



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 10.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 102 718 | 4 293 159 |
| Sum inntekter | | 3 102 718 | 4 293 159 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 131 215 | 126 615 |
| Annen driftskostnad | | 3 583 857 | 2 904 445 |
| Sum kostnader | | 3 715 072 | 3 031 060 |
| Driftsresultat | | -612 354 | 1 262 099 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 753 | 6 756 |
| Sum finansinntekter | | 2 753 | 6 756 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 753 | 6 756 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -609 602 | 1 268 855 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -609 602 | 1 268 855 |
| Årsresultat | | -609 602 | 1 268 855 |
| Totalresultat | | -609 602 | 1 268 855 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -609 602 | 1 268 855 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -609 602 | 1 268 855 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | 4 117 |
| Andre fordringer | | 71 496 | 16 687 |
| Sum fordringer | | 71 496 | 20 804 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 825 490 | 2 361 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 825 490 | 2 361 820 |
| Sum omløpsmidler | | 1 896 986 | 2 382 624 |
| SUM EIENDELER | | 1 896 986 | 2 382 624 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |
| Sum egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 265 797 | 169 283 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 58 089 | 30 639 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 323 886 | 199 922 |
| Sum gjeld | | 323 886 | 199 922 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 896 986 | 2 382 624 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261696

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 102 718 | 4 293 159 |
| Sum inntekter | | 3 102 718 | 4 293 159 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 131 215 | 126 615 |
| Annen driftskostnad | | 3 583 857 | 2 904 445 |
| Sum kostnader | | 3 715 072 | 3 031 060 |
| Driftsresultat | | -612 354 | 1 262 099 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 753 | 6 756 |
| Sum finansinntekter | | 2 753 | 6 756 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 753 | 6 756 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -609 602 | 1 268 855 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -609 602 | 1 268 855 |
| Årsresultat | | -609 602 | 1 268 855 |
| Totalresultat | | -609 602 | 1 268 855 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -609 602 | 1 268 855 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -609 602 | 1 268 855 |



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | 4 117 |
| Andre fordringer | | 71 496 | 16 687 |
| Sum fordringer | | 71 496 | 20 804 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 825 490 | 2 361 820 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 825 490 | 2 361 820 |
| Sum omløpsmidler | | 1 896 986 | 2 382 624 |
| SUM EIENDELER | | 1 896 986 | 2 382 624 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |



| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 1 573 100 | 2 182 702 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 265 797 | 169 283 |
| Annen kortsiktig gjeld | 58 089 | 30 639 |
| Sum kortsiktig gjeld | 323 886 | 199 922 |
| Sum gjeld | 323 886 | 199 922 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 896 986 | 2 382 624 |



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7497 Fornebu Panorama Sameie 1





Til seksjonseierne i Fornebu Panorama Sameie 1

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26 april 2022 kl. 1800 i Fornebupiloten ved siden av Mayas på Senteret (inngang utenfra)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fornebu Panorama Sameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Fornebu Panorama Sameie 1
avholdes tirsdag 26 april 2022 kl. 1800 i Fornebupiloten**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret er forslått til kr. 121 000
5. **ORIENTERING FRA STYRET**

Automatisk måling av gulvvarme og automatisk måling av varmt og kaldt vann
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av valgkomité

Fornebu 28.03.2022
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin Helene Rosenberg Refsnes Sølvi Moen Bakke Trond Bertmand Per Terje Heiberg
Anne Lene Hojem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------------|---------------------|
| Leder | Karin Helene Rosenberg Refsnes | Dagny Bergers Vei 2 |
| Styremedlem | Sølvi Moen Bakke | Dagny Bergers Vei 2 |
| Styremedlem | Trond Bertmand | Forneburingen 203 C |
| Styremedlem | Per Terje Heiberg | Forneburingen 205 B |
| Styremedlem | Anne Lene Højem | Forneburingen 203 C |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|---------------------|
| Hilde Solberg Øydne | Forneburingen 203 B |
| Britt Sørensen | Dagny Bergers Vei 2 |
| Clas Valner | Forneburingen 205 B |

Generelle opplysninger om Fornebu Panorama Sameie 1

Sameiet består av 66 seksjoner.

Fornebu Panorama Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915024262, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Forneburingen 203 A - C
Forneburingen 205 A - B
Dagny Bergers Vei 2

Gårds- og bruksnummer:
341 15

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Fornebu Panorama Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS. Det ble vedtatt på årsmøtet i 2021 at vi skulle skifte til revisor Ernst og Young. OBOS fulgte dessverre ikke dette opp på en tilfredsstillende måte slik at skiftet blir gjort først fra 2022.



Annens informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret i FPS1 har i 2021 avholdt 11 styremøter

Styrearbeidet har konsentrert seg om vanlige administrative oppgaver rundt driften av sameiet og diverse drøftinger med våre leverandører av varer og tjenester. I tillegg har styret arbeidet med å få oversikt over alle grensesnitt og klargjøring av ansvarsforhold når det gjelder KLP Eiendom/Fornebu Senter og FPS1, herunder prinsipper for avregning av vann, varme og energi. Denne prosessen vil videreføres i 2022. Styret har også arbeidet med å få lagt til rette for at alle seksjonseiere skal kunne lade elbil i garasjen.

Leverandører og serviceavtaler

Driften av sameiet baserer seg i veldig stor grad på innleide tjenester fra mange leverandører. Alle serviceavtaler følges opp av styret, og fra år til år er det nødvendig å revidere disse. De mest stabile er Coor som har levert rengjøring og vaktmestertjenester fra starten av. Det samme gjelder Haaland Klima på ventilasjonsanlegget og Kone heiser. På brannsikring har vi kontinuerlig service fra tre servicepartnere på brannvarsling, sprinkleranlegg og takluker. Dør og låssystemer har vi oppgradert og fått stabilisert på et høyere servicenivå med Lås 1, mens Lady Persienneservice nå sikrer at vi får best mulig kontroll på vår utvendige solskjerming.

KLP Eiendom/Fornebu Senter – VVE

På bakgrunn av tidligere arbeid og utkast til avtale vedr. vann, varme og energi ble det høsten 2021 startet en prosess med KLP/FS for å gå gjennom alle grensesnitt og samarbeidsområder med sikte på å komme frem til en helhetlig avtale. Inntil en helhetlig avtale er ferdig gjelder grunnlaget som er fremforhandlet i utkast til avtale.

Økonomi

Årlige oppgjør betyr at vi nå kan få god styring og kontroll med budsjetter og kostnader. Likevel vil det fortsatt være usikkerhet rundt fastsetting av budsjetter ettersom både forbruk og priser vil variere med årstider, vær og vind og beboernes vaner og behov. De fleste serviceavtaler er basert på faste priser som gjelder hele året, og de fleste reguleres med en årlig økning som følger inflasjon eller konsumprisindekser. Styrets vurdering er derfor at vi i mindre grad er eksponert for uforutsette ekstra kostnader i årene som kommer selv om selv de første 5 års drift og garantiperiode er over. Det er derfor viktig å ha et stort nok drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

Takhagen og inngangspartier

Sesongen 2021 ble en rimelig god sesong. Det var imidlertid behov for mye dialog med Servicepartner Steen & Lund gjennom hele sesongen og styret var ikke fornøyd med oppfølgingen. Styret besluttet derfor å avslutte samarbeidet med Steen & Lund og valgte etter en anbudsrunde firmaet Skaaret Landskap.

Det er vedtatt at det skal settes opp et skilt for bedre merking av inngangspartiet i Dagny Bergers vei 2. Dette vil bli gjort når det blir varmere i været.

Det har også vært kontakt med senteret for å få oppgradert selve inngangspartiet til Dagny Bergers vei 2 med reparasjon/maling av tak og eventuelle panel på veggene. Senteret har vært positiv, men foreløpig har det ikke skjedd noe. Dette vil bli tatt opp igjen i 2022.



Lås og adkomstsystemer

Lås1 har gjentatte ganger justert åpne/lukkemekanismer på dører, men lufttrykk i oppgangen fører til at ikke alle åpne/lukkemekanismer i U2 fungerer optimalt.

Mekanismene er litt for svake til å fungere optimalt for vårt bruk, og vurderes skiftet på utvalgte dører. Det er skiftet 7 batteripakker (identifiseres ved pipelyd over døren). Vi har hatt ett tilfelle av driftsstans på hovedporten i garasje grunnet brudd på løftewire. Fjærer ble skiftet på hovedporten i februar 2021. Vi har god erfaring med responstid og kvalitet på arbeide fra Lås1.

Heiser

Kone har regelmessig service av heisene samt 24/7 overvåkning av status. Vi har også hatt behov for en utrykning på grunn av feil på tilkallingsknapp i Forneburingen 205 A, 4. etasje. Vi har også hatt nær 2 dager driftsstans på heisen i Dagny Bergers vei 2 grunnet elektrisk feil på kontakt for heismotor. Vi har tidligere hatt utrykninger på grunn av småstein som hindrer heisdørene i å lukke. Dette har ikke skjedd i det siste siden rengjøringspersonalet regelmessig rengjør tersklene til heisene, og beboerne har fjernet småstein når de oppdages.

Gulvvarme

Det har vært problemer med gulvvarmesystemet gjennom hele høsten 2021 og mange beboere opplevde at det ikke var tilfredsstillende temperatur i leilighetene. Styret var i løpende kontakt med Fornebu Senter for at systemet skulle bli reparert. Etter lang tid ble feilen funnet. Noe av forsinkelsen skyldtes sen levering av reservedeler pga korona og andre forhold. Det er viktig at Fornebu Senter har system for beredskap og følger opp sin leveringsplikt til sameiet når det gjelder bl.a. vann, varme og energi. Dette vil bli tatt opp i forbindelse med utarbeidelse av en helhetlig samarbeidsavtale.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styringen av dette foregår via OBOS sin HMS modul på www.styrommet.no

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vaktmesteren går ukentlige runder for å påse at alt er i orden, og han rapporterer avvik til styre for videre oppfølging. Med jevne mellomrom går et av styremedlemmene sammen med ham.

Styret har i løpet av året gått flere runder for å påse at beboere følger opp husordensreglene som bl.a. omfatter forbud mot å ha gjenstander stående i felleskorridorer som er til hinder for rømningsveier. Dessverre er det enkelte beboere som fremdeles ikke følger disse reglene.

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det har vært problemer med utelyset mellom lamellene. Elektriker har fulgt opp dette og nå er det aller meste i orden.

Måling av mulig stråling (elektromagnetisk felt) fra 4G og 5G antenner (på taket på Senteret syd for Lamell 4) i takhagen og i enkelte boliger

Telenor gjennomførte målinger av radiofrekvent eksponering (elektromagnetisk felt) i vår takhage og enkelte boliger. I følge Nasjonal Kommunikasjonsmyndighet er det operatøren (Telenor) som har ansvar for å foreta slike målinger. Målingene viste verdier langt under gjeldende grenseverdier for slike felt. Konklusjonen var altså at det ikke er noen fare for oss å oppholde oss i takhagen eller i nærliggende boliger.



Brannmaling som flasser på bæresøylene

Det har vært arbeidet med å finne ut hvem som eier søylene og derved har vedlikeholdsansvar. Rettslige dokumenter viser at dette eierforholdet ikke er helt klart. Styret er i prosess med å klargjøre dette.

Sameiets behandling av personopplysninger - General Data Protection Regulation – GDPR

Sommeren 2018 ble en ny forordning for EU/EØS, forkortet GDPR, innført for å sikre bedre beskyttelse av personopplysninger, og den avløste den gamle personvernlovgivningen. Den nye ordningen innebærer bl.a. at hver og en av oss nå må gi vår tillatelse til at organisasjoner og virksomheter kan benytte sine data om oss.

I praksis betyr det blant annet at vi som sameie på en forsvarlig måte kun skal oppbevare personopplysninger om eiere og beboere som er strengt tatt nødvendige for å kunne ivareta den daglige driften av sameiet på en hensiktsmessig måte. De opplysningene styret har om eiere og beboere er:

Navn, adresse, e-postadresse, mobil-/telefonnummer, leilighets-/seksjons-, garasje og H-nummer. I denne forbindelse har sameiet også en Dataavtale med OBOS som regulerer OBOS bruk av personopplysninger på vegne av FPS1, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og FPS1s håndtering av de samme opplysninger. Formålet med avtalen er å fastsette vilkår for behandling av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av FPS1.

Vi minner i denne anledning om at det er viktig at styret til enhver tid har korrekte opplysninger, og ber om at styret løpende blir informert om endring av e-postadresser og mobil-/telefonnumre for å sikre god kommunikasjon mellom styret og eiere / beboere. Styret er forpliktet til å slette personopplysningene når leiligheter blir solgt og beboere flytter.

Bredbånd og TV/Underholdning

1. april 2020 skiftet sameiet leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Ny leverandør på Bredbånd er Homenet, og RiksTV er leverandør av TV og underholdning. Avtalen varer i 4 år. Styret og den enkelte seksjonseier følger opp med leverandørene dersom det oppstår problemer.

Vaktmester

Fornebu Panorama Sameie 1 har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Vasking av FPS1 private garasje

I begynnelsen av juni 2021 ble den årlige vasken av garasjeområdet for FPS1, gjesteparkeringsplassene utenfor garasjeporten utført.

Utbygging av Nansenløkka - 9.4, Fornebu Sør og Fornebubanen

Det har det siste året vært mye arbeid, og stor utvikling rundt utbyggingen av Fornebubanen, Fornebu Sør og Nansenløkka.

Styret har hatt gjentatte samtaler med politisk og administrativt nivå i Bærum kommune i forbindelse med utbyggingen av både Fornebubanen, Fornebu Sør og Nansenløkka. Samtalene og kontakten har foregått på alle møteflater. Alle muligheter er benyttet. Styret har svart på alle høringer (herunder vedr. bunkereren) som har vært relevante for vårt sameie. I forbindelse med Nansenløkka har våre sameiere fått muligheten til å bli varslet ved sprengninger av OBOS. I forbindelse med Fornebu Sør har styret deltatt i enkeltmøter og nabomøter i forbindelse med utformingen av tverrgangen fra Nansenparken gjennom Fornebu Sør og ned til Rolvsbukta. Sameiet har en del sammenfallende utfordringer med Fornebu Panorama Sameie 2 og har derfor deltatt sammen på møter i regi av OBOS i forbindelse med utbyggingen av Nansenløkka. Her har temaer som «risting» i leiligheter, støy og støv som plager våre beboere vært diskutert i håp om å finne løsninger. Styret fortsetter arbeidet med å følge med i utvikling av alle tre områdene. Samtaler med utbyggere, politikere og administrasjon vil fortsette.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 915607. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller epost forsikring@obos.no.**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Årlig service for utvendig solskjerming

Service av persienner gjennomføres årlig av Lady Persienneindustri AS i regi av Styret i FPS1. Alle persienner blir kontrollert, smurt og funksjonstestet. Batterier i fjernkontroller vil byttes ut om nødvendig. Videre tilbys det funksjonsgjennomgang med bruker dersom ønskelig. Årlig kontroll og service finner som oftest sted i sommerhalvåret. Eventuelle reparasjoner bestilles av og faktureres seksjonseier. Kostnaden for årlig service er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Garanti for utvendig solskjerming er utløpt grunnet konkurs hos Hella Persienner AS. Reklamasjon er derfor ikke mulig. Kostnader knyttet til reparasjoner betales av aktuell seksjonseier uavhengig av forløp til havari (vær, brukerfeil, m.m.).

Vannskader

I mars og mai 2021 ble det vannskader i 2 leiligheter på grunn av tette avløpsrør. Relevante firmaer ble tilkalt og rørene ble staket opp. På bakgrunn av dette fant styret det nødvendig at alle leiligheter i hele sameiet fikk gjennomført vedlikeholdsspyling for å unngå lignende problemer i fremtiden. Begge skadene ble dekket av vår byggforsikring. Firmaet anbefaler at vi gjennomfører vedlikeholdsspyling hvert 2. år i alle leiligheter i 4. etasje, og hvert 4. år i alle leiligheter i hele sameiet.



Det var en vannskade på grunn av feil knyttet til en oppvaskmaskin. Denne skaden ble også dekket av forsikringen. Det er svært viktig at alle beboere sjekker at oppvaskmaskinen fungerer tilfredsstillende og at «kontrolllampen» som er koblet til oppvaskmaskinen under kjøkkenvasken lyser grønt.

Det er videre svært viktig at alle beboere renser sluk, vasker og maskiner minst 4. ganger per år. Videre må alle beboere være påpasselige med å ikke skylle fett (smør, olje) ned i slukene. Fettet stivner i rørene og lager avleiringer som gjør at avløpsrørene blir tette. Videofilming av det tette rørene viste at det var avleiret fett som var årsaken til problemene.

Det var vannskade i en leilighet i 6. etasje på grunn av en vannlekkasje på taket. Det er ikke avklart ennå hva som er defekt på taket, dvs hvordan vannet kommer inn i leiligheten. Skaden er forhåpentligvis midlertidig reparert slik at det ikke kommer mer vann inn i leiligheten. Det viste seg at deler (vet ikke hvor stort areal) av glava under takpappen var gjennomvåt. Saken følges opp våren 2022.

Skjeggkre

Det hadde blitt observert skjeggkre i bodområdene til FPS1 og FPS2. Det ble derfor foretatt en sanering i bodområdene i mars og august 2021 av firmaet Anticimex. Et par leiligheter hadde også rapportert om skjeggkre i sine leiligheter. Disse beboere ordnet med sanering selv. For å kartlegge om skjeggkre var eller kunne bli et problem i alle leiligheter ble det i mai 2021 satt ut skjeggkrefeller med åte i alle leiligheter. Resultatet av denne kartleggingen viste at det ikke var noe stort problem, det vil si det ble observert fra 0 til 1 til maks 6 skjeggkre i noen leiligheter. I samråd med Anticimex ble det derfor besluttet og ikke gjøre noe mer i denne omgang. Firmaet sier at det er svært viktig at man ikke tar med pappkartonger og lignende inn i leilighetene og heller ikke har pappkartonger i bodene. Skjeggkre trives meget godt i slik papp. Dessverre observerer styret at mange beboere har svært mye pappkartonger i sine boder.

Vibbo

Vibbo.no er sameiets foretrukne informasjonskanal. Vibbo er en nettside der beboere vil finne informasjon om sameiet og holde seg oppdatert rundt bl.a. nyheter og oppslag fra styret og andre beboere. Sameiets vedtekter og husordensregler, samt protokoller fra årsmøter og styremøter finnes lett tilgjengelig på nettsidene. Viktig informasjon om byggesaker i nærområdet og eventuelle nabovarsler oppdateres her kontinuerlig. Beboere kan enkelt kontakte styret eller styremedlemmer direkte via Vibbo. Ansvarsområder er knyttet til de ulike styremedlemmene, slik at beboere raskt kan kontakte rett person ved spørsmål.

Det er viktig at alle beboere og eiere er pålogget i Vibbo. Høsten 2021 gikk styret helt over til å benytte Vibbo fremfor e-post ved publisering av saker, nyheter og protokoller.

Eiere kan legge til medboere og utleiere kan registrere sine leietakere i Vibbo, slik at de holdes oppdatert på lik linje med eiere av leiligheter.

Vibbo finnes også som app til Apple- og Androidtelefoner. Via denne appen vil en få tilgang til det samme innholdet som via nettsidene. Appen gir også anledning til å motta varsel på mobil ved nye oppslag og nyheter.

Elektriske anlegg

Det er etablert kontakt med en dyktig elektroinstallatør (Oneco) som også kjenner det elektriske anlegget i Senteret svært godt. Det har vært problemer med utelys mellom lamellene. Disse problemene er nå løst.

Skilt på alle inngangsdører

Ved alle sameiets 66 leilighetsdører har styret limt på nye skilt som beskriver lamell- og leilighetsnummer, H-nummer og adresse. Styret besluttet at det var nyttig for sameiet å ha like skilt på alle dører av brannsikringsmessige, estetiske og fremkommeligforenklende årsaker. Med like skilt på alle dører vil brannvesenet raskere kunne finne frem til riktig leilighet ved utrykning, og skiltene vil gjøre det enklere for postmedarbeidere å finne frem til riktig dør for pakkelevering på døren.

Bytte av komfyrvakter

Styret ble i 2021 gjort oppmerksom på at de komfyrvaktene som opprinnelig var installert i leilighetene, ikke var godkjente.

Styret kontaktet dermed CTM Lyng som hadde installert komfyrvaktene, hvorpå alle de opprinnelige komfyrvaktene ble skiftet ut.

Etablering av garasjegruppe og lading av elbiler i den avlukkete, private garasjen

Det viste seg i januar 2021 at sikringsskapet var fullt utnyttet slik at det ikke var lademulighet for flere enn de 24 seksjonseiere som da hadde installert lader.

Det har i hele 2021 vært arbeidet med å få etablert lademuligheter for alle seksjonseiere med garasjeplass. Saken om garasjen, inkludert elbillading, ble behandlet på ekstraordinært årsmøte den 19.10.2021. Det ble enstemmig vedtatt at det skulle etableres en garasjegruppe med alle seksjonseiere (54) som har garasjeplass og et garasjestyre som skulle arbeide på vegne av garasjegruppen. Garasjestyret fikk samlet inn økonomiske midler fra de aller fleste seksjonseiere med garasjeplass og har nå fått etablert et ladeanlegg slik at alle 54 seksjonseiere nå har muligheter til å lade elbil. Det er også etablert wifi i hele garasjen.

Tak og fasadeplater

Det har blitt gjennomført befaring på takene av egnet firma. Forholdene er tilfredsstillende. Det ble fuget i overganger på alle deler av ventilasjonssystemet som befinner seg på taket våren 2021.

Det er kartlagt at en del leiligheter har problemer med bråk fra fasadeplater når det blåser kraftig. Det er avtalt at firmaet skal komme på befaring for å vurdere hva slags utbedringer som bør gjøres. Dette tiltaket er utsatt til våre 2022.

Bygningsbesiktigelse i forbindelse med utbygging av Fornebubanen

Styret fikk tilbud om bygningsbesiktigelse ved videofotografering i alle leilighetene i Dagny Bergers vei 2. Slik bygningsbesiktigelse er viktig for å kartlegge nåsituasjonen slik at man kan finne ut om sprengning og annen aktivitet fra byggingen av Fornebubanen har ført til setningsskader i våre leiligheter.

Styret anmodet Fornebubanen om at alle leilighetene i sameiet skulle få tilbud om besiktigelse, og det ble akseptert.

De aller fleste leiligheter i sameiet har nå fått gjennomført bygningsbesiktigelsen. Det er viktig, for vår forsikring dekker ikke setningsskader. Det er viktig at alle seksjonseiere og beboere følger med på skader som de mener skyldes sprengning og rapporterer dette til styret.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 102 718.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling forsikring fra 2019. Fellesutgiftene ble redusert med 12% per 1.7.2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 715 072.

Dette er kr 267 672 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader i 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 609 602 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 573 100.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg. (Fra 2022 føres det eget underregnskap for garasjekostnader (drift, vedlikehold og strøm til lading) som avregnes mot den enkelte som eier garasjeplass).

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 400 000 til generell drift og vedlikehold. Erfaring viser at det er behov for en slik sum. I 2021 brukte vi ca. kr. 1 151 000. Dette beløpet omfattet bl.a. drift og vedlikehold av takhagen inklusive en del busker (ca. kr. 300 000), dør/låssystemer/garasjer (ca. kr. 156 000), heiser (ca. kr. 155 000), brannsikring (ca.kr. 150 000), ventilasjonsanlegg (ca.kr. 77000), utvendig solskjerming (ca.kr. 100000), kontroll sprinkleranlegg (ca. kr. 100 000), reparasjoner på taket (ca. kr. 53000) og vedlikeholdsspyling av avløp i alle leiligheter (ca. kr. 75 000). Resten er vanlige



konsumprisjusterte serviceavtaler. I tillegg til det ovennevnte vil det i 2022 bl.a. bli reparert fasadeplater i en del leiligheter.

Det vil bli laget et plan for drift og vedlikehold i løpet av 2022 slik at man har bedre oversikt over hva som må gjøres hvert år, 2. hvert år, hvert 3. år også videre. Totale utgifter for vann, varme og energi, inklusive kommunale avgifter knyttet til vann var kr. 754 353. På grunn av høye strømpriser fikk vi kompensert våre energiutgifter med ca. kr.101 000 for desember 2021 (i hht Stortingets kompensasjonsordning).

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Budsjettet er iht budsjettforslaget fra Bærum kommune for kommunale avgifter.

Følgende økninger er budsjetter for 2022:

Renovasjon Fornebu (søppelsug) +2,72%

Vann & Avløp 10,44%

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 800 000 for 2022. Oslofjord Varme fortsetter med å kompensere for høye strømutgifter i hht til Stortingets vedtak.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 242 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Panorama Sameie 1. Det står i vår forsikringsavtale at Sameiet har en dårlig skadeutvikling sammenlignet med tilsvarende sameier. Derfor har det vært nødvendig å øke forsikringspremien med ca. kr. 31 500 (16%) i tillegg til de 4%. Det er svært viktig at alle beboere gjør det de kan for å forhindre at vannskader oppstår.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra februar 2022.

Dette gjelder 15% økning av felleskostnader samlet.
Innkrevinger knyttet til garasjen er ikke inkludert i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fornebu Panorama Sameie 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fornebu Panorama Sameie 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkke: PNEY5-ASDY6-B6KBS-XCPE7-BIZOL-B48LO



FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1 ORG.NR. 915 024 262, KUNDENR. 7497

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 082 943 | 3 768 612 | 3 257 000 | 3 314 000 |
| Andre inntekter | 3 | 19 775 | 524 547 | 12 000 | 12 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 3 102 718 | 4 293 159 | 3 269 000 | 3 326 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 215 | -11 615 | -16 200 | -16 700 |
| Styrehonorar | 5 | -115 000 | -115 000 | -115 000 | -121 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 065 | -9 730 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -111 920 | -108 820 | -111 500 | -113 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -18 588 | -4 739 | -20 000 | -21 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 151 253 | -1 249 239 | -1 300 000 | -1 400 000 |
| Forsikringer | | -202 400 | -194 848 | -201 200 | -242 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -297 479 | -262 928 | -298 000 | -306 000 |
| Kostnader sameie | | -202 760 | -37 388 | -40 500 | -128 000 |
| Energi/tyring | 10 | -754 353 | -326 575 | -530 000 | -800 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -375 898 | -313 709 | -405 000 | -416 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -460 143 | -396 470 | -402 000 | -413 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 715 072 | -3 031 060 | -3 447 400 | -3 986 700 |
| DRIFTSRESULTAT | | -612 354 | 1 262 099 | -178 400 | -660 700 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 2 753 | 6 756 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 753 | 6 756 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -609 602 | 1 268 855 | -178 400 | -660 700 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 268 855 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -609 602 | 0 | | |



FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
ORG.NR. 915 024 262, KUNDENR. 7497

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 7 236 | 503 |
| Kundefordringer | | 0 | 4 117 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 27 276 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 36 984 | 16 184 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 717 992 | 1 258 200 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 107 498 | 1 103 620 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 896 986 | 2 382 624 |
| SUM EIENDELER | | 1 896 986 | 2 382 624 |

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | 1 573 100 | 2 182 702 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 573 100 | 2 182 702 |

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 58 089 | 25 044 |
| Leverandørgjeld | | 265 797 | 169 283 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 5 595 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 323 886 | 199 922 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 896 986 | 2 382 624 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 16.03.2022
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin Helene Rosenberg Refsnes /s/ Trond Bertmand /s/ Sølvi Moen Bakke /s/

Per Terje Heiberg /s/ Anne Lene Hojem /s/

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader brøkfordeling | 1 431 072 |
| Felleskostnader lik fordeling | 658 152 |
| Energi varmt tappevann | 595 992 |
| TV | 239 184 |
| Bredbånd | 91 553 |
| Bredbånd | 66 990 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 082 943 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Innbetaling forsikring fra 2019 | 19 775 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 19 775 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 215 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 215 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 115 000.

I tillegg har styret og valgkomite fått dekket bevertning for kr 7 368, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -12 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 588 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -18 588 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -353 664 |
| Drift/vedlikehold VVS | -140 993 |
| Drift/vedlikehold elektro | -60 901 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -341 233 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -107 618 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -52 593 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -49 106 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -21 990 |
| Egenandel forsikring | -23 156 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 151 253 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Renovasjonsavgift | -297 479 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -297 479 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Fjernvarme | -754 353 |
| SUM ENERGI / FYRING | -754 353 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|---------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -27 837 |
| Driftsmateriell | -1 091 |
| Lyspærer og sikringer | -11 367 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester | -141 585 |
| Renhold ved firmaer | -237 328 |
| Andre fremmede tjenester | -8 419 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 169 |
| Trykksaker | -3 134 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 368 |
| Andre kontorkostnader | -2 300 |
| Porto | -3 565 |
| Kontingenter | -171 |
| Bank- og kortgebyr | -3 485 |
| Velferdskostnader | -5 324 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -460 143 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 393 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 256 |
| Andre renteinntekter | 104 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 753 |

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker | 31 209 |
| Fornebu driftsforening avregning 2021 | 5 775 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 36 984 |



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr. 121 000 for perioden 2021/2022 i henhold til budsjett 2022.

5. ORIENTERINGSSAK FRA STYRET

Automatisk måling av gulvvarme og automatisk måling av varmt og kaldt vann.

Saksfremstilling:

Styret har vurdert muligheten for å investere i en løsning for automatisk avlesning av energiforbruk til gulvvarme og forbruk av varmt og kaldt vann. Dette for at hver seksjon skal kunne betale i henhold til eget forbruk og ikke slik som i dag der energiforbruk til gulvvarme betales etter sameiebrøken og forbruk av varmt og kaldt vann fordeles basert på en årlig manuell avlesning. Hensikten med et slikt system vil være et antatt redusert energiforbruk (og dermed reduserte totale kostnader) ved at hver enkelt seksjonseier får økt fokus på eget forbruk. Erfaring viser at man vil kunne spare fra 10-30% energi når man har oversikt over eget forbruk.

Det er flere utfordringer knyttet til et slikt prosjekt, spesielt i forbindelse med at vi deler store deler av forsyningskjedene med kjøpesenteret/KLP. Det mest kompliserte, og fordyrende, er imidlertid at våre skap for intern fordeling av gulvvarme i leilighetene ikke er bygget for automatisk avlesning. Det er dermed en relativt omfattende rørleggerjobb som må til. En av de potensielle leverandørene trakk seg fra anbudet av denne grunn da de mente det ikke er mulig, og vi har dermed kun mottatt et tilbud. Dette tilbudet er på ca kr. 830 000 som en engangskostnad pluss ca kr. 45,000 i årlige drifts- og administrasjonskostnader. Alternativt kan man leie systemet for en 10-årsperiode for ca kr. 110 000 inkl. mva per år pluss ca kr. 45 000 i årlige drifts- og administrasjonskostnader. Dette utgjør ca kr. 2350 pr år per seksjon ved lik fordeling.

Styret mener en så stor økning i fellesutgiftene ikke kan forsvares i forhold til antatt besparelse og anbefaler at man ikke går videre med saken. Styret vil imidlertid jobbe videre med å undersøke om det er muligheter for en mer begrenset løsning.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Karin Refsnes (Dagny Bergers vei 2)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hilde Øydne (Forneburingen 203 B)

Hege Marie Hoff (Forneburingen 203 A)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Trond Bertmand (Forneburingen 203 C)

Per Terje Heiberg (Forneburingen 205 B)

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Clas Valner (Forneburingen 205 B)

Anne Lene Hojem (Forneburingen 203 C)

Britt Sørensen (Dagny Bergers vei 2)

I valgkomiteen for Fornebu Panorama Sameie 1

Hilde Solberg Øydne
Britt Sørensen
Clas Valner





7497 Fornebu Panorama Sameie 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....
(Eierens underskrift)

(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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