



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 097 067	3 822 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 097 067</b>	<b>3 822 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		146 191	138 202
Annen driftskostnad		4 376 223	3 904 768
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 522 414</b>	<b>4 042 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-425 347</b>	<b>-220 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 659	11 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 659</b>	<b>11 208</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 659</b>	<b>11 208</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 688	-209 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		415 617	38 070
Sum fordringer		415 617	38 070
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 008	1 685 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 008	1 685 990
Sum omløpsmidler		1 209 625	1 724 060
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		961 148	1 363 836
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>961 148</b>	<b>1 363 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>961 148</b>	<b>1 363 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		196 970	-218 591
Skyldige offentlige avgifter		18	
Annen kortsiktig gjeld		51 490	578 815
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 477</b>	<b>360 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>248 477</b>	<b>360 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 543195

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 915 024 262  
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 097 067	3 822 498
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 097 067</b>	<b>3 822 498</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		146 191	138 202
Annen driftskostnad		4 376 223	3 904 768
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 522 414</b>	<b>4 042 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-425 347</b>	<b>-220 472</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		22 659	11 208
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 659</b>	<b>11 208</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>22 659</b>	<b>11 208</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-402 688	-209 264
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>



Organisasjonsnr: 915 024 262  
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		415 617	38 070
Sum fordringer		415 617	38 070
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		794 008	1 685 990
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		794 008	1 685 990
Sum omløpsmidler		1 209 625	1 724 060
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		961 148	1 363 836
Sum opptjent egenkapital		961 148	1 363 836



Sum egenkapital	961 148	1 363 836
<b>Gjeld</b>		
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	196 970	-218 591
Skyldige offentlige avgifter	18	
Annen kortsiktig gjeld	51 490	578 815
Sum kortsiktig gjeld	248 477	360 224
Sum gjeld	248 477	360 224
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>



Organisasjonsnr: 915 024 262  
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7497

Fornebu Panorama Sameie 1



## Til seksjonseierne i Fornebu Panorama Sameie 1

**Velkommen til årsmøte, onsdag 24. april 2024 kl. 1800 Fornebupiloten ved Mayas.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 onsdag 24. april 2024 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 OG REGNSKAP FOR 2023**

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr. 156 000

**4. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Innhenting av tilbud fra alternativ internett- og TV-leverandør

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Fornebu, 23.04.2024  
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Hilde Solberg Øydne  
Eva Olaus Ervik  
Trond Bertmand  
Hege Marie Hoff  
Petter Johan Holth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hilde Solberg Øydne	Forneburingen 203 B
Styremedlem	Trond Bertmand	Forneburingen 203 C
Styremedlem	Eva Olaus Ervik	Forneburingen 203 A
Styremedlem	Hege Marie Hoff	Forneburingen 203 A
Styremedlem	Petter Johan Holth	Forneburingen 203 C

### Valgkomiteen

Anne Lene Hojem	Forneburingen 203 C
Clas Valner	Forneburingen 205 B
Karin Refsnes	Dagny Bergers vei 2

### Kontaktinformasjon

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

341 15

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Kommunale avgifter er ca. kr 284 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader på vann og avløp for 2023.

Sameiet hadde i den sammenheng ikke mottatt faktura på vann og avløp i tidsrommet 2020-2022, og det ble derfor heller ikke budsjettet med kostnader til vann og avløp i 2023. Budsjettet for kommunale avgifter i 2023 gjelder hovedsakelig renovasjonskostnader, som årlig har blitt viderefakturert til sameie.

Kostnader sameie er ca. kr 1 372 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etter fakturering fra Fornebu senter AS på kostnader knyttet til vann/avløp, varme og strøm fra 2022. Kostnadene i 2022 er samlet på en konto «kostnader sameie» for å skille de fra kostnadene som kun gjelder 2023.

Kostnader til energi/fyring er ca. kr 960 000 lavere enn budsjettet.

Energikostnadene har de siste 2 årene vært svært vanskelig for styret å budsjettere. Dette som følge av forsinkelser og etter fakturering fra Fornebu senter AS, samt store variabler i kostnadsnivåer. Stønadene fra Oslofjord varme mottas fortløpende, og er videre ikke i samsvar med kostnadene som viderefaktureres fra Fornebu Senter AS ved KLP på oppvarming.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 402 688 og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 961 148.

Dette tilsvarende en dekning på i overkant av 2 måneders husleieinnkrevninger i sameiet. Det anbefales en dekning på tre husleieinnkrevninger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver.

Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet videre belage seg på låneopptak.

Det er videre budsjettet med underskudd i 2024, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring.

Styret har iverksatt tiltak for å økt arbeidskapital i 2024/2025.

Tiltaket innebar en økning av felleskostnader på 5 prosentprosent fra 1. mai 2024.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 208 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger. VVS, utvendig anlegg, heiser, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn:

Renovasjon: ingen økning

Vann & Avløp: +20 prosent

Feieravgift: +6 prosent

Kostnader på vann og avløp + varslet økning på 20prosent medfører en ny årlig kostnad på kr 353 000. Alene utgjør den nye vann og avløpskostnaden ca. 19-20prosent økning av kontoen for felleskostnader som fordeles etter brøk.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 prosent fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Panorama Sameie 1.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 prosent økning av felleskostnadene fra 1. mai 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fornebu Panorama Sameie 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebu Panorama Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr.: J\NOK-2\KBD4-360TU-QOQ6K-4CEVA-23\FZ



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 856 584	3 498 612	3 793 000	4 072 000
Garasjer	10	108 000	146 473	108 000	108 000
Ladeinntekter EL-bil		121 800	171 238	223 200	114 000
Andre inntekter	3	10 683	6 175	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 097 067</b>	<b>3 822 498</b>	<b>4 124 200</b>	<b>4 294 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 191	-17 202	-17 780	-24 500
Styrehonorar	5	-127 000	-121 000	-127 000	-156 000
Revisjonshonorar	6	-7 640	-3 281	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 793	-115 168	-121 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-24 270	-34 990	-21 000	-23 000
Kontingenter		-4 620	-3 157	-3 500	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 174 759	-1 848 394	-1 650 000	-1 208 000
Forsikringer		-244 345	-242 278	-245 000	-263 000
Kommunale avgifter	9	-609 057	-305 511	-325 000	-668 000
Garasjer	10	-16 590	-122 500	-50 000	-18 000
Ladekostnader EL-bil		-68 565	-171 238	-223 200	-90 000
Kostnader sameie		-1 413 629	0	-41 000	-40 000
Energi/fyring	11	160 105	-156 303	-800 000	-860 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 534	-422 816	-438 000	-480 000
Andre driftskostnader	12	-396 528	-479 133	-440 500	-415 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 522 414</b>	<b>-4 042 970</b>	<b>-4 512 980</b>	<b>-4 386 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-425 347</b>	<b>-220 472</b>	<b>-388 780</b>	<b>-92 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	22 659	11 208	0	20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 659</b>	<b>11 208</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-402 688</b>	<b>-209 264</b>	<b>-388 780</b>	<b>-72 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-402 688	-209 264		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		299	334
Forskuddsbetalte kostnader		23 742	27 497
Andre kortsiktige fordringer		0	10 239
Energiavregning	16	391 576	0
Driftskonto OBOS-banken		459 524	569 219
Sparekonto OBOS-banken		334 484	1 116 771
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		961 148	1 363 836
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>961 148</b>	<b>1 363 836</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		51 365	40 577
Leverandørgjeld		196 970	-218 591
Skyldige offentlige avgifter	14	18	0
Påløpte kostnader		0	538 238
Annen kortsiktig gjeld	15	125	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 477</b>	<b>360 224</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 209 625</b>	<b>1 724 060</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu, 21.03.2024  
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Hilde Solberg Øydne /s/

Trond Bertmand /s/

Hege Marie Hoff /s/

Petter Johan Holth /s/

Eva Olaus Ervik /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 720 488
Oppvarming	930 408
Felleskostnader	786 192
Kabel-TV	251 064
TV	168 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 856 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Tilskudd Bærum kommune	10 648
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 683</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpte feriepenger	-125
Arbeidsgiveravgift	-18 066
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 191</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,5 årsverk i selskapet gjennom året.



Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 132 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 750, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 640.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	561
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 831
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 270</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-405 688
Drift/vedlikehold VVS	-9 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-345 391
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-157 034
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 514
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 160
Egenandel forsikring	10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 174 759</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-294 075
Renovasjonsavgift	-314 982
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-609 057</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	108 000
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>108 000</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedlikehold	-3 600
Administrasjon	-5 000
Bredbånd	-2 990
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-11 590</b>



---

<b>SUM GARASJER</b>	<b>96 410</b>
---------------------	---------------

---

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-154 876
Fjernvarme	314 982

---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>160 105</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 797
Verktøy og redskaper	-616
Driftsmateriell	-1 992
Lyspærer og sikringer	-7 290
Vaktmestertjenester	-76 770
Renhold ved firmaer	-244 155
Andre fremmede tjenester	-1 947
Trykksaker	-1 771
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 750
Andre kontorkostnader	-28 774
Porto	-1 280
Kontingenter	-5 329
Bank- og kortgebyr	-3 558

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-396 528</b>
----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 437
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 713
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509

---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>22 659</b>
---------------------------	---------------

---

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-18
----------------------------	-----

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-18</b>
---	------------

---

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-125
-------------	------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-125</b>
-----------------------------------	-------------

---



**NOTE: 16**  
**ENERGIAVREGNING**

**KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger 391 576

---

**SUM ENERGIAVREGNING 391 576**

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt sitt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



### **3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr. 156 000 for perioden 2023/2024 i henhold til budsjett 2024.

### **4. INNKOMNE FORSLAG**

#### **A) Innhenting av tilbud fra alternativ internett- og tv-leverandør.**

Styret har mottatt forslag fra sameier om innhenting av tilbud på alternativ internett og tv-leverandør.

Forslag til vedtak: FPS1 innhenter tilbud fra alternativ internett- og tv-leverandør.

Styrets innstilling: Styret slutter seg til det foreslåtte vedtaket.

### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **A) Valg av styreleder for 1 år**

#### **B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

#### **C) Valg av valgkomité**

#### **D) Valg av garasjestyre**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Eva Ervik Forneburingen 203A

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Helen Swensen Forneburingen 203B  
Eric Woods Dagny Bergers vei 2

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Petter Johan Holth Forneburingen 203 C  
Trond Bertmand Forneburingen 203C  
Eva Ervik Forneburingen 203A

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Clas Valner Forneburingen 205 B  
Hege Marie Hoff Forneburingen 203A  
Karin Refsnes Dagny Bergers vei 2

I valgkomiteen for Fornebu Panorama Sameie 1

Anne Lene Hojem  
Karin Refsnes  
Clas Valner

**D. Garasjestyre**

Det foreslås et styre med følgende 3 medlemmer:

Hilde Øydne Forneburingen 203B  
Trond Bertmand Forneburingen 203C  
Karin Refsnes Dagny Bergers vei 2



## Styrets arbeid

### Styret i FPS1 har i 2023 avholdt 9 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 2024.

### 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 vedlikeholdes av Lås1, mens Lady Persienneservice 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. Styret har i samarbeid med FPS2 gjennom hele 2022 - 2023 arbeidet med denne avtalen.

### 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

Våren 2023 ble svært fuktig, og firmaet Skaaret A/S hadde problemer med å finne dager til å utføre avtalte oppgaver som bl.a. pussing og beising av utemøbler. De rapporterte imidlertid at dette ble utført, uten at noen i styret kunne verifisere dette gjennom selvsyn eller tidfestede rapporter. Dette ble poengtert skriftlig, så vel som i flere samarbeidsmøter med Skaaret, og rutiner ble avtalt endret til det bedre for 2024. Da skal det utførte arbeidet, så vel som avvik, rapporteres etter hver arbeidsdag.

Det ble, på grunn av tungt vått gress, også utfordringer med lading av de elektriske plenklipperne, samt å få arbeidet utført på stipulert tid. Dette gikk i følge Skaaret, utover hvor mye av annet arbeid som kunne utføres til riktig tid.

Styret har innhentet pristilbud på felling av de tre største trærne, inklusiv fjerning av stamme med røtter. Styret gjorde så en vurdering av nødvendighet veid opp mot økonomi, og kom til at dette ikke kunne prioriteres i 2023.

**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. Dette hadde vi ikke midler til i 2023, og det er usikkert om kan gjøres i 2024. I 2023 har vi hatt to utkall grunnet feil på dørmekanisme, noe som er en vesentlig forbedring fra tidligere år. Dette skyldes i hovedsak at de siste UPS'ene av gammel type ble byttet ut i 2022. Vi har god erfaring med responstid og kvalitet på arbeide fra Lås1. Dørene mot takhage i 205A og 203A (øst) er nå permanent ulåst for enklere utgang for gjester.

**Heiser**

Kone har regelmessig service av heisene samt 24/7 overvåkning av status. Vi har hatt tre utrykninger fra Kone i 2023 grunnet heis har stoppet. Årsakene har vært feil på hovedbryter og monitoreringssystem, samt ett tilfelle av skitten fotocelle. Vi har tidligere hatt utrykninger på grunn av småstein som hindrer heisdørene i å lukke. Dette har ikke skjedd i hverken 2022 eller 2023 da rengjøringspersonalet regelmessig rengjør tersklene til heisene, og beboerne har fjernet småstein når de oppdages.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet****Vaktmester;**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vaktmesteren har gått rundt hver 14.dag for å påse at alt er i orden, og han rapporterer avvik til styret for videre oppfølging.

I forbindelse med en lekkasje i tak på baderom i 6. etasje i lamell 3, høsten 2023, inspiserte han taket, uten å finne feil. I januar 2024 ble det i 4. etasje i samme lamell, konstatert vanninntrenging gjennom stikkontakt.

Taket vil derfor måtte inspiseres av profesjonelle i løpet av våren, dette i samarbeid med forsikringsselskapet.

**Husordensregler;**

Styret har gått rundt for å påse at beboere følger opp husordensreglene som bl.a. omfatter forbud mot å ha gjenstander stående i felleskorridorer, og som er til hinder for rømningsveier.

**Utelys;**

Det er fortsatt problemer med utelysene mellom lamell 2 og 3. Styret har hatt to ulike firmaer inne for å finne feil på anlegget, og samtidig komme med forslag og tilbud på nye løsninger for utskifting av utgatte armaturer og lysstoffrør. Det er forventet at lyset mellom lamell 2 og 3 først kommer i orden i løpet av sommeren.

**Hjertestarter:**

Det ble i tråd med årsmøtevedtak, kjøpt inn en hjertestarter. På årsmøtet kom det et forslag om å kjøpe inn to til, men dette var ikke budsjettert, og ble heller ikke vedtatt. Styret vedtok derfor å plassere hjertestarteren i 4.etasje i den midterste lamellen.



Det ble også innhentet tilbud på kurs i bruk av hjertestarter fra ulike leverandører, men kursene ble av styret oppfattet som for dyre og omfattende, med inklusive førstehjelp. Styret bestemte derfor å heller sende ut en digital demonstrasjonsvideo. Hjertestarteren er selvinstruerende ved bruk.

Snø og is i fellesområder:

Vinteren 2023-24 ble svært kald og snørik. Det har vist seg vanskelig å få senteret til å slå på snøsmelting for gangveiene i takhagen, og umulig for inngangspartiene. Snømåking og strøing av gangveier mellom lamellene og ved hovedinngangene har vært basert på dugnad. Denne vinteren ble det imidlertid mye arbeid på de som påtok seg dette arbeidet. Det oppfordres derfor til at enda flere av de som har helse til det, tar i et tak for fellesskapet. Styret vil innhente tilbud på snømåking og strøing av inngangspartiene for kommende vinter, men snømåking av gangveiene vil bli basert på dugnad hvis vi ikke får en avtale med senteret om snøsmelting,

## **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 gå 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**

April 2020 skiftet sameiet leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Leverandøren av bredbånd har nå skiftet navn fra Homenet til GlobalConnect. 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.

Vaktmester går runder hver 14.dag fra og med januar 2023. 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.

## **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. 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..

Styret fortsetter arbeidet med å følge med i utvikling av alle tre områdene.

## **Busstrase. Høringsuttalelse til tilleggshøring; del av Forneburingen – vestre del Åsa Gruda Skards vei/Eva Nansensvei og Dagny Bergers vei**

Bærum kommune har gjort ytterlige trafikale vurderinger, og konkludert med at alternativ 1 med bussforbindelse i Eva Nansens vei er det beste alternativet. Dette knytter seg særlig til konsekvenser for trafikksikkerheten, men også trafikale konsekvenser, fysiske konsekvenser, konsekvenser for busspassasjerer og konsekvenser i midlertidig fase.

Under henvisning til tidligere høringsuttalelse fra sameiet Fornebu Panorama 1, ga styret høringsuttalelse hvor man slutter seg til Bærum kommunes alternativ 1 i Eva Nansens vei.

## **Spyling av avløp**

I juni 2023 utførte Norva Gravco forebyggende rørinspeksjon fra kjøkkenet i tre leiligheter. På anbefaling fra Gravco sendte styret melding til alle beboere om at det er svært viktig å unngå fett i avløpsrør. Alt fett må tørkes av kopper og kar på forhånd for å unngå at fett skylles ut i avløpet. Gravco mente at det ikke er behov for øvrige umiddelbare tiltak, men at styret kan vurdere vedlikeholdsspyling av alle leiligheter et par år frem i tid.

## **Gassanlegg og -peiser**

KLP opplyste høsten 2023 at de ønsket å fakturere for gassforbruk og ba styret samle inn oversikt over forbruk i de enkelte leilighetene som har tilgang til gass. Slik informasjon ble innhentet og oversendt KLP i januar 2024. KLP har ikke senere kommet tilbake til styret.

I mars 2023 besluttet styret at sameiet inngår serviceavtale om kontroll av gassanlegg og -peiser med Erik Rud Olsen Konsult annet hvert år iht. myndighetskrav. Styret sender ut nærmere informasjon om praktisk gjennomføring.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer var forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 915607. Fra og med 1.1.2023 er vi forsikret i Gjensidige (polisenummer 91978461) fordi sameiet fikk en bedre tilbud fra dem. 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](mailto: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.

Det er 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.

### Årlig service for utvendig solskjerming

Service av persienner gjennomføres annet hvert år 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.

Kontroll og service finner som oftest sted i sommerhalvåret/tidlig høst. Eventuelle reparasjoner bestilles av og faktureres seksjonseier. Kostnaden for årlig service er inkludert i de månedlige fellesutgiftene. .Neste kontroll vil utføres høst 2024.

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.).

### 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.

Fra og med 2022 gikk styret over til å benytte Vibbo fremfor e-post ved publisering av saker og nyheter. Fra og med februar 2023 vil alle styreprotokoller legges på vibbo og ikke sendes ut i separat e-post. 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.

### **Tak og fasadeplater**

Det har blitt gjennomført befarings 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 ble gjennomført befarings våren 2023(?). Det viste seg at reparasjon av fasadeplater i 10 leiligheter ville bli svært kostbart (gjennomsnitt kr. 20 000 per leilighet) Styret vedtok derfor at vi ikke skulle gjennomføre denne reparasjonen. Årsaken til støy skyldes antagelig en duk på baksiden platene som blafrer ved sterk vind. Styret vil vurdere om reparasjoner kan gjøres enklere.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Årsrapport garasje for 2023

Det er 54 seksjonseiere som har garasjeplass og derved utgjør garasjegruppen. Styret har i samråd med OBOS funnet det hensiktsmessig å ha en årsrapport for garasjegruppen i dette dokumentet.

### Drift og vedlikehold

Utgifter til drift og vedlikehold av garasje er egen linje i fakturaen for fellesutgifter. Hver seksjonseier som har garasjeplass har betalt kr. 150 per plass per måned i 2023. Wifi anlegget fungerer bra. Det koster kr. 299 per måned. Det har vært noen reparasjoner knyttet til lysstoffrør. Garasjeporten (sør) ble skiftet i desember-2022. Det er etablert serviceavtale med firmaet som dekker begge garasjeportene. Garasjen og gjesteparkering ble vasket i mai.

### Anlegg for lading av elbil og strømforbruk

Kostnader knyttet til bruk av strøm til lading er egen linje i fakturaen for fellesutgifter. Den enkeltes strømforbruk leses av hver 6. uke. Den enkeltes kostnader for strøm (basert på forbruk og antatt strømpris) rapporteres månedlig til OBOS, 6 uker før aktuell faktura.

Til sammen har elbileiere betalt inn kr. 114 950 for strøm, mens de totale estimerte strømutførelse for lading av elbiler har vært kr. 81 703 Det bli utført et oppgjør for hver enkelt elbileier i løpet av mai-24.

Både det eksisterende og nye anlegget for lading av elbil fungerer tilfredsstillende. Det er nå 17 Zaptec ladere tilkoblet det balanserte ladesystemet. Oneco ordner med Zaptec ladere dersom man ikke allerede har en Zaptec lader. Den enkelte må betale for lader og installasjon selv.

Garasjestyret ved Trond Bertmand gjør jobben med avlesning av den enkeltes strømforbruk, holde oversikt over strømpriser, lage månedlige rapporteringsskjemaer til OBOS samt føre helhetlig oversikt over alle reelle kostnader og strømforbruk.

Fornebu Senter fakturerte strømforbruk 2020, 2021 og 2022 høsten 2023. De som lader elbil mottok avregning for hele perioden i slutten av 2023. Betalingskrav for 2018 og 2019 er frafalt fra Fornebu Senter.

Senteret arbeider fortsatt med å få egen strømmåler for oss. Dette arbeidet har tatt vesentlig lengre tid enn planlagt, men det antas at det kommer i orden i løpet av 2024. Det betyr at vi da kan ha vårt eget strømabonnement og ikke bli fakturert via Fornebu Senter.





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](http://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.