



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 340 209
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILOTEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 249 200	4 249 200
Sum inntekter		4 249 200	4 249 200
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	264 240
Annen driftskostnad		5 321 146	4 107 067
Sum kostnader		5 594 986	4 371 307
Driftsresultat		-1 345 786	-122 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 375	17 575
Sum finansinntekter		7 375	17 575
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 375	17 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 338 411	-104 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 338 411	-104 532
Årsresultat		-1 338 411	-104 532
Totalresultat		-1 338 411	-104 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 338 411	-104 532
Sum overføringer og disponeringer		-1 338 411	-104 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 616	138 429
Sum varige driftsmidler		85 616	138 429
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		85 616	138 429
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		100 005	78 061
Sum fordringer		100 005	78 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 837	2 507 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 837	2 507 920
Sum omløpsmidler		1 592 842	2 585 981
SUM EIENDELER		1 678 458	2 724 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 275 878	2 614 288
Sum opptjent egenkapital		1 275 878	2 614 288
Sum egenkapital		1 275 878	2 614 288
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 555	39 937
Annen kortsiktig gjeld		349 025	70 185
Sum kortsiktig gjeld		402 580	110 121
Sum gjeld		402 580	110 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 678 458	2 724 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261652

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 340 209
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILOTEN SAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 249 200	4 249 200
Sum inntekter		4 249 200	4 249 200
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	264 240
Annen driftskostnad		5 321 146	4 107 067
Sum kostnader		5 594 986	4 371 307
Driftsresultat		-1 345 786	-122 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 375	17 575
Sum finansinntekter		7 375	17 575
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		7 375	17 575
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 338 411	-104 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 338 411	-104 532
Årsresultat		-1 338 411	-104 532
Totalresultat		-1 338 411	-104 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 338 411	-104 532
Sum overføringer og disponeringer		-1 338 411	-104 532



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		85 616	138 429
Sum varige driftsmidler		85 616	138 429

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		85 616	138 429
-------------------	--	--------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		100 005	78 061
Sum fordringer		100 005	78 061

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 837	2 507 920
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 492 837	2 507 920

Sum omløpsmidler		1 592 842	2 585 981
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 678 458	2 724 410
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 275 878	2 614 288



Sum opptjent egenkapital	1 275 878	2 614 288
Sum egenkapital	1 275 878	2 614 288
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 555	39 937
Annen kortsiktig gjeld	349 025	70 185
Sum kortsiktig gjeld	402 580	110 121
Sum gjeld	402 580	110 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 678 458	2 724 410



Organisasjonsnr: 998 340 209
PILOTEN SAMEIE

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

7039 Piloten Sameie





Til seksjonseierne i Piloten Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 17:00-19:00 i lokalene til
Fornepiloten Fornebu S-bygget, Snarøyveien 55, 1364 Fornebu.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Piloten Sameie 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 Piloten Sameie avholdes torsdag 28. april 2022
kl. 17:00-19:00 i lokalene til Fornebupiloten Fornebu S-bygget,
Snarøyveien 55, 1364 Fornebu.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslås at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Føringer mot vedlikeholdsfond
- B) Vedtektsendring samt avsetning til sparekonto eller vedlikeholdsfond

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Styreleder, ikke på valg
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 22.03.2022
Styret i Piloten Sameie

Gunnar Woldseth Wiik Gunnar Bjørnødegård Geir Søvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gunnar Woldseth Wiik	2021 - 2023
Styremedlem	Gunnar Bjørnødegård	2021 - 2023
Styremedlem	Geir Søvik	2020 - 2022
Varamedlem	Terje Frøsland	2021 - 2022

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

Generelle opplysninger om Piloten Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Piloten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998340209, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bernt Balchens Vei 2 - 42

Gårds- og bruksnummer:

41 863

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

Piloten Sameie 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.

Styrets arbeid

2021 har vært preget av spesielle forhold knyttet til korona og smittevern tiltak som i 2020. Som et resultat av dette måtte årsmøte i 2020 avholdes digitalt. Årsmøte for 2021 (28 april 2022) vil bli avholdt som vanlig med fysisk fremmøte

Endret mandat og strategi for effektiviseringsutvalget

Effektiviseringsutvalget ble opprettet i samarbeid med FHG og TUN1 for å se på tiltak som kan bidra til en mer effektiv drift. I den forbindelse ble det på årsmøtet i fjor vedtatt felles driftsmodell og innkjøpsprosedyrer som bidrar til en effektivisering av driften og en styrket innkjøpsfunksjon for sameiene. Effektiviseringsutvalget har også vurdert sammenslåing av de tre sameiene, men ønsker ikke på nåværende tidspunkt å gi sin anbefaling om sammenslåing som følge av kompleksitet og kostnader. Som et resultat av dette har effektiviseringsutvalget fremmet forslag om revidert strategi for å ivareta effektivitet og kostnadskontroll. Forslaget er godkjent av styrene i sameiene for Piloten, TUN1 og FHG.

Revidert strategi for videre effektivisering og kostnadskontroll er som følger:

Fellesmøter for sameiene

Formaliserte og referatførte kvartalsvise møter for sameiene for å samordne felles driftstiltak og forvaltning av driftsavtaler.

Leverandørregister og dokumentasjon av kostnadsfordeling mot sameiene

Det etableres et felles register som omfatter dokumentasjon og kontrakter for å sikre kontinuitet i sameiene. Dette bidrar til at vi får videreført informasjon som vil styrke oss i forvaltning, reforhandling og innkjøp av tjenester. Det etableres en rutine for årlig gjennomgang/reforhandling av avtaler/kontrakter.

Felles kontrakts arkiv for sameiene

Det etableres et felles digitalt kontrakts arkiv på styrerommet.no eller alternativ skytjeneste hvor tidligere og nye avtaler/kontrakter med utløpsdato og vilkår lagres for å sikre tidsriktig reforhandling/oppsigelser av avtaler. Dette er et digitalt arkiv til erstatning fra tidligere manuelt papirarkiv

Innkjøpsutvalg erstatter effektiviseringsutvalg

Effektiviseringsutvalget erstattes med et innkjøpsutvalg hvor de tre sameiene er representert

Fuglesikring:

Gjenstående arbeid og reklamasjoner ble fullført i 2021

Skjeggkre:

Forekomst av skjeggkre ble utredet i samarbeid med Rentokil i 2019 og tiltak for bekjempelse ble gjennomført fortløpende. Styret følger opp med etterkontroller med limfeller ved behov.

Inspeksjon og utbedring av tak:

Inspeksjon og reparasjoner av takkonstruksjon ble utført i 2019/2020. Tilstandsrapport etter tiltak er bekreftet som tilfredsstillende og blir fulgt opp av årlige kontroller.

Flytårnet anleggsområde:

Styret har i forbindelse med høringer vedr. anleggsområdet for Flytårnet stasjon utarbeidet tilsvar fra styret. Styret har mottatt notat fra kommunen i forbindelse med behandling av



innspill fra Piloten sameie. Innspill og tilbakemelding er publisert på sameiets hjemmesider.

Styret følger fortløpende opp kartlegging av eiendommene samt utplassering av vibrasjons og støvmålere. Informasjon er lagt ut på sameiets hjemmesider

I 2021 har vi gjennomført 2 fellesmøter for sameiene med prosjektledelsen for å diskutere utfordringer og tiltak. Styret vil fortløpende følge opp utvikling gjennom rapporter og tiltak i 2022. Rapporter og tiltak vil bli lagt ut på sameiets hjemmesider.

Leveranse av heis tjenester:

Tidligere leverandør av heis tjenester (GM Heis) gikk uventet konkurs i juni 2021. Etter anbudsrunde signerte styret ny leverandøravtale med TK Elevator Norway AS 14.09.21 som skal ivareta drift og alarmtjenester.

Vaktmestertjenester:

Styrene i FHG, TUN1 og Piloten har i løpet av 2021 vurdert det totale tjenestebehovet vedr vaktmestertjenester. Ut fra det behovet sameiene har pr. i dag ble det besluttet å avvikle daværende avtale pr 31.12.21 og starte forhandlinger med ny leverandør. Dette har vært en omfattende og tidkrevende prosess, men styrene forventer å ha en ny avtale på plass i løpet av april 2022. I forbindelse med ny avtale legges det opp til at seksjonseiere også kan få tilbud om å bestille tjenester direkte under samme kontrakt og prisavtale.

Grøntgruppe:

I forbindelse med fellesmøte mellom styrene i FHG, TUN1 og Piloten ble det besluttet å etablere en felles grøntgruppe for å ivareta beplantning på fellesområdene for sameiene. Gruppen vil bli etablert i 2022 med representanter fra sameiene

Krav vedr fordeling av umålt varme er ferdigbehandlet:

Styret mottok et krav fra Tun1 sameie som gjelder fordeling av umålt varmtvann fra 2012 til i dag. Saken er behandlet og fullstendig dokumentert og godkjent av styrene i Piloten og Tun1. Kostnaden ble ført som en ekstraordinær kostnad i 2021.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i Bernt Balchens vei 4. E-post til styret er styret@pilotenfornebu.no. Se sameiets hjemmesider på <http://www.pilotenfornebu.no>.

Vibbo

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. 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.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Seksjonseiere til de fleste seksjonene i Tun1 og Piloten har tildelt bruksrett til garasjeplass. Plass nr 16 eies av boligsameiene i felleskap og benyttes til sykkelparkering.

Gjesteparkeringen utenfor Piloten er til gjester både for Tun1 og Piloten, registrering skjer via SMS. Overtredelse av regelverket blir sanksjonert.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e – post kan følgende adresse benyttes: eierskifte@obos.no. Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Kostnad for bestilling faktureres eier.

Postkasseskilt bestilles direkte fra Stansefabrikken, Rolfsbuktveien 17, 1364 Fornebu. Telefon 67 11 34 50.

Informasjon om sameiets drift

Hjemmesidene er samkjørt for Piloten, Tun1 og Garasjesameie slik at alle beboere kan finne det meste av nødvendig informasjon via disse, f.eks. ordensregler, ansvar, beboerinformasjon, gjesteparkering, avfall og søppel, fjernvarme, garasjeåpnere, nøkkelbestilling, renhold, m.m. Hjemmesidene www.fornebuhageby.no og www.pilotenfornebu.no vil også omhandle forhold i garasjesameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1877652. 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 e-post 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 forsikringselskapet.

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 seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 249 200. Dette er som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 594 986 mot kr 4 407 737 budsjettert. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tiltak mot fugl (sikring rundt vinduer), finansiert med vedlikeholdsfondet (se note 14 i regnskapet), samt høyere kostnader til strøm og fjernvarme enn budsjettert. I tillegg er det ført en ekstraordinær kostnad for avregning av umålt varme i perioden 2012-2021 (se note 11 i regnskapet).

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 338 411 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 190 262. Korrigert for vedlikeholdsfondet hadde sameiet pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr. 270 632.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer blant annet en økning av de totale felleskostnadene på 13,5 % fra 01.01.2022.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 590 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunen har i sitt budsjettforslag for 2022 lagt til grunn en økning på 13,55 % for vann- og 7,33 % for avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med 2,72 %. Tilsyns- og feiegebyr er forblir uendret fra 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med den nåværende situasjonen, har vi budsjettert med økte energikostnader i forhold til 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Piloten Sameie.

Lån

Piloten Sameie har ingen lån.

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 13,5 % økning av de totale felleskostnadene fra 01.01.2022.

På grunn av stor usikkerhet vedr blant annet energikostnader og generell prisutvikling vil det være sannsynlig med en økning neste år.

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 Piloten Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Piloten Sameie 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 oppfylder 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: D3U6N-XW5QO-E7H7E-QBGGP-QN45K-V360D



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 21:21:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D3U6N-XW5QQ-E7H7E-QBGGP-QM45K-V360D

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



PILOTEN SAMEIE
ORG.NR. 998 340 209, KUNDENR. 7039

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	3	4 249 200	4 249 200	4 249 000	4 823 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 249 200	4 249 200	4 249 000	4 823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-24 240	-33 840	-33 840
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-9 650	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-207 613	-201 860	-203 000	-217 000
Konsulenthonorar	7	-9 375	-26 190	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-692 723	-444 955	-694 377	-590 000
Forsikringer		-175 977	-124 546	-120 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-1 430 915	-1 196 485	-1 286 353	-1 437 000
Andre anlegg	10	-585 274	-728 154	-529 729	-697 662
Kostnader sameie	16	-71 179	-79 673	-86 100	-86 100
Energi/fyring	11	-630 848	-194 213	-230 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-590 508	-590 508	-595 000	-611 000
Andre driftskostnader	12	-917 085	-511 108	-369 338	-402 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 594 986	-4 371 307	-4 407 737	-4 953 102
DRIFTSRESULTAT		-1 345 786	-122 107	-158 737	-130 102
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	7 375	17 575	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 375	17 575	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 338 411	-104 532	-158 737	-130 102
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 338 411	-104 532		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	85 616	138 429
SUM ANLEGGSMIDLER		85 616	138 429
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 713	20 119
Forskuddsbetalte kostnader		88 292	57 942
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	12 677
Driftskonto OBOS-banken		31 638	335 106
Sparekonto OBOS-banken		305	304
Sparekonto OBOS-banken II	14	1 460 894	2 159 833
SUM OMLØPSMIDLER		1 592 842	2 585 981
SUM EIENDELER		1 678 458	2 724 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 275 878	2 614 288
SUM EGENKAPITAL		1 275 878	2 614 288
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 021	49 353
Leverandørgjeld		53 555	39 937
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	12 677
Annen kortsiktig gjeld	15	297 004	8 155
SUM KORTSIKTIG GJELD		402 580	110 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 678 458	2 724 410
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	75 835	634 712

Bærum, 22.03.2022
Styret i Piloten Sameie

Gunnar Woldseth Wiik/s/

Gunnar Bjørnødegård/s/

Geir Søvik/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-KONTO

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

NOTE: 2**GENERELLE FORUTSETNINGER**

Rapporten er en oppstilling av de bokførte regnskapstallene pr. rapporteringsdato. Innkrevde felleskostnader er det som pr. rapportdato er fakturert fra selskapet. Driftskostnadene er det som pr. rapportdato er bokført i selskapet. De blir kun tidsavgrenset (periodisert) til kalenderår, og ikke pr. måned. Det innebærer eksempelvis at en forsikringspremie som bokføres i januar, og som gjelder hele kalenderåret, blir rapportert i sin helhet f.o.m. januar. Vi tilstreber å budsjettere slik at kjente kostnader blir lagt i samme periode som kostnadene vil påløpe. Rapporten bør leses linje for linje. Det er viktig at man ikke blir for fokusert på resultatet, men heller konsentrerer seg om disponible midler, som viser betalingsevnen til selskapet. Disponible midler fremgår i en egen oppstilling.

**NOTE: 3****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 112 836
Bredbånd	502 320
Vedlikeholdsfond	400 524
Kabel-tv	233 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 249 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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 240 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 650,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 375
SUM KONSULENTHONORAR	-9 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-57 538
Drift/vedlikehold VVS	-38 910
Drift/vedlikehold elektro	-3 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-299 247
Drift/vedlikehold heisanlegg	-172 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 111
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 449
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-692 723

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-799 900
Renovasjonsavgift	-631 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 430 915

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Teknisk rom / bodareal Fornebu Hageby Garasjesameie	-585 274
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-585 274

SUM ANDRE ANLEGG	-585 274
-------------------------	-----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-165 416
Fjernvarme 2021	-266 118
Fjernvarme ekstraordinær kostnad	-199 314
SUM ENERGI / FYRING	-630 848

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-598 713
Lyspærer og sikringer	-3 800
Renhold ved firmaer	-282 436
Andre fremmede tjenester	-2 185
Kontor- og datarekvisita	-1 323
Trykksaker	-7 227
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-83
Porto	-4 285
Kontingenter	-11 850
Bank- og kortgebyr	-4 883
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-917 085

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	960
Andre renteinntekter	604
SUM FINANSINTEKTER	7 375

NOTE: 14**VEDLIKEHOLDSFOND**

Saldo vedlikeholdsfond 01.01.2021	2 159 883
Rentokil - tiltak mot fugl	-586 262
Rentokil - tiltak mot fugl (kostnadsført 2020)	-118 537
Renter	5 810
SUM VEDLIKEHOLDSFOND	1 460 894

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

Påløpte kostnader	-297 004
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-297 004

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fornebu Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fornebu Garasjesameie og utgjør kr 75 835,-. Selskapets andel i Fornebu Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fornebu Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

Forlag til vedtak fremmet av styret:

A) Føringer mot vedlikeholdsfond

Krever 2/3 flertall

Styret foreslår følgende føringer mot vedlikeholdsfond/sparekonto for 2022

Beskrivelse	Kostnad	Kommentar
Utskifting av nød og ledelys etter 10 års drift	170.000	Svikt i funksjonalitet krevde utskifting av anlegg etter 10 års drift.
Vedlikeholds spyling spillvannsrør	180.000	Vedlikeholds spyling av spillvannsrør fra alle leiligheter for å forebygge blokkering av avløp. Planlagt hvert 5 år
Sum ekstraordinære vedlikeholdskostnader	350.000	

Kostnader inngår ikke som en del av årlige vedlikehold og styret foreslår at årsmøtet godkjenner overføring fra vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til overføringer fra vedlikeholdsfondet godkjennes.

B) Vedtektsendring samt avsetning til sparekonto eller vedlikeholdsfond

1. Endring av §22 vedlikeholdsfond

Krever 2/3 flertall

Styret foreslår at det opprettes en sparekonto for ekstraordinære utgifter til vedlikehold og drift. Dette innebærer at vedlikeholdsfondets midler, med unntak av 1 krone, overføres til en sparekonto for ekstraordinære utgifter til vedlikehold og drift. Verdiene som i dag står i fondet vil på en sparekonto gi økt fleksibilitet for forvaltning av sameiet.

Styret foreslår at vedtektenes § 22 Vedlikeholdsfond endres som følger:

§22 Sparekonto for ekstraordinære kostnader til vedlikehold og drift for Piloten sameie

Formål

Piloten Boligsameie skal ha en sparekonto som skal ha til formål å bygge opp en kapital for å dekke utgifter til vedlikehold og drift av bygninger og fellesareal, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold, reparasjoner og drift.

Disponering av sparekonto

Boligsameiets styre fattar vedtak om bruk av midlene.



Oppløsning

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.

Forslag til vedtak: § 22 i vedtektene endres i henhold til styrets forslag, og midlene på vedlikeholdsfondet, med unntak av 1 krone, overføres til sameiets sparekonto.

2. Avsetning til sparekonto/vedlikeholdsfond

Krever simpelt flertall

Styret anser midlene på vedlikeholdsfond/sparekonto som tilstrekkelig på kort og mellomlang sikt ut fra gjeldende sikkerhetsvurdering og at ytterligere avsetning ikke er nødvendig for 2022.

Forslag til vedtak: Ingen avsetning i 2022 til sparekonto/vedlikeholdsfond.



VEDTEKTER

Piloten Sameie

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

Sist endret på årsmøtet 18.04.2018)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Piloten Sameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 863 i Bærum kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal dvs. eksklusiv balkong/terrasse.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenheter med unntak av terrasser på bakkeplan. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne fellesbehov.

Piloten Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde som til sammen består av 7 boligblokker, fordelt på 2 seksjonseier, Fornebu Hageby Tun 1 Sameie og Piloten Sameie, utomhusarealer og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i et fellesskap kalt "Fornebu Hageby Garasjesameie". seksjonseiere i Garasjeeiendommen vil være de to boligsameiene på felt 8.5, samt de seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen.

Piloten Boligsameie og dets seksjonseiere er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av garasjeeiendommen som deleier i Fornebu Hageby Garasjesameie.



Fornebu Hageby Garasjesameie skal ivareta eiernes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Fornebu Hageby Garasjesameie fremgår av vedtektene for garasjesameiet.

Grøntarealer, gjeste- og sykkelparkeringsplasser, gangveier, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger (ledning-/ kabelanlegg mm) av enhver art mellom og rundt sameienes eiendom, er utskilt som gnr 41 bnr 825 benevnt Fornebu felt 8.5 uteareal.

Denne eiendommen, Gnr 41 bnr 825, skal eies i sameie mellom de to boligsameiene på delfelt 8.5. i forhold til antallet seksjoner i hvert sameie.

Eierseksjonssameiet er, som seksjonseier i Fornebu felt 8.5 uteareal, forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av det nevnte uteareal, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter av vedtekter for utearealet.

Seksjonseierne på delfelt 8.5 har bruksrett til strøkslekeplass på delfelt 8.6/8.7 (Veifor).

Ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen tilligger huseierforeningen på delfelt 8.6/8.7 (Inntil huseierforeningen er opprettet tilligger ansvaret utbygger, VeiFor).

Sameiene på delfelt 8.5 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av strøkslekeplassen og bære sin forholdsmessige del av utgiftene etter antall seksjoner. Kostnadene kreves inn av huseierforeningen direkte fra sameiene i henhold til fordelingsnøkkelen (antallet seksjoner).

Fornebu Boligpar AS eier og forvalter del av gnr 41 bnr 792 m.fl. i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger og fellesarealseksjonseier innenfor delområdene på Fornebu har rett og plikt til å være medlem av Fornebu Driftsforening som er opprettet for å ivareta daglig drift og vedlikehold av Fornebu Felles og pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Piloten Sameie er forpliktet til medlemskap i Fornebu Driftsforening.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.

Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av årsmøtet med 2/3 flertall.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider

o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker bebyggelsens eksteriør eller fellesarealer ute eller inne, så som endring av farge, utskifting av vindusglass, oppsetting av antenner og markiser/utvendig solavskjerming, belysning og annen fast el-installasjon, samt avskjerming av/mellom terrasser/balkonger.»

Endring, modifikasjon eller avansert vedlikehold av fellestekniske anlegg i seksjonene, herunder, men ikke begrenset til, ventilasjon-, sprinkler- og gulvvarmeanlegg er ikke tillatt uten styrets spesifikke tillatelse. Ved overtredelse holdes seksjonseier ansvarlig for eventuelle direkte og indirekte skader som følge av inngrepene

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§ 5

Fysisk bruk av parkeringsplassene i Fornebu Hageby Garasjesameie, av Fornebu felt 8.5 uteareal og Fornebu Felles

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass i garasjeanlegget får sin bruksrett til parkeringsplass nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie, herunder at bruksrett til parkeringsplassene kun kan overdras sammen med seksjonen som parkeringsplassen er knyttet til.

Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir bruksrett til én bod pr seksjon, til tekniske rom etc. Sameiets eierandel i Garasjeeiendommen gir ikke bruksrett til parkeringsplasser.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Fornebu felt 8.5 uteareal (gnr 41 bnr 825) og til Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta på årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Innkallingen kan skje ved elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets informerer.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.
6. Beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9

Årsmøtets vedtak

Ved avstemning har hver seksjon en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,



- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Ordensregler for eiendommen kan fastsettes av årsmøtet. Ordensreglene kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

Bruken av Fornebu felt 8.5 uteareal reguleres av vedtekter for arealet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde balkong/terrasse fri for snø og is i den grad dette er nødvendig av bygningsmessige hensyn, plikt til rensking/tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til fjernvarme i leilighetene (oppvarming og varmt tappevann) fordeles i henhold til forbruk (måler).

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt på hver seksjon. Kostnader som følge av avtale med leverandør om utvidede leveranser dekkes av den enkelte seksjonseier. Styret i Piloten Sameie kan på vegne av beboerne være medlem i områdetets velforening og betale et kollektivt gebyr.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader til kabel-TV og bredbånd
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet i
- g) forholdsmessige utgifter til Fornebu Driftsforening og Fornebu felt 8.5 uteareal
- h) medlemskap i velforening



§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17

Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring benyttes ved en skade på en seksjon, skal seksjonseieren selv dekke egenandelen hvis seksjonseieren selv er ansvarlig for skaden.

§ 19

Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner og seksjonseiers plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 22

Vedlikeholdsfond Piloten sameie

Formål

Piloten Boligsameie skal ha et vedlikeholdsfond som skal ha til formål å bygge opp en kapital for å dekke utgifter til vedlikehold på bygninger og fellesareal, og som sikkerhet dersom det i fremtiden oppstår ekstraordinære utgifter med vedlikehold og reparasjoner av disse.

Innbetaling av kapital til fondet

Størrelsen på innbetalingene for påfølgende år fastsettes på årsmøtet hvert år og fordeles etter seksjonseierbrøken.

Disponering av fondets midler

Midlene på fondet skal disponeres etter beslutning på årsmøtet. Et vedtak om disponering av midlene krever 2/3 flertall.

Dersom det oppstår akutte situasjoner som krever raske beslutninger kan boligsameiets styre fatte vedtak om bruk av midlene. I så fall skal styret umiddelbart sende ut skriftlig orientering om dette til alle seksjonseierne, og dessuten snarest mulig innkalle til ekstraordinært årsmøte og forelegge saken til behandling for seksjonseierne.

Oppløsning

Vedlikeholdsfondet kan ikke oppløses uten etter vedtak på årsmøte med minst 90 % flertall av sameiets samlede stemmer.



VALG AV TILLITSVALGTE - FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT:

A. Styreleder, ikke på valg:

Gunnar Woldseth Wiik Bernt Balchens vei 30

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Terje Frøslund Bernt Balchens vei 10

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Gunnar Bjørnødegård Bernt Balchens vei 32

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kenneth Christiansen Strand Bernt Balchens vei 30

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Velges på årsmøtet

E. Som Pilotens representanter i felles innkjøpskomite foreslås:

Gunnar Woldseth Wiik Bernt Balchens vei 30
Eystein Bilben Bernt Balchens vei 24



7039 Piloten Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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