.
- Bark
- Filter til ventilasjonsanlegg

Undersøkelser knyttet til vannmåling

Sameiet faktureres etter estimert forbruk av vann og fjernvarme, og ikke faktisk bruk. Styret vil undersøke hvilken løsning som lønner seg for sameiet, og følge opp denne saken senere.

Interne saker

- Utarbeidelse av forslag til husordensregler og vedtektsendringer som legges frem for årsmøtet.
- Styret har også jobbet med flere interne saker som har krevd mye tid og kapasitet. Dette gjelder blant annet flere endringer av fellesareal uten styrets godkjenning, samt uenighet vedrørende parkering.

Uforutsette hendelser

Høsten 2024 ble bygningsmassen påført skader av hakkespett. Styret har jobbet med å finne leverandør for reparasjon. Jobben fullføres våren 2025.

Annet

Styret hadde planer om å innhente nye tilbud på felles forsikringer, men må avvente dette til pågående sak om rettshjelpforsikring er avsluttet.

Styret er kjent med at flere i sameiet oppfatter parkeringsreglene som rigide. Det kom imidlertid ikke inn noen forslag til endringer i forkant av årsmøtet. Styret har dermed ikke prioritert å jobbe med mulige endringer av parkeringsreglene.

3. Kommunikasjon og informasjon

Styret har benyttet Vibbo til løpende oppdateringer om aktuelle saker, samt styrets prioriteringer.

Temaer på Vibbo er oppdatert slik at seksjonseiere lett skal kunne finne relevant informasjon selv. Dette gjelder f.eks informasjon om parkering, filter til balansert ventilasjon, solskjerming, baldakiner, felles forsikring, vinterberedskap mv. Vi oppfordrer beboere til å undersøke Temaer før en eventuell henvendelse til styret.

4. Økonomi

Ved utarbeidelse av budsjettet for 2025 har styret lagt til grunn et realistisk bilde av forventede kostnader, basert på de kostnadene vi har hatt i løpet av den tiden sameiet har eksistert. Budsjettet er et kompromiss mellom ønsket fra de fleste om ikke å øke felleskostnadene unødvendig mye og det faktum at det er økte kostnader på det meste.

I løpet av 7-10 år må husene oljes. Verken tidligere år eller for 2025 er det budsjettet med sparing til dette prosjektet. Dette kan medføre et behov for å øke felleskostnader i årene som kommer, at det tas opp et felles lån eller at den enkelte seksjonseier må forvente en større kostnad når prosjektet skal gjennomføres.

5. Informasjon om utbygging av nabotomt - tilknytning til vann og avløp på sameiets tomt



Innledning

Styret viser til tidligere informasjon vedrørende utbygging av Stenbråtveien 130. Informasjon om dette ligger også på Vibbo under tema Utbygging nabotomt.

Seksjonseiere kan sette seg inn i byggesaken på kommunens nettsider, ved å søke på saksnummer 202309716 på følgende nettside: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/>

Tilknytning til kum på sameiets eiendom

Utbygger av Stenbråtveien 130 har bedt om at kommunen skal ekspropriere rett til tilknytning til kum på sameiets eiendom etter etter plan- og bygningsloven § 16-4. Saksbehandler på saken har opplyst muntlig til styret at de ikke tidligere har fattet et vedtak etter denne bestemmelsen. Slik styret har forstått det er det snakk om en tilknytning til en kommunal kum, men at det vil være behov for gravearbeider over vår tomt. Det bemerkes samtidig at kommunikasjonen med ulike etater i kommunen har vært noe utfordrende og at vi ikke nødvendigvis har mottatt sammenfallende informasjon fra de ulike etatene.

Samtidig har utbygger gått i dialog med styret for å inngå en privat frivillig avtale om slik tilknytning.

Styret har vært i kontakt med Vann- og avløpsetaten, som har opplyst at tilkobling ikke vil ha negative konsekvenser for sameiet med hensyn til trykk og kapasitet.

Styret vil denne våren vurdere, sammen med sameiets advokat, om det er fordelaktig for sameiet å inngå en frivillig avtale, fremfor å risikere at kommunen eksproprierer rett. Dersom styret ser at en frivillig avtale er det mest gunstige, vil vi inngå slik avtale på sameiets vegne. Styret har undersøkt saken med forretningsfører, og har fått opplyst at det ikke er nødvendig å fremlegge dette for årsmøtet.

Forholdet til tvisten om veirett over sameiets eiendom

Styret har via sameiets advokat foreslått at man må se en frivillig avtale i sammenheng med utbyggers anførte veirett over sameiets eiendom. Dette er imidlertid avvist fra utbyggers side, da de ser dette som to separate juridiske problemstillinger. Styret ser derfor ingen andre løsninger enn å behandle spørsmålet om veirett og spørsmålet om tilkobling til vann- og avløp som to ulike saker.

Vi vil komme tilbake med oppdatering vedrørende spørsmålet om veirett senere. På nåværende tidspunkt har sameiets advokat argumentert overfor kommunen med at Stenbråtveien 130 ikke er sikret en veiforbindelse som kommunen kan godta som tilfredsstillende etter pbl. § 27-4. Plan- og bygningsetaten har ikke tatt stilling til spørsmålet.



EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA ORG.NR. 925 509 566, KUNDENR. 6598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 969 588	1 976 974	2 060 600	2 031 804
Garasjer		1 000	0	0	0
Andre inntekter	3	101 398	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 071 986	1 976 974	2 060 600	2 031 804
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-25 000	-25 001	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 892	-19 639	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-60 810	-58 025	-61 480	-65 000
Konsulenthonorar	7	-35 230	-11 844	-9 000	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-178 235	-182 886	-264 000	-119 000
Forsikringer		-164 243	-120 017	-132 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-432 667	-368 910	-431 309	-495 743
Energi/fyring	10	-583 922	-616 052	-681 238	-616 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 577	-244 026	-203 504	-212 000
Andre driftskostnader	11	-69 233	-133 430	-132 000	-128 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 717 334	-1 783 356	-1 956 531	-1 886 243
DRIFTSRESULTAT		354 652	193 618	104 069	145 561
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 562	3 178	0	0
Finanskostnader	13	-45 464	-42 399	-44 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 902	-39 221	-44 000	-41 000
ÅRSRESULTAT		311 749	154 397	60 069	104 561
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		311 749	154 397		



EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA ORG.NR. 925 509 566, KUNDENR. 6598

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	22
Forskuddsbetalte kostnader		52 859	0
Driftskonto OBOS-banken		450 979	231 335
SUM OMLØPSMIDLER		503 874	231 357
SUM EIENDELER		503 874	231 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-188 483	-500 233
SUM EGENKAPITAL		-188 483	-500 233
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	564 258	618 397
SUM LANGSIKTIG GJELD		564 258	618 397
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 668	17 858
Leverandørgjeld		78 200	95 088
Påløpte renter		231	246
SUM KORTSIKTIG GJELD		128 099	113 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		503 874	231 357
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Eierseksjonssameiet Leirskallen Panorama

Anne Marthe Holtet Dellemyr

Veronica Rudi Sommerschild

Jørgen Sandt Aksnes

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 817 198
TV/Internett	152 390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 969 588

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering Portspesialisten	20 668
Viderefakturering ventilasjonsanlegg	80 730
SUM ANDRE INNETEKTER	101 398

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 25 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 738, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 892.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 613
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 618
SUM KONSULENTHONORAR	-35 230

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 691
Drift/vedlikehold VVS	-45 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 245
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 408
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 594
Kostnader dugnader	-6 297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 235

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-303 859
Renovasjonsavgift	-128 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-432 667

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 759
Fjernvarme	-571 164
SUM ENERGI / FYRING	-583 922

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-349
Renhold ved firmaer	-36 113
Snørydding	-21 856
Andre fremmede tjenester	-4 299
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 738
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 740
Øreavrunding	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 233

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	809
SUM FINANSINNTEKTER	2 562

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-45 464
SUM FINANSKOSTNADER	-45 464

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-676 488
Nedbetalt tidligere	58 091
Nedbetalt i år	54 139
	-564 258
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-564 258

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 08:23:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ETXN5-VVD4E-INTZD-PF1PK-STCFC-NA044

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

23 av 32



HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

Utgave 01/25
Vedtatt på ordinært årsmøte april 2025

1. Om husordensreglene

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Eventuelle brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet søkes løst mellom involverte parter før styret involveres. Dette for å uenigheter og konflikter på lavest mulig nivå, og for å hindre misforståelser. Gjentatte og/eller grove overtredelser av reglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe forføyninger i slike saker. Skulle det oppstå hendelser/ støy av alvorligere karakter kontaktes politiet.

2. Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Utleiere har et spesielt ansvar for at leietakere kjenner rutiner og regler for sameiet.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Reglene gjelder fra vedtagelse og har ikke tilbakevirkende kraft.

3. Ro og orden

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseiere.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrommet.

Oppussingsarbeider som høres utover egen seksjon begrenses til tidsrommet 08:00 – 20:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager.

Søndager og helligdager skal det være stille.

Ved spesielt støyende aktiviteter er det god skikk å varsle naboer i god tid i forveien.

4. Boenhetene

4.1 Bruk

Rekkehusene skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.



Seksjonseier kan ikke uten søknad til styret gjøre bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer, eller på fasade.

4.2 Markiser og solskjerming

Markiser og solskjerming må være av godkjent type og farge.

4.3 Baldakin over inngangsdør og garasje

Baldakiner over inngangsdør og/eller garasje skal være av godkjent type.

4.4 Bruk av terrasser tilknyttet den enkelte seksjon

Terrasser må holdes fri for snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne.

Terrasser skal ikke benyttes til lagring av søppel, møbler eller personlige gjenstander som ikke naturlig tilhører en slik sone.

Grilling er tillatt. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på takterrasse.

5. Fellesarealer

5.1 Generelt om bruk av fellesarealer

Sameiets fellesarealer skal brukes til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til.

Det er ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da det lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Private gjenstander som settes i eller på fellesarealer blir fjernet for eiers bekostning hvis eier ikke fjerner dette selv etter varsel fra styret.

Fellessarealet skal ikke benyttes til lagring av søppel, møbler eller personlige gjenstander som ikke naturlig tilhører en slik sone.

5.2 Bruk av fellesområde som naturlig utgjør en seksjons hage eller uteplass

Reguleringen i dette punktet er ment å gjelde fellessarealet som naturlig utgjør en seksjons uteplass.

For seksjon 1-11 gjelder dette uteplassen mot nord belagt med grus. Området avgrenses av gjerde, skillevegger og/eller enden av husveggen.

For seksjonene 12-27 gjelder dette uteplassen mot sør, belagt med grus og/eller gress. Området avgrenses av gjerde eller mur, skillevegger, hekk og/eller enden av husveggen.

Det skal ikke plantes trær eller hekk direkte i grunnen uten at dette er besluttet av årsmøtet. Forøvrig kan hver enkelt seksjonseier benytte uteplassen etter eget ønske, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å ha trampoline på fellesareal.

Bygging av skillevegger utover de som er satt opp i regi av sameiet skal behandles av årsmøtet.



5.3 Sjøppel

Sjøppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp legges i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i sjøppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, maling, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sjøppel i fellesarealene.

6. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstiden holdes oppvarmet av hensyn til rør. Dette gjelder også ved fravær eller fraflytting i den kalde årstiden. Det skal ikke luftes om vinteren over lengre tid uten at beboer er til stede.

Seksjonseier er selv ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming eller lufting ved lav temperatur.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskafer.

Sameiet har felles forsikring på bygning. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget og skaden skal umiddelbart meldes til styret.

Seksjonseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

7. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

På sameiets eiendom er det båndtvang for hund hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. Hvis dette likevel skjer, må det fjernes umiddelbart.

Lekeplassen og grøntområdet i direkte tilknytning til denne skal ikke benyttes til lufting av hunder.



9. Parkering

Årsmøtet gir styret mandat til å leie ut inntil to gjesteparkeringsplasser til seksjonseiere som ønsker å leie ekstra parkeringsplass. Dette gjelder parkeringsplassene ved postkassene.

Plassene leies ut ett år av gangen mot forhåndsbetaling. Kostnad per utleid parkeringsplass er kr. 1000 per måned. Plassene markeres med "Reservert"- skilter.

For å håndheve utleie av parkeringsplassene må vedtektene om gjesteparkeringsplassene få følgende punkter lagt til:

1. Plassene for gjesteparkering er avsatt for besøkende til sameierne.
2. Biler tilhørende bedrifter med adresse i sameiet og firmabiler som beboere fast disponerer, er ikke å definere som gjestekjøretøyer.
3. Leietakere er ikke gjester og sameiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass til disse.
4. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra styret.
5. Kjøretøy uten gyldige skilter vil omgående bli fjernet for eiers regning.
6. All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt, for til enhver tid å sikre fri ferdsel til utrykningskjøretøy.
7. Bruk av gjesteparkeringsplasser mellom kl. 22.00 og kl. 06.00 må registreres hos styret. Seksjonseier må sende bilens registreringsnummer og varighet på oppholdet til styrets e-postadresse, senest ved parkeringstidspunkt. Det er maks 6 slike registreringer i løpet av en kalendermåned.
8. Brudd på reglementet for gjesteparkeringsplasser kan medføre borttauing av bil for eiers regning.
9. Den enkelte sameier har opplysningsplikt om parkeringsreglene overfor gjester.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 6598 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LEIRSKALLEN PANORAMA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Andreas Flataker foreslås som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner foreslås Mikael Dellemyr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Styrets innstilling godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets innstilling godkjennes, og godtgjørelse settes til kr. 40 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valgkomité

Styrets innstilling godkjennes.

- For
 Mot

Sak 7 Husordensregler

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For husordensregler
 Mot husordensregler

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets innstilling godkjennes. (stemmer for husordensregler med trampolineforbud)
 Benkeforslag: husordensregler uten trampolineforbud

Sak 8 Innfrielse av felles lån

Styrets innstilling godkjennes.

- For
 Mot

Sak 9 Porter mellom skillevegger på nederste rad (HUS 1-11)

Styrets innstilling godkjennes.

- For
 Mot

Sak 10 Beplanting av hekker på fellesareal på midtre rad (HUS 12-16)

Styrets innstilling godkjennes

- For
 Mot



Sak 11 Bepantning av hekker på fellesareal på øverste rad (HUS 17-20)

Styrets innstilling godkjennes

- For
 Mot

Sak 12 Vedtektsendring: Vedlikeholdsansvar for garasjer

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 13 Vedtektsendring: Næringsdrift fra boligseksjon

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 14 Vedtektsendring: Korttidsutleie av hele seksjonen

Styrets innstilling godkjennes og inntas i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Anne Marthe Dellemyr

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jørgen Sandt Aksnes
 Robert Dahlstrøm

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Lene Fagerbakke



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.