



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 069 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 070 977 | 2 010 337 |
| Sum inntekter | | 2 070 977 | 2 010 337 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 2 400 171 | 1 511 362 |
| Sum kostnader | | 2 480 041 | 1 591 232 |
| Driftsresultat | | -409 064 | 419 105 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 772 | 2 014 |
| Sum finansinntekter | | 5 772 | 2 014 |
| Annen finanskostnad | | 895 | 2 000 |
| Sum finanskostnader | | 895 | 2 000 |
| Netto finans | | 4 877 | 14 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -404 186 | 419 119 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -404 186 | 419 119 |
| Årsresultat | | -404 186 | 419 119 |
| Totalresultat | | -404 186 | 419 119 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -404 186 | 419 119 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -404 186 | 419 119 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 40 929 | 27 525 |
| Sum varige driftsmidler | | 40 929 | 27 525 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 40 929 | 27 525 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 21 389 | -19 797 |
| Andre fordringer | | 53 333 | 260 363 |
| Sum fordringer | | 74 722 | 240 566 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 603 977 | 781 969 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 603 977 | 781 969 |
| Sum omløpsmidler | | 678 699 | 1 022 534 |
| SUM EIENDELER | | 719 628 | 1 050 060 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 551 339 | 955 525 |
| Sum opptjent egenkapital | | 551 339 | 955 525 |
| Sum egenkapital | | 551 339 | 955 525 |
| 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 | | 115 284 | 70 644 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 53 005 | 23 891 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 168 289 | 94 534 |
| Sum gjeld | | 168 289 | 94 534 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 719 628 | 1 050 060 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 512849

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 069 636
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 070 977 | 2 010 337 |
| Sum inntekter | | 2 070 977 | 2 010 337 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 79 870 |
| Annen driftskostnad | | 2 400 171 | 1 511 362 |
| Sum kostnader | | 2 480 041 | 1 591 232 |
| Driftsresultat | | -409 064 | 419 105 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 772 | 2 014 |
| Sum finansinntekter | | 5 772 | 2 014 |
| Annen finanskostnad | | 895 | 2 000 |
| Sum finanskostnader | | 895 | 2 000 |
| Netto finans | | 4 877 | 14 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -404 186 | 419 119 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -404 186 | 419 119 |
| Årsresultat | | -404 186 | 419 119 |
| Totalresultat | | -404 186 | 419 119 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -404 186 | 419 119 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -404 186 | 419 119 |



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 40 929 | 27 525 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 40 929 | 27 525 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 21 389 | -19 797 |
| Andre fordringer | | 53 333 | 260 363 |
| Sum fordringer | | 74 722 | 240 566 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 603 977 | 781 969 |
| Sum omløpsmidler | | 678 699 | 1 022 534 |
| SUM EIENDELER | | 719 628 | 1 050 060 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Annen egenkapital | 551 339 | 955 525 |
| Sum opptjent egenkapital | 551 339 | 955 525 |
| Sum egenkapital | 551 339 | 955 525 |
| 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 | 115 284 | 70 644 |
| Annen kortsiktig gjeld | 53 005 | 23 891 |
| Sum kortsiktig gjeld | 168 289 | 94 534 |
| Sum gjeld | 168 289 | 94 534 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 719 628 | 1 050 060 |



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 2. mai 2023

Selskapsnummer: 5999





Velkommen til årsmøte i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

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 26. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5999>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbedringer/erstatning for sprekker i vegger
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Viggo Gjerde og Bjørn Veie-Rosvoll er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (5999).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært lagt ned et betydelig arbeid i løpet av styreåret, men gitt dagens økonomiske situasjon i Norge med inflasjon anbefales det å holde seg til budsjettert styrehonorar for 2022.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret for år 2022 foreslås satt til kr 70.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

Sak 6

Utbedringer/erstatning for sprekker i vegger

Forslag fremmet av:

Geir Hetland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Fortsatt nye sprekker i vegger

- hos meg i alle rom samt skjevhet i utgangsdør

Styrets innstilling

I mange leiligheter har det oppstått sprekker i hjørner samt i overgang mellom vegger og tak. Styret vil opplyse årsmøtet om at sameiets styre kun har ansvar for fellesarealene, mens eierseksjonene har ansvar for sine leiligheter. Det har blitt undersøkt med utbygger Fornebubanen i én leilighet som hadde mye sprekkeformasjoner i hjørner. En fagperson/takstmann innleid fra Fornebuetaten i Oslo kommune, som står for utbyggingen, har uttalt at det er sannsynlig at rystelser fra sprenging av endestasjonen er skyld i sprekkeformasjonene, men at disse sprekkeformasjonene ville ha oppstått før eller senere uansett. Fornebubanen tar intet ansvar for sprekkeformasjonene, da deres rystelsesmålinger fra sensorer plassert i garasjen ikke har vist verdier over tillatt grenseverdi i lovverket.

Styret anser det som feil at sameiet blir pålagt å fronte denne saken for leilighetenes del, og det virker usannsynlig at de som klager til Fornebubanen vil nå frem med sine synspunkter når den første klagen ble så tydelig avvist.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Finne årsaksforhold og søke om utbedring av eller erstatning for skadene fra den aktør som har forvoldt dem. Fornebubane- utbyggingen?

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Ekstern styreleder koster kr 120.000,- per år. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Fordi samtlige av dagens styremedlemmer slutter i styret samtidig får sameiet god nytte av at en erfaren, profesjonell styreleder overtar; i alle fall i et år til det nyvalgte styret får satt seg, og blitt kjent med oppgaver og utfordringer i sameiet.

Valgkomiteens innstilling

Følgende kandidater innstilles:

Tobias Rasen Borgenhov

Bernt Balchens vei 46

Ole Petter Fiere

Bernt Balchens vei 48



Livbomyr Vytvytskyi
Bernt Balchens vei 48

Andreas Lein
Bernt Balchens vei 50

Mvh,
Valgkomiteen

Innstilling

Styret innstiller på å benytte ekstern styreleder. Dette begrunnes med at sameiet er inne i en krevende periode i forbindelse med kommende bygningsarbeider for å imøtekomme krav stilt i brannteknisk tilstandsanalyse. Slik oppfølging forventes å være mer kompleks enn det vanlige beboere normalt vil være i stand til å håndtere som styremedlemmer. Ekstern styreleder koster i størrelsesorden kr 120.000 per år år, pluss arbeidagiveravgift.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakken
Profesjonell styreleder fra firmaet Fornebu Forvaltning AS, anbefalt av vår forretningsfører OBOS.

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Lein
- Liubomyr Vytvytskyi
- Ole Petter Fiære
- Tobias Rasen Borgenhov

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Gøran Wold



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Leder | Ketil Homme Linde | Bernt Balchens Vei 50 |
| Styremedlem | Viggo Gjerde | Bernt Balchens Vei 46 |
| Styremedlem | Øystein Grønmyr | Bernt Balchens Vei 50 |
| Styremedlem | Trude Marie Nilsen | Bernt Balchens Vei 46 |
| Varamedlem | Håkon Kleven | Øvre Huseby 16 |
| Varamedlem | Eva-Lill Strandskogen | Bernt Balchens Vei 50 |

Valgkomiteen

Knut Kaspersen Thorfinn Bernt Balchens Vei 44

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post fornebuhagebytun1@styrerommet.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.

Generelle opplysninger om Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

Sameiet består av 45 seksjoner.

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995 069 636, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 862

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

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I perioden har det blitt avholdt 9 styremøter. De største sakene har vært samarbeid med Piloten og Garasjesameiet. Styret har lyktes med å delta på fellesmøter, og på den måten stå bedre rustet til å ivareta sameiets interesser overfor våre felles leverandører.

I 2022 ble nytt porttelefonanlegg installert (ringetablåer og svarapparater).

Det ble inngått ny avtale med Asker og Bærum vaktmesterkompani (ABVK), som har både driftssjef og vaktmester. Avtalen er utarbeidet felles med de andre sameiene.

Avtalen for renhold med Fortuna Renhold AS ble utvidet, slik at det blir større matter samt renhold i bodarealene under tun 1.

Det har blitt inngått serviceavtale om lås og beslag med Certego AS.

Styret har bidratt til å dele ut skjeggkre-feller til alle leiligheter, for å undersøke behovet for bekjempelse i hver leilighet. Rentokil Initial AS har bekjempet skjeggkre i alle fellesarealer i boligsameiet samt i bodene under tun 1.

Lysstyringsautomatikken i trapperommene ble utbedret av elektrikerens, slik at strømforbruket ble kraftig redusert.

Lysstyring utomhus har blitt feilsøkt og utbedret mot Bernt Balchens vei.

Sammen med de to andre sameiene i Bernt Balchens vei har det blitt avholdt dugnad.

Fremtidige planer:

- Utbedring av branntekniske mangler fra brannteknisk tilstandsanalyse.
- Utbedring av vannlekkasje fra balkong i leilighet i nr. 50.
- Sparkling og maling av vegger i trapperommene.
- Få pullert-belysningen i gårdsrommet i tun 1 til å fungere.
- Sette opp parkometer på gjesteparkeringene (sammen med Piloten)
- Bytte leverandør på sommertjenester og vintertjenester.
- Bestille vedlikeholdsplan fra OBOS for 10 år fram i tid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Det negative resultatet fremkommer hovedsakelig som følge av anskaffelse av nytt porttelefonanlegg samt større utgifter til renhold og skjeggkrebekjempelse. Det er også brukt mer på vaktmestertjenester. Porttelefonssystemet ble i finansiert gjennom en ekstraordinær innbetaling fra Piloten i 2021 på ca. kr 200.000,- Dette forklarer også den store forskjellen i årsresultat fra 2021 til 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 510 410.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Energikostnader

Vi har fått redusert energibruken, og er følgelig noe mindre berørt av økte strømpriser. Sameiet har mottatt strømstøtte på lik linje med andre private husholdninger. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10,5 % økning av felleskostnadene og 2,5 % økning av felleskostnadene for TV/bredbånd fra 01.01.2023. Bredbåndsutgiftene vil i realiteten ikke øke, basert på ny inngått avtale av mars 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Fornebu Hageby Tun 1..

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 104YG-AGXSN-EH2Z2-5IQHU-Y5S2E-3T80B



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 104YG-AGXSN-EH2Z2-5IQHU-Y5S2E-3T80B

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>

13 av 22 | Årsrapport til styret for 2022 (995069636).pdf



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1
ORG.NR. 995 069 636, KUNDENR. 5999

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett - 2023 - |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 010 036 | 2 010 337 | 2 010 000 | 2 201 000 |
| Andre inntekter | 3 | 60 941 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 2 070 977 | 2 010 337 | 2 010 000 | 2 201 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 870 | -10 000 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -70 000 | -70 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 857 | -8 865 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 913 | -96 123 | -100 000 | -105 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 881 | -20 149 | -40 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -804 387 | -257 397 | -418 000 | -677 000 |
| Forsikringer | | -90 170 | -72 978 | -92 000 | -106 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -454 956 | -465 495 | -498 000 | -523 000 |
| Fornebu Driftsforening | | -25 366 | -20 030 | -29 000 | -28 000 |
| Kostnader sameie | 15 | -217 139 | -187 422 | -224 248 | -152 000 |
| Energi/fyring | 10 | -191 641 | 3 105 | -152 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -242 460 | -242 460 | -251 000 | -250 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -250 402 | -143 548 | -159 500 | -281 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 480 041 | -1 591 232 | -2 052 748 | -2 408 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -409 064 | 419 105 | -42 748 | -207 500 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 5 772 | 2 014 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -895 | -2 000 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 4 877 | 14 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -404 186 | 419 119 | -42 748 | -207 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 419 119 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -404 186 | 0 | | |



**SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1
ORG.NR. 995 069 636, KUNDENR. 5999**

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15 | 40 929 | 27 525 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 40 929 | 27 525 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader | | 21 389 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 53 333 | 37 286 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 203 245 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 130 059 | 319 709 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 472 834 | 3 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 084 | 462 257 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 678 699 | 1 022 534 |
| SUM EIENDELER | | 719 628 | 1 050 060 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 551 339 | 955 525 |
| SUM EGENKAPITAL | | 551 339 | 955 525 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 21 739 | 19 832 |
| Leverandørgjeld | | 115 284 | 70 644 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100.000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 31 266 | 4 059 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 168 289 | 94 534 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 719 628 | 1 050 060 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 15 | 53 657 | 75 835 |



Bærum, 21.03.2023
Styret i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Ketil Homme Linde

Trude Marie Nilsen

Viggo Gjerde

Øystein Grønmyr

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--|------------------|
| Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt | 1 689 882 |
| Felleskostnader fast eiendom, TV/bredbånd | 245 160 |
| Felleskostnader fast eiendom, vedlikeholdsfond | 74 994 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 010 036 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Andre inntekter | 60 941 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 60 941 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 857.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 881 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -16 881 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -337 027 |
| Drift/vedlikehold VVS | -48 205 |
| Drift/vedlikehold elektro | -164 316 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -110 887 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -62 673 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -41 920 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -39 359 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -804 387 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -246 653 |
| Renovasjonsavgift | -208 303 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -454 956 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -109 455 |
| Fjernvarme | -82 186 |
| SUM ENERGI / FYRING | -191 641 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -4 689 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -50 624 |
| Annen leiekostnad | -1 500 |
| Annet driftsmateriale | -556 |
| Vaktmestertjenester | -51 880 |
| Renhold ved firmaer | -110 152 |
| Snørydding | -18 579 |
| Andre fremmede tjenester | -5 566 |
| Kontor- og datarekvisita | -140 |
| Trykksaker | -479 |
| Porto | -100 |
| Kontingenter | -3 150 |
| Bank- og kortgebyr | -2 986 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -250 402 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 369 |
| Renter bank | 5 349 |
| Andre renteinntekter | 54 |
| SUM FINANSINTEKTER | 5 772 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Renter og provisjon på kassekreditt | -895 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -895 |

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Annen påløpt kostnad | -31 266 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -31 266 |

NOTE: 15**GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 0,0869 deler av Fornebu Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 53.657,- (2021-tall)

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1878593. 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 forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|------|---------------------------|---|
| 2020 | Bekjempelse av skjeggkre. | Gjennomført av Rentokil. |
| 2020 | Bekjempelse av skjeggkre. | Gjennomført av Rentokil. |
| 2020 | Fjernvarmeanlegget | Større utbedring av fjernvarmeanlegget ifm. problemer med gulvvarme. Gjennomført av Assemblin. |
| 2019 | Takarbeid | herunder isolering, tekking og utbedring av dreneringsrør/avløp fra taktårn. Gjennomført av A Hansen Gruppen. |
| 2018 | Beising | Beising av trepaneler i sameiet samt sjekk og utbedring av tak. |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.23

Selskapsnummer: 5999 **Selskapsnavn:** Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Viggo Gjerde og Bjørn Veie-Rosvoll er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

For

Mot

Sak 6 Utbedringer/erstatning for sprekker i vegger

Finne årsaksforhold og søke om utbedring av eller erstatning for skadene fra den aktør som har forvoldt dem. Fornebubane- utbyggingen?

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jardar Bakken

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Andreas Lein

Liubomyr Vytvytskyi

Ole Petter Fiære

Tobias Rasen Borgenhov

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Gøran Wold

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
E-post: oef@obos.no

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