



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 610 748  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE  
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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

### 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, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 724 026	1 556 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 724 026</b>	<b>1 556 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		99 586	99 586
Annen driftskostnad		1 635 091	1 390 858
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 791 727</b>	<b>1 547 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 700</b>	<b>9 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		343 142	414 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>343 142</b>	<b>414 135</b>
Annen finanskostnad		342 773	412 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 773</b>	<b>412 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>369</b>	<b>1 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 331	10 742
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		248 965	348 551
Sum varige driftsmidler		248 965	348 551
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			12 423 131
Sum finansielle anleggsmidler		0	12 423 131
Sum anleggsmidler		248 965	12 771 682
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		140 888	108 846
Sum fordringer		140 888	108 846
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		311 452	250 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		311 452	250 836
Sum omløpsmidler		452 340	359 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>701 305</b>	<b>13 131 364</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</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			629 470
Udekket tap		10 781 891	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 781 891</b>	<b>629 470</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-10 781 891</b>	<b>629 470</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 344 030	12 423 131
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 344 030</b>	<b>12 423 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 344 030</b>	<b>12 423 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 896	1 969
Leverandørgjeld		121 012	51 568
Annen kortsiktig gjeld		16 258	25 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 166</b>	<b>78 763</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 483 196</b>	<b>12 501 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>701 305</b>	<b>13 131 364</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239167

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 610 748  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE  
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: John Qvale  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2022

**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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 975 610 748  
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 724 026	1 556 634
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 724 026</b>	<b>1 556 634</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		99 586	99 586
Annen driftskostnad		1 635 091	1 390 858
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 791 727</b>	<b>1 547 494</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 700</b>	<b>9 140</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		343 142	414 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>343 142</b>	<b>414 135</b>
Annen finanskostnad		342 773	412 533
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>342 773</b>	<b>412 533</b>
<b>Netto finans</b>		<b>369</b>	<b>1 602</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 331	10 742
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>



Organisasjonsnr: 975 610 748  
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		248 965	348 551
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		0	12 423 131
Sum anleggsmidler		248 965	12 771 682
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		140 888	108 846
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		311 452	250 836
Sum omløpsmidler		452 340	359 682
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>701 305</b>	<b>13 131 364</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		629 470
Udekket tap	10 781 891	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 781 891</b>	<b>629 470</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 781 891</b>	<b>629 470</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 344 030	12 423 131
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 344 030</b>	<b>12 423 131</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 344 030</b>	<b>12 423 131</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 896	1 969
Leverandørgjeld	121 012	51 568
Annen kortsiktig gjeld	16 258	25 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>139 166</b>	<b>78 763</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 483 196</b>	<b>12 501 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>701 305</b>	<b>13 131 364</b>



Organisasjonsnr: 975 610 748  
FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Fornebukollen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2022

Selskapsnummer: 1102





## Velkommen til årsmøte i Fornebukollen Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 12:00 og lukker 24. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1102>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Analoge stemmesedler kan leveres på epost innen fristen til styreleder: [adrian.soyland@gmail.com](mailto:adrian.soyland@gmail.com) eller i postkassen til styreleder i Micheletsvei 19 A.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Grunnnavståelse av en del av sameiets tomt
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Fornebukollen Boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Foreslår Rashad Tayeri. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Rashad Tayeri er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital. Årets resultat er et underskudd som foreslås dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. 1102- Årsrapport til styrevernet.no-sak 3-alle dok.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 5

## Grunnavståelse av en del av sameiets tomt

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

- Generell informasjon om byggingen av ny E 18 og hvordan utbyggingen vil påvirke sameiet
- Forslag til endelig kjøpekontrakt med Statens vegvesen. Forslaget til kjøpekontrakt vedlegges innkallingen.
- Forslag til avtale om tiltredelse og avtaleskjønn. Forslaget til avtale vedlegges innkallingen.

Det fremkom under befaringen at arbeidene med bygging av ny støyskjerm forbi eiendommene overveiende sannsynlig ville bli utført tidlig i anleggsperioden, trolig i slutten av 2023. Byggingen av ny støyskjerm vil bli gjennomført i en operasjon og det ble anslått en byggetid på ca 6 måneder.

Anleggsveien vil bli anlagt mellom Michelets vei 15 og 17 på den delen av eiendommen som i W-tegningen er markert med grønn farge (midlertidig erverv). Statens vegvesen antar at ingen parkeringsplasser vil bli berørt av anleggsveien, men Statens vegvesen tok forbehold om at denne vurderingen kunne bli endret. Dersom mer enn 3 parkeringsplasser blir berørt av anleggsveien skal styret i sameiet varsles i god tid. Ønsker Statens vegvesen å bruke 4 parkeringsplasser eller flere i anleggsperioden må styret i sameiet varsles minst 4 måneder i forveien, slik at de berørte beboerne får mulighet til å planlegge alternativ parkering. Kostnadene ved eventuell leie av parkeringsplasser andre steder må dekkes av Statens vegvesen. Må laderne til de elektriske bilene flyttes, må kostnadene ved denne flyttingen dekkes av Statens vegvesen.



Hekken på eiendommene mot Michelets vei vil ikke bli berørt av anleggsvirksomheten. Statens vegvesen tok imidlertid forbehold om at hekken ved et uhell kunne bli skadet ved gjennomføringen av anlegget.

Statens vegvesen skulle ansette en nabokontakt som sameiet kunne kontakte dersom det oppstår problemer under gjennomføringen av anleggsvirksomheten på eiendommen.

I denne saken har vi fått hjelp av Advokat Fredrik Huseby som er stor erfaring rundt denne typen saker.

Det vil bli tatt inn en klausul i kjøpekontrakten som gir sameiet mulighet til å kjøpe tilbake arealet dersom bussvegtraseen ikke blir bygget.

Avtalen om tiltredelse og avtaleskjønn er kortfattet idet tvistespørsmålene avgjøres ved rettslig skjønn. Som redegjort for tidligere er det vår anbefaling at sameiet aksepterer den endelige kjøpekontrakten, idet utfallet av en skjønnsbehandling for domstolene er usikkert.

Pengene vi får fra dette blir overført til sameiets egenkapital.

Se vedlegg.

#### **Forslag til vedtak**

Salg av endel av tomten i sameiet vedtas ihht vedlegg og beskrivelsen og styret gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt ihht kjøpekontrakten.

#### **Vedlegg**

2. SKM\_C65822021114540.pdf

3. 20\_5467-4603E18 Lysaker-Ramstadsletta – Forslag til kjøpekontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn – Gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune med vedlegg.pdf



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Are Smith-Meyer  
ekstern styreleder fra Fornebu Forvaltning AS, se vedlegg.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Syversen Søyland
- Gunnar Muller

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanda Costa Thompson
- Rashad Tayeri

### Vedlegg

1. Fornebukollen Boligsameie - Ekstern styreleder [konfidensielt] 2022-2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	2021-2022	Adrian Syversen Søyland	Micheletsvei 19 A
Styremedlem	2021-2022	Rashad Tayeri	Micheletsvei 17 A
Styremedlem	2021-2022	Amanda Costa Thompson	Michelets Vei 15 A
Varamedlem	2021-2022	Ida Vikaskag Salvesen	Micheletsvei 19 A
Varamedlem	2021-2022	Åshild Pauline Sviland	Micheletsvei 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Fornebukollen Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Fornebukollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975610748, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Micheletsvei 15 A,b  
Micheletsvei 17 A,b  
Micheletsvei 19 A,b

Gårds- og bruksnummer:

14 501 502 503

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

Fornebukollen Boligsameie 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 EY.



## 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 1 724 026.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 791 727.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -67 331 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 313 174.

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

Det er ikke satt av noe til større vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Budsjettet kostnad for år 2022 på kr 287 900.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 28 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebukollen Boligsameie.

### Lån

Fornebukollen Boligsameie har lån i OBOS banken. Annuitetslån med månedlig forfall og 3,3% flytende rente. Det er 368 gjenværende terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.februar 2022.

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 Fornebukollen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebukollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ICL33-GJP3B-17VIZ-BF33W-ETFSX-ZYMQO



# PENNEO

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

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

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-24 21:01:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ICL33-GJPSB-17VIZ-BF33W-ETFSX-ZYMQO

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

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 48 H02-Årsrapport til styret for året.no-sar-3-alle-lok.pdf



## FORNEBUKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 610 748, KUNDENR. 1102

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 616 892	1 556 564	2 221 000	2 260 000
Ladepunkt		47 134	0	0	15 000
Andre inntekter	3	60 000	70	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 724 026</b>	<b>1 556 634</b>	<b>2 241 000</b>	<b>2 295 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	14	-99 586	-99 586	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 338	-6 000	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-75 350	-73 370	-76 000	-78 280
Konsulenthonorar	7	-3 989	-10 324	-5 000	-7 828
Kontingenter		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-173 952	-116 174	-195 000	-186 500
Forsikringer		-128 667	-156 727	-110 000	-138 500
Kommunale avgifter	9	-266 289	-254 900	-263 500	-287 900
Energi/fyring	10	-548 689	-363 781	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 551	-227 289	-230 500	-248 000
Andre driftskostnader	11	-191 267	-182 292	-186 500	-186 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 791 727</b>	<b>-1 547 494</b>	<b>-1 684 550</b>	<b>-1 752 058</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-67 701</b>	<b>9 140</b>	<b>556 450</b>	<b>542 942</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	343 142	414 135	0	0
Finanskostnader	13	-342 773	-412 533	-29 000	-343 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>369</b>	<b>1 602</b>	<b>-29 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 331</b>	<b>10 742</b>	<b>527 450</b>	<b>199 942</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	10 742		
Udekket tap		-67 331	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	248 965	348 551
Langsiktige fordringer		0	12 423 131
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>248 965</b>	<b>12 771 682</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 675	10 944
Forskuddsbetalte kostnader		105 940	92 089
Andre kortsiktige fordringer	15	24 273	5 813
Driftskonto OBOS-banken		302 403	241 807
Sparekonto OBOS-banken		9 049	9 030
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>452 340</b>	<b>359 682</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>701 305</b>	<b>13 131 364</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	0	629 470
Annen Egenkapital	16	-10 781 891	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 781 891</b>	<b>629 470</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 344 030	12 423 131
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 344 030</b>	<b>12 423 131</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 258	25 226
Leverandørgjeld		121 012	51 568
Påløpte renter		1 896	1 969
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>139 166</b>	<b>78 763</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>701 305</b>	<b>13 131 364</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 21.03. 2022

Styret i Fornebukollen Boligsameie

Adrian Syversen Søyland/s/

Rashad Tayeri/s/ Amanda C. Thompson/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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 KONTTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 393 236
Lånekostnad 1	573 186
TV/Internett	230 256
Reg.IN light lån 1	3 751
Refusjon dugnad	-6 600
Overføring til kapitalkostnader	-576 937
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 616 892</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Bærum Kommune - tilskudd ladepunkt for elbil	50 000
Statens vegvesen - plassering av støymåler	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>60 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 338.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 989
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 989</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-6 788
Drift/vedlikehold VVS	-80 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 607
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 123
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 328
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-173 952</b>



10

Fornebukollen Boligsameie

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

Vann- og avløpsavgift	-173 322
Feieavgift	-294
Renovasjonsavgift	-92 674
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-266 289</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-160 914
Fjernvarme	-387 775
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-548 689</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 240
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 219
Lyspærer og sikringer	-3 124
Renhold ved firmaer	-60 364
Snørydding	-47 996
Gressklipping	-37 886
Andre fremmede tjenester	-8 557
Trykksaker	-1 307
Andre kontorkostnader	-538
Porto	-1 168
Bank- og kortgebyr	-2 867
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-191 267</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	350
Andre renteinntekter	342 773
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>343 142</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-342 773
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-342 773</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	697 101	
Avskrevet tidligere	-348 550	
Avskrevet i år	-99 586	
		248 965
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>248 965</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-99 586</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		2 281
Ladepunkt el-bil Q4 2022		21 992
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>24 273</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		629 470
Årets resultat		-67 331
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending		-11 344 030
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-10 781 891</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2017	-17 550 000	
Nedbetalt tidligere	5 126 869	
Nedbetalt i år	1 079 101	
		-11 344 030
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 344 030</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Året 2021 har vært preget av høye strømpriser og økte kostnader.

Vi har fått vesentlig høyere kostnader knyttet til strøm og vann, vi håper at dette bedrer seg til neste år. Kostnader tilknyttet elbillading har også vært veldig varierende.

Vi har hatt tett dialog med Statens Vegvesen når det gjelder kjøp av deler av eiendommen og arbeid på denne i 2023 / 2024 i forbindelse med ny støyskjerm og har hatt flere møter og befaringer. Vi har god dialog med advokaten vi har benyttet oss av. På årsmøtet vil vi legge frem avtalen som vi har blitt forhandlet frem.

Beløpet vi får her er svært gode nyheter for sameiet slik at vi får økt egenkapitalen vår.

Vi har jobbet med prosjektet om maling av oppgangene våre. Om alt går etter planen vil dette bli gjennomført i løpet av sommeren 2022. Dette vil bli finansiert med en engangs innbetaling på 3000kr fra hver beboer som det ble stemt om på forrige årsmøte. Resten av kostnaden dekker sameiet med egenkapital.

Liten kloakklekkasje i nr 17 som ble utbedret raskt, ellers har vi hatt lite skader sånn sett.

Ellers vil vi takke alle for at holder fellesområdene rene og pene, her har det blitt en enorm forbedring og det setter vi stor pris på.

### Styret

Styret har felles epostadresse: [fornebukollen@styrerommet.no](mailto:fornebukollen@styrerommet.no)

Webseite – sameiet har website: [www.fornebukollen.no](http://www.fornebukollen.no) eller [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Sameiet har angitte parkeringsplasser. En pr eierseksjon. Parkering utover dette må gjøres i Michelets vei.

### Nøkler/skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos [post@porttelefonservice.no](mailto:post@porttelefonservice.no) med kopi til styret.



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i LY FORSIKRING AS med polisenummer 24899. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

## **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.

## **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.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld**

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Fornebukollen Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **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.

## **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Nedgravde avfallscontainere	Det er bestilt fire avfallscontainere hhv for restavfall, matavfall, papp/papir og plast. Arbeidene vil bli gjennomført av Martin Rønning AS. Tiltaket har en kostnadsramme på ca NOK 430K, minus evt tilskuddsordning fra Bærum Kommune. Tentativ installasjonsdato er uke 16 2017.
2016 - 2017	Balkong og fasadeprosjekt	Høst 2016 ble DVS Entreprenør AS valgt som totalentreprenør for prosjektet. DVS ga den beste besvarelsen både økonomisk og på helhets inntrykk. Arbeidene startet i oktober 2016 og pågår pt, ferdigstillelse dato for arbeidene og prosjektet er satt til uke 29 2017



Vegnummer: E18  
Kommune: Bærum  
Prosjekt: 2014-338  
Prosjekt økonomi: B11827  
Saksnummer: 20/5467  
Saksbehandler: Stian Eriksen

## Kjøpekontrakt

**Kjøper:**

Staten ved Statens vegvesen Utbygging

**Selger:** Fornebukollen boligsameie, eier av gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune.

Adresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

**1. Kontrakten gjelder**

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18 - Korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjøannes - Forenbu godkjent 31.05.2017. Inngrepet/avståelsen går også fram av vedlagte taksttegninger W102-102-99 (30.11.2018), W102-100 (30.11.2018), W102-101 r2 (30.11.2018, revidert 05.06.2020).

Hensikten med det midlertidige ervervet er å sikre at entreprenør får adkomst for å bygge støyskjermer med nødvendig maskiner og materialer. Entreprenør har ikke behov for riggområde der hvor sameie har etablerte p-plasser.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.



## 2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Permanent erverv (Michelets vei 15)	511 m2	600,00	306 600,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 15)	1083 m2	0,00	
Midlertidig erverv ikke regulert (Michelets vei 15)	451 m2		
Permanent erverv (Michelets vei 17)	687 m2	200,00	137 400,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 17)	411 m2	0,00	
Permanent erverv (Michelets vei 19)	753 m2	200,00	150 600,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 19)	125 m2	0,00	
Vegetasjon			120 000,00
Tilpasningsutgifter			10 000,00
Total erstatning:			725 000,00

### a) Rund sum

Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er signert av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b.

### b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

## 3. Spesielle kontraktsvilkår

Følgende spesielle kontraktsvilkår gjelder.

### a) Parkering/anleggsvei (Michelets vei 15 og 17)

Anleggsveien inn til området skal utelukkende benyttes for etablereing av nye støyskjermer langs Michelets vei 27 til 11. Anleggsveien vil bli anlagt mellom Michelets vei 15 og 17 på den delen av eiendommen som i w-tegning er markert med grønn farge (midlertidig erverv).

Dersom mer enn 3 parkeringsplasser blir berørt av anleggsveien skal styret i sameiet varsles i god tid. Har Statens vegvesen behov for å benytte 4 parkeringsplasser eller flere i anleggsperioden, må styret varsles minst 4 måneder i forveien, slik at de berørte beboerne får mulighet til å planlegge alternativ parkering.



Dersom det oppstår kostnader (leie av parkeringsplasser eller kostnader for å flytte ladestasjoner) for sameiet som er nødvendige for å opprettholde parkeringen, vil Statens vegvesen dekke dette i perioden anleggsarbeidene pågår.

#### b) Plenarealer

Kjøper skal tilbakeføre midlertidig beslaglagt plenareal planert, med minimum 15 cm matjord, dog tilpasset tilgrensende areal, og tilsådd med gressfrø. Dersom selger ønsker å ta vare på matjord fra egen eiendom og for egen regning, må slik jord flyttes og rankes opp utenfor anleggsområdet før anleggsstart. Senere drift og vedlikehold, herunder også vanning av plenarealer etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.

#### c) Gårdsplass

Gårdsplassen, (gangadkomster til bolig, asfalterte plasser, helleganger og tilsvarende) tilbakeføres av kjøper etter anleggsperioden. Eksisterende mur i granitt utenfor inngangen til Michelets vei 17 må tas opp av kjøper, slik at vi får tilgang til de midlertidige og permanente arealene som skal ervervet. Granittsteinen tas opp av kjøper, lagres på eiendommen på et sted anvist av selger, og gjenbrukes ved tilbakeføringen. Senere drift og vedlikehold av gårdsplassen etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.

#### d) Flytting av innretninger

Kjøper tar ned lekestativ, huske, vippehest, utebord med benker og sandkasse i anleggsperioden. Innretningene tilbakeføres når anlegget er ferdig, omtrent på samme sted og i samråd med grunneier. Øvrige tomteobjekt kan fjernes av kjøper uten vederlag til selger.

#### e) Adkomst til boligblokker

Kjøper sørger for at tilgang til boligblokkene opprettholdes for både beboere og nødeter under anleggsperioden.

#### f) Tilbakekjøp av areal

Hvis det innenfor de 10 neste årene etter kontraktsdato blir vedtatt at bussvegen kan omreguleres, og at det dermed er påregnelig at deler av ervervet areal kan omreguleres fra offentlig formål til privat utnyttelse, har Selger rett til å kjøpe tilbake areal som ikke medgår til vegutbyggingen etter prinsippene i oreigningslova § 10 andre ledd.

### 4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

#### a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for. Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

#### b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.



c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommene

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommene) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommene gnr. 14 bnr. 503, gnr. 14 bnr. 502 og gnr. 14 bnr. 501. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.



**5. Underskrifter**

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

**Selger**

**Kjøper**

.....  
Sted og dato

.....  
Sted og dato

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/ Styrets leder

.....  
Staten ved Statens vegvesen

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/ Styremedlem

971 032 081

.....  
Organisasjonsnummer

975610748

.....  
Organisasjonsnummer

.....  
Bankkontonummer til selger





Statens vegvesen

Adrian Søyland  
Michelets vei 19 A  
1366 LYSAKER

Behandlende enhet: Utbygging	Saksbehandler/telefon: Stian Eriksen / 45137335	Vår referanse: 20/5467-4603	Deres referanse:	Vår dato: 19.11.2021
---------------------------------	--	--------------------------------	------------------	-------------------------

**E18 Lysaker-Ramstadsletta – Forslag til kjøpekontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn – Gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune**

Viser til tidligere befaringer og øvrig korrespondanse i saken. Vedlagt oversendes forslag til kjøpekontrakt og forslag til avtale om tiltredelse og avtaleskjønn.

**Begrunnelse for erstatningstilbudet**

Erstatningen skal dekke det økonomiske tap som følger av eiendomsinngrepet. Samlet tilbys det en erstatning på kr. 725 000,00,-

Utgangspunktet er det økonomiske tap

I sammenheng med ekspropriasjonserstatning skal eier kun ha erstatning for det økonomiske tap vedkommende lider som følge av eiendomsinngrepet. Dette følger av Høyesterettspraksis.

Salgsverdi og bruksverdi

Etter vår vurdering må erstatningen bygge på en salgsverdivurdering, det som etter ekspropriasjonserstatningsloven er definert som det «... *vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal*».

Differanseprinsippet

Arealene som her avstås har etter vår vurdering ingen selvstendig salgsverdi. Med dette menes at arealstripene har en form og beliggenhet som gjør at de ikke på selvstendig grunnlag kan fradeles, selges eller bebygges. Samtidig kan arealene ha en økonomisk verdi sammen med resteiendommen. I slike sammenhenger benyttes det såkalte «differanseprinsippet».

Postadresse  
Statens vegvesen  
Utbygging  
Postboks 1010 Nordre Ål

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no

Kontoradresse  
Brynsengfaret 6 A  
0661 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702

letta – Forslag til kjøpekontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn – Gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune vedlegg.pdf

Differanseprinsippet ble fastsatt av Høyesterett i «Sandefjord-kjennelsen». Metoden går ut på å fastsette erstatningen ut fra arealets betydning for eiendommen. Vi må altså vurdere hva «... *vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal*», med og uten det avståtte areal.

#### Markedet for seksjonerte grunneiendommer

Ervervet skjer fra grunneiendommer med påstående seksjonerte bygg. Med grunneiendom menes eiendommene som byggene står på (gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503). Med seksjonerte bygg mener vi bygg som er fradelt grunneiendommen, se eierseksjonsloven § 4 bokstav j.

Eiendomsenheten og eierenheten er delt. Eiendomsenheten som blir berørt er grunneiendommen, og denne er eid av Fornebukollen boligsameie (Michelets vei 15–19). Det er rettslig sett ikke seksjonene og deres leiligheter som blir berørt av ervervet. Poenget er som følger: Når loven gir føringer om «...*vanlege kjøparar ...*» og hva disse ville gi «... *for eigedomen ...*», og differanseprinsippet gir føringer om arealets betydning for eiendommen, så er det salgsverdien kun for *grunneiendommen* med og uten det avståtte arealet vi skal verdsette. Vi erfarer at kjøpergruppen – og da markedet – for slike grunneiendommer, er begrenset.

#### Noen forhold som kan vektlegges

Til tross for den delte enhetsstrukturen har vi i vår verdivurdering bl.a. sett på arealenes funksjon, størrelsen på avståelsen, og i hvilken grad utenomhusfunksjonene kan ivaretas på en tilfredsstillende måte på gjenværende areal. Typiske sentrale funksjoner vil kunne være uteplass, manøvrering og hage. Bepantingen kan også vektlegges, men rettslig sett skal erstatningen her gjenspeile i hvilken grad den tapte vegetasjonen påvirker grunneiendommens salgsverdi. Spesielle kvaliteter som tapte parkeringsplasser, mulighet for fradeling og redusert utnyttelsesgrad kan også påvirke salgsverdien.

#### **Eiendomsinngrepet på Michelets vei 15–19**

##### *Avståelsen*

##### Michelets vei 15

Grunneiendommen er ifølge matrikkelen på ca. 3 086,1 m<sup>2</sup>. Det skal avstås et areal på 511 m<sup>2</sup>. Samlet sett utgjør dette ca. 17 % av grunneiendommen. Prosentmessig anses dette som et middels stort stripeerverv.

I tillegg skal det midlertidig avstås 1 083 m<sup>2</sup> innenfor reguleringsplanen, og 451 m<sup>2</sup> som er utenfor reguleringsplanen. Midlertidige avståtte arealer skal brukes til anleggsarbeider, herunder også omlegging av kabler, ledninger, samt oppføring av støyskjerm.

Parkeringsplassene ved Michelets vei 15 blir ikke berørt som følge av det midlertidige beslaget, vi har kun behov for å kjøre gjennom parkeringsplassen for å komme til hvor støyskjermen skal settes opp. Etter anleggsperioden skal vi rydde og tilbakelevere arealene som vi har benyttet oss av midlertidig, dette gjelder både Michelets vei 15, 17 og 19.”



## Michelets vei 17

Grunneiendommen er ifølge matrikkelen på ca. 3 271,2 m<sup>2</sup>. Det skal avstås et areal på 687 m<sup>2</sup>. Samlet sett utgjør dette ca. 21 % av grunneiendommen. Prosentmessig anses dette som et stort stripeerverv.

I tillegg skal det midlertidig avstås 411 m<sup>2</sup> innenfor reguleringsplanen. Her vil det midlertidige beslaget være nødvendig for oppføring av støyskjerm og anleggsarbeider.

## Michelets vei 19

Grunneiendommen er ifølge matrikkelen på ca. 3 787,8 m<sup>2</sup>. Det skal avstås et areal på 753 m<sup>2</sup>. Samlet sett utgjør dette ca. 20 % av grunneiendommen. Prosentmessig anses dette som et stort stripeerverv.

I tillegg skal det midlertidig avstås 125 m<sup>2</sup> innenfor reguleringsplanen. Her vil det midlertidige beslaget være nødvendig for oppføring av støyskjerm og anleggsarbeider.

## *Arealenes funksjon*

### Michelets vei 15

Etter vår vurdering er arealene å anses som mindre sentrale når det gjelder funksjon som lekeplass, uteplass og hage. Arealene som avstås midlertidig beholdes av grunneier etter anleggsperioden, dvs. at dere avstår en eksklusiv bruksrett frem til anleggsslutt.

### Michelets vei 17

Etter vår vurdering er arealene å anses som sentrale når det gjelder funksjon som lekeplass, uteplass og hage. Det er også her lekeapparater, sittegrupper o.l. er plassert. Tap av disse arealene tilsier et større utslag i salgsverdien enn Michelets vei 15 og 19. Arealene som avstås midlertidig beholdes av grunneier etter anleggsperioden, dvs. at dere avstår en eksklusiv bruksrett frem til anleggsslutt.

### Michelets vei 19

Etter vår vurdering er arealene å anses som mindre sentrale når det gjelder funksjon som lekeplass, uteplass og hage. Arealene som avstås midlertidig beholdes av grunneier etter anleggsperioden, dvs. at dere avstår en eksklusiv bruksrett frem til anleggsslutt.

## *Tomteobjekter*

Med tomteobjekter mener vi slikt som står eller vokser på grunneiendommen.

Tomteobjekter som medregnes er de som ansees å ha innvirkning på salgsverdien.

## Beplantning Michelets vei 15, 17 og 19

Beplantningen mot E18 har etter vårt syn en mer innsynsskjermende enn en estetisk funksjon, og beplantningen foran Michelets vei 15 fungerer mer som en avgrensning mot Michelets vei. Vi anser beplantningen på eiendommen å ha innvirkning på grunneiendommens salgsverdi.



### Flyttbare tomteobjekter

Vi legger til grunn at benker, sittegrupper og lekeapparater som kan flyttes, flyttes uten problemer og nevneverdige kostnader for sameiet før anleggsstart. Noen tilpasningskostnader er medregnet i erstatningen for slik flytting.

Arbeidene med bl.a. støyskjermen forbi eiendommen er foreløpig planlagt til å starte siste halvdel av 2023/første del av 2024, og ferdigstilles i 2025. Endringer i estimatet vil bli meddelt fortløpende.

### Utnyttelsesgrad og fradelingsmuligheter

Eiendommene er utlagt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanen ble vedtatt den 4. april 2018. I underliggende reguleringsplan er eiendommene utlagt til blokkbebyggelse uten nærmere utnyttelsesgrad. Reguleringsplanen ble vedtatt 5. mai 1954. I bestemmelsene til reguleringsplanen står det følgende i punkt 2:

*«Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen ...»*

Det er ikke vist ytterligere bebyggelse på eiendommen enn den bebyggelsen som i dag står. Dette taler for at det ikke tapes utnyttelsesgrad eller fradelingsmuligheter som følge av dagens eiendomsinnrep. I kommuneplanens § 2.2 om tillegg og presiseringer til boligformål står det også følgende i bokstav b:

*«... Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for ...»*

Etter dette er vår vurdering at avståelsen ikke medfører tap i utnyttelsesgrad eller muligheter for fradeling. Dette får derfor ingen betydning for eiendommens salgsverdi (differanseverdi).

### **Erstatningen**

Forholdene over tatt i betraktning, gir et samlet erstatningstilbud på kr. 725 000,00,- i kjøpekontrakten er erstatningen oppdelt i følgende erstatningsposter.

Hagegrunn (Michelets vei 15): 306 600,-

Hagegrunn (Michelets vei 17): 137 400,-

Hagegrunn (Michelets vei 19): 150 600,-

Beplantning (Michelets vei 15,17,19): 120 000,-

Tilpasningsutgifter: 10 000,-

Samlet erstatning: 725 000,-

Etter vårt skjønn dekker erstatningen deres økonomiske tap.



Avslutningsvis

Dersom kjøpekontraktsforslaget kan aksepteres, ber vi om at denne signeres i to eksemplarer og returneres oss til følgende adresse:

Staten vegvesen utbygging  
Postboks 6075 Etterstad  
0601 Oslo  
ATT: Stian Eriksen

Dersom kjøpekontraktsforslaget ikke kan aksepteres, ber vi dere om å vurdere avtale om tiltredelse og avtaleskjønn. Denne sier at arealene kan tas i bruk til anlegget, men erstatningen først fastsettes etter videre forhandlinger, eller i skjønn dersom partene ikke omforenes.

Tilbudet kan ikke påberopes i et eventuelt skjønn.

Frist for aksept av avtale settes til 15. desember 2021.

Ved spørsmål kan dere kontakte saksbehandler per e-post ([stian.eriksen@vegvesen.no](mailto:stian.eriksen@vegvesen.no)) eller per telefon 451 37 335.

Grunnerverv

Med hilsen

Stian Eriksen

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*



Vegnummer: E18  
Kommune: Bærum  
Prosjekt: 2014-338  
Prosjekt økonomi: B11827  
Saksnummer: 20/5467  
Saksbehandler: Stian Eriksen

## Kjøpekontrakt

**Kjøper:**

Staten ved Statens vegvesen Utbygging

**Selger:** Fornebukollen boligsameie, eier av gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune.

Adresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

**1. Kontrakten gjelder**

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter til bygging av E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsetta.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18 - Korridoren Lysaker - Ramstadsetta med tverrforbindelse Gjønnnes - Forenbu godkjent 31.05.2017. Inngrepet/avståelsen går også fram av vedlagte taksttegninger W102-102-99 (30.11.2018), W102-100 (30.11.2018), W102-101 r2 (30.11.2018, revidert 05.06.2020).

Hensikten med det midlertidige ervervet er å sikre at entreprenør får adkomst for å bygge støyskjermer med nødvendig maskiner og materialer. Entreprenør har ikke behov for riggområde der hvor sameie har etablerte p-plasser.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, matjord med videre.



## 2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Mengde	a kr	Sum kr
Permanent erverv (Michelets vei 15)	511 m2	600,00	306 600,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 15)	1083 m2	0,00	
Midlertidig erverv ikke regulert (Michelets vei 15)	451 m2	0,00	
Permanent erverv (Michelets vei 17)	687 m2	200,00	137 400,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 17)	411 m2	0,00	
Permanent erverv (Michelets vei 19)	753 m2	200,00	150 600,00
Midlertidig erverv (Michelets vei 19)	125 m2	0,00	
Vegetasjon			120 000,00
Tilpasningsutgifter			10 000,00
Total erstatning:			725 000,00

### a) Rund sum

Hvis erstatningen er avtalt som rund sum, skal kjøper utbetale erstatningen innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet av begge parter. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b.

### b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

## 3. Spesielle kontraktsvilkår

Følgende spesielle kontraktsvilkår gjelder.

### a) Parkering (Michelets vei 15 og 17)

Anleggsveien inn til området skal utelukkende benyttes for etablering av nye støyskjermer langs Michelets vei 27 til 11. Anleggsveien vil ikke berøre p-plassene 15, 17 og 19.

### b) Plenarealer

Kjøper skal tilbakeføre midlertidig beslaglagt plenareal planert, med minimum 15 cm matjord, dog tilpasset tilgrensende areal, og tilsådd med gressfrø. Dersom selger ønsker å ta vare på matjord fra egen eiendom og for egen regning, må slik jord flyttes og rankes opp utenfor anleggsområdet før anleggsstart. Senere drift og vedlikehold, herunder også vanning av plenarealer etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.



c) Gårdsplass

Gårdsplassen, (gangadkomster til bolig, asfalterte plasser, helleganger og tilsvarende) tilbakeføres av kjøper etter anleggsperioden. Eksisterende mur i granitt utenfor inngangen til Michelets vei 17 må tas opp av kjøper, slik at vi får tilgang til de midlertidige og permanente arealene som skal ervervet. Granittsteinen tas opp av kjøper, lagres på eiendommen på et sted anvist av selger, og gjenbrukes ved tilbakeføringen. Senere drift og vedlikehold av gårdsplassen etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.

d) Flytting av innretninger

Kjøper tar ned lekestativ, huske, vippehest, utebord med benker og sandkasse i anleggsperioden. Innretningene tilbakeføres når anlegget er ferdig, omtrent på samme sted og i samråd med grunneier. Øvrige tomteobjekt kan fjernes av kjøper uten vederlag til selger.

e) Adkomst til boligblokker

Kjøper sørger for at tilgang til boligblokkene opprettholdes for både beboere og nødetater under anleggsperioden.

#### 4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for. Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommene

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommene) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra



matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommene gnr. 14 bnr. 503, gnr. 14 bnr. 502 og gnr. 14 bnr. 501. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

**5. Underskrifter**

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

**Selger**

**Kjøper**

.....  
Sted og dato

.....  
Sted og dato

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/ Styrets leder

.....  
Staten ved Statens vegvesen

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/ Styremedlem

971 032 081

.....  
Organisasjonsnummer

975610748

.....  
Organisasjonsnummer

.....  
Bankkontonummer til selger



Vegnummer: E18  
Kommune: Bærum  
Prosjekt: 2014-338  
Prosjekt økonomi: B10005  
Saksnummer: 20/5467  
Saksbehandler: Stian Eriksen

## Avtale om tiltredelse og avtaleskjønn

### Kjøper:

Staten ved Statens vegvesen Utbygging

### Eier:

Fornebukollen boligsameie, eier av gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Bærum kommune.  
Adresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

### 1. Avtalen gjelder

Eieren gir kjøper tillatelse til å tiltre nødvendig grunn av eiendommen for å gjennomføre bygging av: E18, prosjektet Lysaker - Ramstadsletta. Det vil si at eier gir kjøper råderett over denne delen av eiendommen slik at anleggsarbeidene kan komme i gang, selv om erstatningen ennå ikke er fastsatt.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan E18 - Korridoren Lysaker - Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjøennes - Forenbu godkjent 31.05.2017 Inngrepet/avståelsen går også fram av vedlagte taksttegning W102-102-99 (30.11.2018), W102-100 (30.11.2018), W102-101 r2 (30.11.2018, revidert 05.06.2020).

### 2. Spesielle vilkår ved avtalen

Følgende spesielle vilkår gjelder.

#### a) Plenarealer

Kjøper skal tilbakeføre midlertidig beslaglagt plenareal planert, med minimum 15 cm matjord, dog tilpasset tilgrensende areal, og tilsådd med gressfrø. Dersom eier ønsker å ta vare på matjord fra egen eiendom og for egen regning, må slik jord flyttes og rankes opp utenfor anleggsområdet før anleggsstart. Senere drift og vedlikehold, herunder også vanning av plenarealer etter tilbakeføring, er ikke kjøpers ansvar.

#### b) Gårdsplass

Gårdsplassen, (gangadkomster til bolig, asfalterte plasser, helleganger og tilsvarende) tilbakeføres av kjøper etter anleggsperioden. Eksisterende belegningsstein kan tas opp av kjøper, lagres på eiendommen på et sted anvist av eier, og gjenbrukes ved tilbakeføringen. Dersom gjenbruk av materialer ikke lar seg gjøre, skal kjøper, innenfor rimelighetens grenser, tilbakeføre gårdsplassen med tilsvarende materialer.



c) Støyskjerm

Dages støyskjerm må tas ned som følge av anleggsarbeidene på eiendommen. Etter ferdigstilling av arbeidene på eiendommen, blir støyskjermen satt opp igjen i ny eiendomsgrense.

d) Flytting av innretninger

Selger skal innen xx.xx.xxxx. ha flyttet alle flyttbare tomteobjekter som selger ønsker å beholde. Tomteobjektene som ikke er fjernet, kan fjernes av kjøper uten vederlag.

### 3. Kjøpekontrakt

Dersom kjøper og eier på et senere tidspunkt blir enige om erstatningen, inngår partene en kjøpekontrakt.

### 4. Avtaleskjønn

Hvis partene ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn) etter skjønnsloven § 4. Et eventuelt avtaleskjønn skal bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Kjøper sørger for nødvendig bevissikring med sikte på et eventuelt skjønn.

### 5. Deloppgjør

Når denne avtalen om tiltredelse og avtaleskjønn er inngått, utbetaler kjøper kr. 500 000 i deloppgjør av erstatningen. Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at deloppgjøret kan utbetales direkte til eieren. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

### 6. Renter

Kjøper betaler flat rente av den erstatningen eieren eventuelt har til gode. Rentefoten som partene blir enige om, tas inn i kjøpekontrakten (jf. punkt 3). Rentene blir regnet fra den datoen da denne avtalen er undertegnet av begge parter, til det endelige oppgjøret finner sted (jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 10). Hvis partene ikke inngår kjøpekontrakt, skal rentefoten fastsettes i skjønnet.

### 7. Registrering i det offentlige eiendomsregisteret - matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne avtalen er inngått, slik at avtalen blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.



## 8. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

**Eier:**

**Kjøper:**

.....  
Dato

.....  
Dato

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/Styrets leder

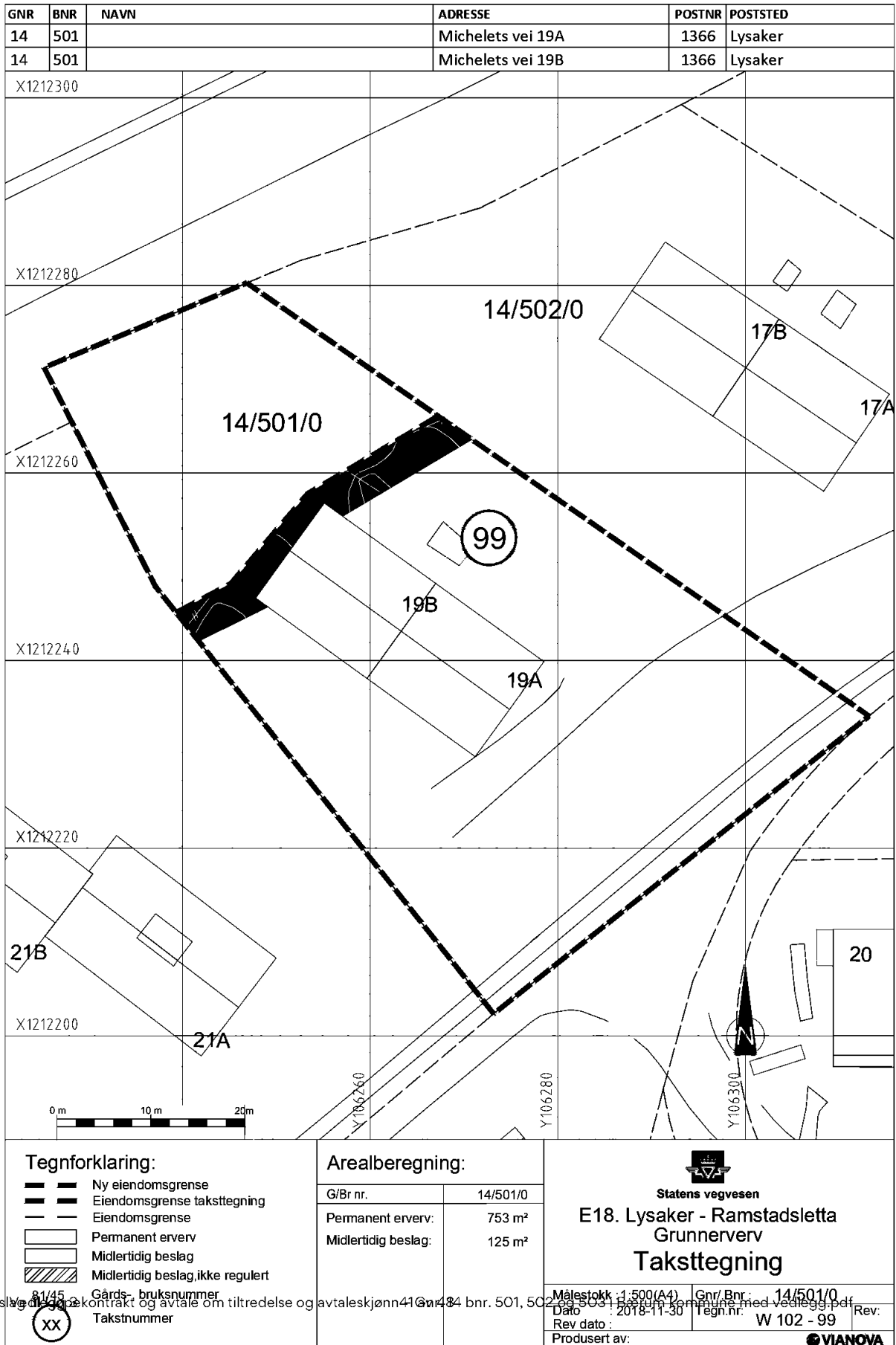
.....  
for Staten ved Statens vegvesen

.....  
Fornebukollen boligsameie  
v/Styremedlem

971 032 081  
Organisasjonsnummer

.....  
Organisasjonsnummer

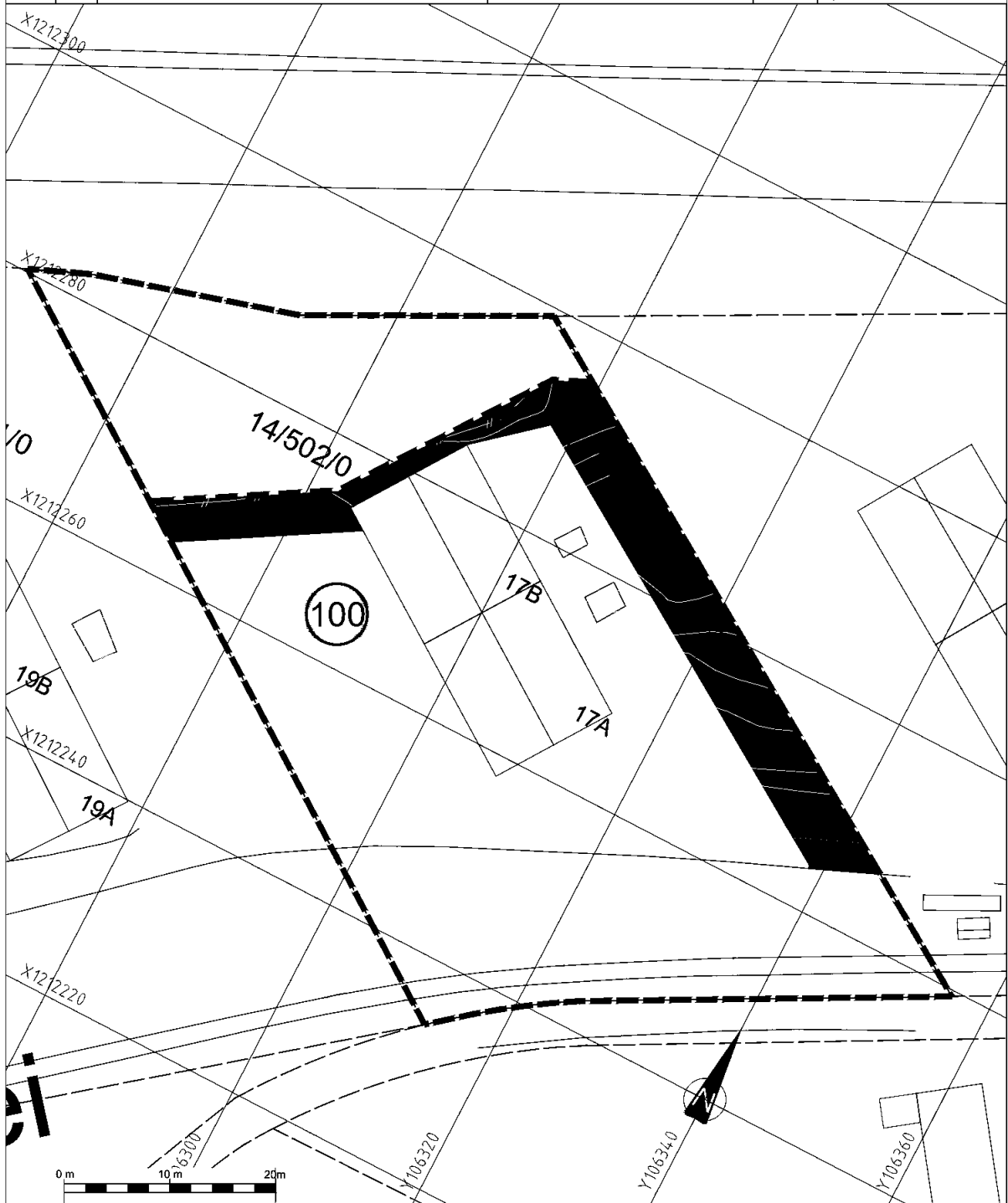
.....  
Bankkontonummer til selger



letta - Forslag til kjøpskontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn 41 Gnr 484 bnr. 501, 502 og 5031. Fastfirtt kommunale med vedlegg.pdf



GNR	BNR	NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED
14	502		Michelets vei 17 A	1366	Lysaker
14	502		Michelets vei 17 B	1366	Lysaker



### Tegnforklaring:

- Ny eiendomsgrense
- Eiendomsgrense taksttegning
- Eiendomsgrense
- Permanent erverv
- Midlertidig beslag
- Midlertidig beslag, ikke regulert
- Gårds- bruksnummer
- Takstnummer

### Arealberegning:

G/Br nr.	14/502/0
Permanent erverv:	687 m <sup>2</sup>
Midlertidig beslag:	411 m <sup>2</sup>



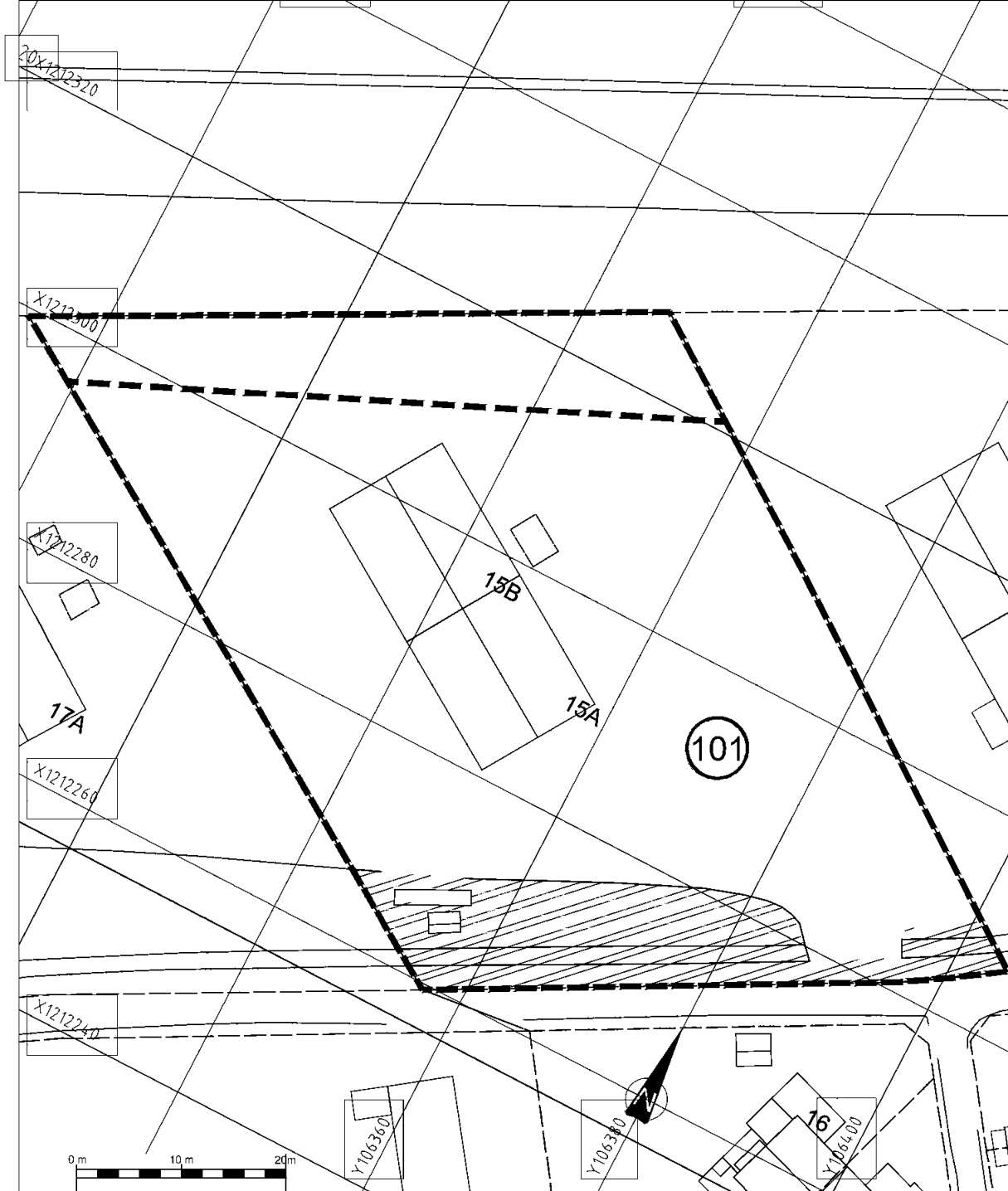
**Statens vegvesen**  
**E18. Lysaker - Ramstadsletta**  
**Grunnerverv**  
**Taksttegning**

Målestokk: 1:500 (A4)	Gnr./Bnr.: 14/502/0
Dato: 2018-11-30	Tegnr.: W 102 - 100
Rev dato:	Rev:
Produert av:	

letta - Forslag til kjøpskontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn 42 Gnr. 14 bnr. 501, 502 og 503 i Eidsvoll kommune med vedlegg.pdf



GNR	BNR	NAVN	ADRESSE	POSTNR	POSTSTED
14	503		Michelets vei 15A	1366	Lysaker
14	503		Michelets vei 15B	1366	Lysaker



### Tegnforklaring:

- Ny eiendomsgrense
- Eiendomsgrense taksttegning
- Eiendomsgrense
- Permanent erverv
- Midlertidig beslag
- Midlertidig beslag, ikke regulert
- Gårds-, bruksnummer
- Taknummer

### Arealberegning:

G/Br nr.	14/503/0
Permanent erverv:	511 m <sup>2</sup>
Midlertidig beslag:	1083 m <sup>2</sup>
Midlertidig beslag, ikke regulert:	451 m <sup>2</sup>



**Statens vegvesen**  
**E18. Lysaker - Ramstadsletta**  
**Grunnerverv**  
**Taksttegning**

Målestokk: 1:500 (A4)	Gnr./Bnr.: 14/503/0
Dato: 2018-11-30	Tegn.nr.: W 102 - 101
Rev dato: 2020-06-05	Rev:
Produisert av:	

letta - Forslag til kontrakt og avtale om tiltredelse og avtaleskjønn 43 Gnr 14 bnr. 501, 502 og 503 i forbindelse med vedlegg.pdf



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Fornebukollen Boligsameie org nr 975 610 748 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale;

### §1 Oppdragets varighet

Are Smith-Meyer velges som ekstern styreleder for Fornebukollen Boligsameie for en periode på ett år fra våren 2022 fram til ordinært årsmøte avholdes våren 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte. Dersom årsmøte ikke velger ny styreleder fra Fornebu Forvaltning AS, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

### §2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Fornebukollen Boligsameie skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær årsmøte.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra sameiets aktivitet til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Fornebukollen Boligsameie skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Fornebukollen Boligsameie skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Fornebukollen Boligsameie forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 75 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i Fornebukollen Boligsameie, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. For denne type tjeneste/behov kan det også forhåndsavtales et honorar som utbetales med samme intervaller som i § 5.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Are Smith-Meyer har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fornebu Forvaltning AS

\_\_\_\_\_  
Fornebukollen Boligsameie



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 21.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 24.04.22

**Selskapsnummer:** 1102 **Selskapsnavn:** Fornebukollen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Rashad Tayeri er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat er et underskudd som foreslås dekket ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Grunnavståelse av en del av sameiets tomt**

Salg av endel av tomten i sameiet vedtas ihht vedlegg og beskrivelsen og styret gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt ihht kjøpekontrakten.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Are Smith-Meyer

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Adrian Syversen Søyland  
 Gunnar Muller

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Amanda Costa Thompson  
 Rashad Tayeri

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.