



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 010 337	1 801 857
Sum inntekter		2 010 337	1 801 857
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 511 362	1 550 323
Sum kostnader		1 591 232	1 627 393
Driftsresultat		419 105	174 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 014	2 847
Sum finansinntekter		2 014	2 847
Annen finanskostnad		2 000	3 049
Sum finanskostnader		2 000	3 049
Netto finans		14	-202
Ordinært resultat før skattekostnad		419 119	174 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 119	174 261
Årsresultat		419 119	174 261
Totalresultat		419 119	174 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 119	174 261
Sum overføringer og disponeringer		419 119	174 261



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		27 525	44 504
Sum varige driftsmidler		27 525	44 504
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 525	44 504
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 566	92 953
Sum fordringer		240 566	92 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		781 969	547 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 969	547 193
Sum omløpsmidler		1 022 534	640 146
SUM EIENDELER		1 050 060	684 650

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		955 525	536 406
Sum opptjent egenkapital		955 525	536 406
Sum egenkapital		955 525	536 406
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		70 644	115 214
Annen kortsiktig gjeld		23 891	33 029
Sum kortsiktig gjeld		94 534	148 244
Sum gjeld		94 534	148 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 060	684 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336108

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: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 010 337	1 801 857
Sum inntekter		2 010 337	1 801 857
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	77 070
Annen driftskostnad		1 511 362	1 550 323
Sum kostnader		1 591 232	1 627 393
Driftsresultat		419 105	174 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 014	2 847
Sum finansinntekter		2 014	2 847
Annen finanskostnad		2 000	3 049
Sum finanskostnader		2 000	3 049
Netto finans		14	-202
Ordinært resultat før skattekostnad		419 119	174 261
Ordinært resultat etter skattekostnad		419 119	174 261
Årsresultat		419 119	174 261
Totalresultat		419 119	174 261
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		419 119	174 261
Sum overføringer og disponeringer		419 119	174 261



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		27 525	44 504
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 525	44 504
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		240 566	92 953
Sum fordringer		240 566	92 953
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		781 969	547 193
Sum omløpsmidler		1 022 534	640 146
SUM EIENDELER		1 050 060	684 650
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		955 525	536 406



Sum opptjent egenkapital	955 525	536 406
Sum egenkapital	955 525	536 406
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	70 644	115 214
Annen kortsiktig gjeld	23 891	33 029
Sum kortsiktig gjeld	94 534	148 244
Sum gjeld	94 534	148 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 050 060	684 650



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5999 Fornebu Hageby Tun 1 Sameie





Til seksjonseierne i Fornebu Hageby Tun 1 sameie

Velkommen til årsmøte, 19.05.2022 kl. 18:00 i lokalene til Fornebupiloten, adresse Fornebu S, adresse Snarøyveien 55.

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 å velge det styret som skal forvalte Fornebu Hageby Tun 1 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 én stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Fornebu Hageby Tun 1 sameie
avholdes 19. mai 2022 hos Fornebupiloten på Fornebu S, adresse Snarøyveien 55**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår kr 70.000,- som godtgjørelse til styret, det vil si uendret beløp fra fjoråret, og ikke justert for inflasjon.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppløse vedlikeholdsfondet og fjerne § 22 fra sameiets vedtekter. Midlene i vedlikeholdsfondet overføres til sparekonto.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av valgkomité
- B) Valg av styremedlemmer

Oslo, 25.04.2022

Styret i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

Ketil Homme Linde Øystein Grønmyr Trude Marie Nilsen Bjørn Veie-Rosvoll

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Homme Linde	2021 - 2023
Styremedlem	Øystein Grønmyr	2021 - 2023
Styremedlem	Trude Marie Nilsen	2021 - 2023
Styremedlem	Bjørn Veie-Rosvoll	2021 - 2023
Varamedlem	Håkon Kleven	2021 - 2023
Varamedlem	Eva-Lill Strandskogen	2021 - 2023

Valgkomiteen

Viggo Gjerde	2021 - 2022
Knut Kaspersen Thorfinn	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

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 995069636, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bernt Balchens vei 44 - 50

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 13 styremøter i året som har gått.

I styreåret 2021/2022 har det blitt utbedret vannlekkasjer på alle balkonger. Mye av vedlikeholdsetterslepet fra tidligere år har nå blitt tatt igjen. Arbeidet ble rimeligere enn først budsjettert. Reparasjon av utendørs pullertbelysning gjøres omtrent hvert år for de lampene som er montert langs Bernt Balchens vei. Av innendørs belysning som har blitt utbedret kan nevnes flere av armaturene i trapperommene. Mange av de sirkulære plafondene i himling og på vegger i trapperepos har blitt ødelagt, og blir derfor erstattet av en nyere type som har LED-belysning og integrert bevegelsessensor.

I 2021 ble det bestilt tilstandskontroll av det elektriske anlegget for gårdsanleggene (fellesanleggene) i sameiet. Grunnet kapasitetsproblemer hos elektrikeren blir arbeidet først utført i 2022. Tilsvarende gjelder for reparasjon av lekkasje fra varmerør i et ventilasjonsrom samt utskifting av en sirkulasjonspumpe til ventilasjonsluftpåvarming. Der har rørlegger hatt kapasitetsproblemer, og arbeidene blir derfor synlige i regnskapet for 2022.

Det har siden Piloten sameie ble innflyttet i år 2013 vært en skjevfordeling av fjernvarmekostnadene til Oslofjord Varme AS. Gjennom årelange forhandlinger med nabosameiet vårt har det til slutt medført en rettferdig fordeling. Dette innebærer også at Tun 1 har betalt for parkeringsplass nr. 16, som Piloten kjøpte under tun 1 sør, der det nå er anlagt sykkelstativer til felles benyttelse for både beboere i Tun 1, 2, 3 og 4.

Det har blitt byttet backup-batteri i heisalarmene i 2021. En glassrute ifm. rekkverket på takplan har blitt skiftet, da denne hadde en defekt.

Av nye inngåtte avtaler kan meldes om at vi har inngått serviceavtale om lås og beslag for fellesområdene med Certego AS. Det har blitt inngått en ny serviceavtale om heis med TK Elevator Norge AS (TKE) da det forrige firmaet gikk konkurs (GM Heis).

Det er ikke lenger mulig å få kjøpt deler til reparasjon av callinganlegget vårt, og systemet begynner også å bli gammelt. Styret har besluttet å gå til innkjøp av helt nytt system. Det vil bli mulighet for tilvalg til dette systemet, og mer informasjon vil komme på Vibbo. Alle leiligheter vil få installert taleapparater med overføring av videobilde av den som ringer på.

Det har blitt benyttet et skadedyrfirma til å fjerne et vepsebok bak teglfasaden i nr. 50.

Styret har jobbet med å redusere ulempene som noen beboere hadde med sjenerende flombelysning fra gårds plass-belysningen til Felleskjøpet på den andre siden av Forneburingen.

Styret har igangsatt arbeidet med å lage 5-års vedlikeholdsplan i 2021, og fortsetter med dette arbeidet i 2022.

Det har blitt reforhandlet avtale om vintertjenester, og dette har medført en betydelig bedre kvalitet på de utførte arbeider med måking enn det som var tilfelle forrige vinter.

Det har nå blitt etablert en praksis med fellesmøter med styret i Piloten og Garasjesameiet, og ved store anskaffelser skal det nå alltid samarbeide mellom boligsameiene for å innhente konkurransedyktige pristilbud.



Etter en nøye gjennomgang av fordeler og ulemper ved sammenslåing har en sammenslåing blitt lagt på is, da det finnes en vesentlig mengde store utfordringer som gjør det tidkrevende og kostbart å slå sammen til én juridisk enhet. Arbeidet med å undersøke muligheten for en sammenslåing har medført et tettere samarbeid med Piloten enn tidligere, og mye av besparelsene ved sammenslåing kan gjøres med samarbeid mellom de to styrene.

Det har blitt arbeidet med å få på plass et nytt vaktmesterselskap, og vi har valgt Asker og Bærum Vaktmesterkompani (ABVK). Det er mulig å bestille ekstratjenester fra disse mot vederlag.

Styret er av den oppfatning at boligsameiet vårt har en sunn økonomi, og ønsker å prioritere vedlikehold av eiendomsmassen.



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 2 010 337. Dette er i henhold til budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av leie av teknisk rom, Viken Fiber.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 591 232 mot kr 2 032 625 budsjettert. Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en ekstraordinær innbetaling på kr 199 313 fra Piloten Sameie for fjernvarme i perioden 2013 til 2021. I tillegg er det brukt noe mindre på drift og vedlikehold enn budsjettert grunnet bedre tilstand på balkongene enn forutsatt samt for liten kapasitet hos elektriker og rørlegger for å få gjennomført etterspurte arbeider i 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 419 119 fremkommer i resultatregnskapet, og foreslås overført til 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 928 000.

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 418 000 til ordinært vedlikehold. Det er planlagt behandling av fellesarealer mot skjeggkre. Videre skal det skiftes et pumpe for for luftbehandlingsanleggets varmeanlegg, og lekkasjer fra det samme anlegg utbedres av rørlegger. Sameiets elektrotavler skal få fagmessig tilsyn og termografering, pullertbelysning utendørs skal repareres etter hærverk/påkjørsel. Det er satt av midler til å dekke 50% av kostnadene for utskifting av nytt nødlyssystem, som ble fullført ultimo 2021. Det er videre budsjettert med et pilotprosjekt for masseutskifting inntil husveggen langs BBV 50 grunnet gjentagende problem med maurinntrengning i bygningsmassen. Det har vært registrert maur inne i flere leiligheter. Vedlikeholdsspyling av spillvannsrør fra alle leiligheter skal utføres i 2022. Det er planlagt brannteknisk tilstandsvurdering av eiendommen. Det er også planlagt sparkling og maling i plan 1 av trapperom (inngangspartiene). Callinganlegget i alle oppganger vurderes også skiftes ut. Dette er det ikke budsjettert for i 2022, men vil kunne dekkes cirka 2/3 av den ekstraordinære innbetalingen fra Piloten ifm. Omfordeling av kostnadsfordeling for fjernvarme i perioden 2013-2021. Sett i lys av overskuddet i år 2020 og 2021 anser styret det som økonomisk forsvarlig å skifte ut hele callinganlegget til et moderne anlegg med både taleapparater som også har video i hver leilighet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Kommunen har i sitt budsjettforslag for 2021 lagt til grunn en økning på hhv. ca. 13,6 % for vann- og 7,3 % for avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med ca. 2,7 %. Tilsynsgebyr forblir uendret fra 2021.

Energikostnader

Sameiet mottar strømstøtte ifm. Stortingets ordning for boliger. Energikostnadene har historisk sett har vært variable, og vanskelige å anslå. Dette gjelder i særdeleshet for det spesielle strømqåret 2021.

I tråd med prisutviklingen på elektrisk kraft har styret lagt til grunn en økning av strømbudsjettet på ca. 13% i forhold til fjoråret. Behovet for økning av budsjettet har blitt balansert noe gunnet en forventning om vesentlig lavere strømforbruk etter istandsetting av lysstyringsanlegget i trapperommene.

Også fjernvarmekostnader påvirkes av strømprisen. Grunnet en ny fordelingsnøkkel for dekning av kostnader til vannbåren varme på fellesarealene har Piloten sameie blitt en større bidragsyter. Budsjettposten til vannbåren fjernvarme er redusert betraktelig.

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 sameiet.

Lån

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie har ingen lån, men har i år 2021 hatt tilgang på kassakreditt (ikke benyttet).



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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: MPGKE-JIP2Y-CH017-M3K4F-GOGJP-WAPWW



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serial number: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-01 13:46:09 UTC



Penneo document key: MPGKE-JIP2Y-CH017-M3K4F-GOGJP-WAPWW

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 991 096	1 782 888	1 991 000	2 010 000
Andre inntekter	3	19 241	18 969	20 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 010 337	1 801 857	2 011 000	2 010 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 070	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 865	-8 531	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 123	-93 460	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-20 149	-999	-23 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-257 397	-204 583	-540 000	-418 000
Forsikringer		-72 978	-50 300	-75 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-465 495	-389 503	-418 000	-498 000
Kostnader Driftsforening	16	-20 030	-24 495	-27 672	-29 000
Kostnader garasjesameie	16	-187 422	-233 342	-170 271	-224 248
Energi/fyring	10	3 105	-151 153	-190 000	-152 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 460	-242 460	-245 000	-251 000
Andre driftskostnader	11	-143 548	-151 497	-161 812	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 591 232	-1 627 393	-2 032 625	-2 052 748
DRIFTSRESULTAT		419 105	174 463	-21 625	-42 748
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 014	2 847	0	0
Finanskostnader	13	-2 000	-3 049	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14	-202	0	0
ÅRSRESULTAT		419 119	174 261	-21 625	-42 748
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		419 119	174 261		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	27 525	44 504
SUM ANLEGGSMIDLER		27 525	44 504
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 286	91 866
Andre kortsiktige fordringer	14	203 245	1 087
Andel omløpsmidler i fellesanlegg		0	14 312
Driftskonto OBOS-banken		319 709	172 390
Sparekonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken II		462 257	360 488
SUM OMLØPSMIDLER		1 022 535	640 146
SUM EIENDELER		1 050 060	684 650
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		955 525	536 406
SUM EGENKAPITAL		955 525	536 406
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 832	18 717
Leverandørgjeld		70 644	115 215
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	14 312
Annen kortsiktig gjeld	15	4 059	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 535	148 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 050 060	684 650
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	75 835	1 983 552

Bærum, 29.03.2022

Styret i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Ketil Homme Linde/s/

Øystein Grønmyr/s/

Trude Marie Nilsen/s/

Bjørn Veie-Rosvoll/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 595 948
TV/bredbånd	245 160
Vedlikeholdsfond	149 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 991 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viken Fiber, leie av teknisk rom	19 241
SUM ANDRE INNETEKTER	19 241

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 865.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 677
Konsulentonorarer Boligskader.no	-7 473
SUM KONSULENTHONORAR	-20 149

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 435
Drift/vedlikehold VVS	-7 135
Drift/vedlikehold elektro	-36 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 866
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 938
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 081
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-257 397

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-262 669
Renovasjonsavgift	-202 826
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-465 495

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-112 992
Fjernvarme	-83 217
Refusjon fra Piloten 2013-2021	199 314
SUM ENERGI / FYRING	3 105

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 773
Lyspærer og sikringer	-1 980
Renhold ved firmaer	-96 189
Andre fremmede tjenester	-18 578
Trykksaker	-653
Andre kontorkostnader	-172
Porto	-1 064
Kontingenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-2 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-143 548

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 769
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Andre renteinntekter	195
SUM FINANSINNTEKTER	2 014

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-2 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Fornebu Driftforening	3 931
Avregning Piloten akkumulert 2013-2021	199 314
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	203 245

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fornebu Garasjesameie, avregning BKK fjernvarme desember	-4 059
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 059



NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fornebu Driftsselskap er registrert som velforening. Vi har derfor valgt å ikke innhente verdier fra selskapet.

Selskapets andel av driftskostnader i driftsselskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Driftsforening

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 75 835,- (2020-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 "Garasjesameie".



Innkommne forslag

Det har kommet inn forslag fra styret.

Sak 5 A) Oppløse vedlikeholdsfondet og fjerne § 22 fra sameiets vedtekter. Midlene i vedlikeholdsfondet overføres til sparekonto

Forslag fra styret.

Saksfremstilling:

Sameiet har i dag et vedlikeholdsfond som kun kan disponeres etter beslutning på årsmøtet, med 2/3 flertall. Et slikt fond i sameier er ikke vanlig praksis, og styret ønsker derfor, etter anbefaling fra OBOS, å oppløse fondet og overføre midlene som står i fondet, kr. 462 257, til sparekonto.

Vedlikehold av sameiet er styrets aller viktigste oppgave og det er vesentlig at styret har tilgang på midler for å sørge for vedlikehold, slik at nødvendig vedlikehold ikke blir unødig utsatt eller i verste fall nedprioritert som følge av at midlene ikke er tilgjengelige for sameiet når skader oppstår.

Slik det er i dag skaper fondet både merarbeid og unødvendige kostnader for sameiet ved at det må kalles inn til ekstraordinært årsmøte, hver gang styret trenger midlene for å utføre nødvendig vedlikehold. Et fond kan i noen tilfeller være hensiktsmessig, og brukes vanligvis i tilfeller som e.g. avsetning av midler til et fremtidig skifte av tak eller andre store prosjekter langt frem i tid. Til vedlikehold er fondet svært lite hensiktsmessig.

Verdien som i dag står i fondet, vil på en sparekonto gi økt likviditet og fleksibilitet for forvaltning av sameiet. Styret ber derfor årsmøtet om å oppløse fondet og fjerne § 22 fra vedtektene.

Vedtektenes §22 lyder som følger:

§ 22 Vedlikeholdsfond Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Formål

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 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.

Forslag til vedtak:

Vedlikeholdsfondet oppløses og § 22 fjernes fra sameiet vedtekter. Midlene på vedlikeholdsfondet overføres til sparekonto.

Flertallskrav: 90%



VEDTEKTER

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

Sist endret i årsmøte 03.04.2019

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Fornebu Hageby Tun 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 41 bnr. 862 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 bruksenhetene med unntak av terrasser på bakkeplan og i 5. etg. som er tilleggsdel. 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 bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes fellesbehov.

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 er en del av et større sammenhengende boligområde bestående av 4 tun og et garasje-/bodanlegg. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap, heretter kalt "Fornebu Hageby Garasjesameiet". Garasjeeiendommen består av de to boligsameiene på felt 8.5 (Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten).



Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 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/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt sameienes eiendom er utskilt som G.nr 41 bnr 825 benevnt som Fornebu felt 8.5 uteareal. Denne eiendommen, Gnr 41 bnr 825 skal eies i sameie mellom de to boligsameiene (Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten) på felt 8.5 i forhold til antall seksjoner i hvert sameie. Eierseksjonssameiet er, som seksjonseier i Fornebu felt 8.5 uteareal forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Fornebu Boligspas 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 fellesarealseksjonseiere 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.

§ 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 årsmøte 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.

Terrasser i 5 etg. er rømningsvei og bruken av terrassene og/eller faste eller løse konstruksjoner/gjenstander må ikke være til hinder for bruk av terrassene som rømningsvei.

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 samt avskjerming av/mellom terrasser/balkonger.

Endring, modifikasjon eller avansert vedlikehold av felles tekniske anlegg i seksjonene, herunder, men ikke begrenset til, ventilasjon-, sprinkler- og gulvvarmeanlegg er ikke tillatt uten styrets spesifikke tillatelse. Alle slike endringer og modifikasjoner samt vedlikehold skal utføres av autorisert teknisk personell fra det firma som har gjeldende avtale om drift og vedlikehold av det aktuelle anlegget eller personell som de anbefaler eller godkjenner. Seksjonseiere plikter å innhente skriftlig godkjenning forut for at denne type arbeid blir utført.

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, bruk av Fellesarealsameiets utearealer (Fornebu felt 8.5) og Fornebu Felles

Seksjonseiere som har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon vil få parkeringsplassen merket med løpende nr. og seksjonseierne vil få tinglyst sin ideelle andel med rett til sin plass i garasjesameiet. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 sin side. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.



Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass(er) utover den ene plassen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegget. Retten til disse parkeringsplasser kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene på felt 8.5. Ved utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i vedtektene for Fornebu Hageby Garasjesameie.

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 og 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 årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta på årsmøte 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 april. 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.

Innkalling kan skje ved elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere plikter å opplyse/informere styret om sin e-postadresse.

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

1. Styret 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 på 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 bla:



- 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 § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold og som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

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 kan ha et styre på 3-5 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsførere 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.

§ 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 stamledningsnettets 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 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, styret beslutter at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14**Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte 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 fordeles i henhold til forbruk (måler)

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

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 tv og bredbånd.
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Fornebu Hageby Garasjesameiet (felt 8.5).
- g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening.
- 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.

Unnlattelse 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 § 25.

§ 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

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 22

Vedlikeholdsfond Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Formål

Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 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.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Thorfinn Kaspersen, Bernt Balchens vei 44

I valgkomiteen for Fornebu Hageby Tun 1 Sameie har følgende personer fungert i styreåret 2021-2022:

Viggo Gjerde

Thorfinn Knut Kaspersen

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Viggo Gjerde, Bernt Balchens vei 46 (erstatte Bjørn Veie-Rosvoll)



Øvrig praktisk informasjon om sameiet

(Dette er praktisk informasjon til orientering, skal ikke årsmøtebehandles.)

Vårt boligsameie er tun 1, og ble ferdigstilt år 2009. Vi deler garasjeanlegg med Piloten sameie, som eier tun 2, 3 og 4, og ble ferdigstilt i 2012. Driften av garasjeeiendommen og bodene utføres av Fornebu hageby garasjesameie (FHG), som driftes med representanter for både Tun 1 og Piloten.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på <https://vibbo.no/>

Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om det å bo i sameiet vårt. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Dette er den elektronisk løsningen som styret forestrekker at benyttes for kommunikasjon mellom beboer og styre. Styret ønsker at flest mulig skal benytte Vibbo som elektronisk oppslagstavle, for å lese relevant informasjon fra styret om praktiske forhold ved å bo i sameiet. Med mindre man har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon er Vibbo standard kommunikasjonskanal fra sameistyret til beboerne. På den måten kan både seksjonseiere og leieboere lese informasjon på den elektroniske oppslagstavlen.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering på utearealene samt sykkelparkering

Alle parkeringsplasser i garasjen er solgt til beboerne (FH1 og Piloten), parkeringsplass nr. 16 er kjøpt av Piloten og Tun 1, og skal benyttes til sykkelparkering i forlengelse av eksisterende sykkelparkering. Dette sykkelparkeringsområdet er felles for FH1 og Piloten, mens det avlåste sykkelparkeringsrommet under tun 1 nord kun er til benyttelse for FH1. Gjesteparkeringen utenfor tun 3 og 4 er til gjester både for Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten. Registrering skjer via SMS eller EasyPark app, og feilparkerte biler vil kunne få parkeringsbot samt at bilen kan bli tauet bort for eiers regning. I 2022 er det Garasjesameiet som administrerer avtalen med Østlandske Parkering AS.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved bestilling av nøkler sendes mail til eierskifte@obos.no

I mailen må det opplyses om følgende:

- nøkkelens K-nummer (dette nummeret står på nøkkelen),
- eiers navn og adresse
- hvilken adresse nøkkelen skal sendes til
- fakturaopplysninger

Merk at det kun er eier av seksjonen som kan bestille nøkler, og ingen leietakere. Vi gjør oppmerksom på at det påløper en kostnad for bestillingen, som faktureres eier.

Postkasseskilt

Det skal benyttes standard postkasseskilt for Sandbergkassen, svart plate med hvit skrift (f.eks. art.nr 10200 hos Skiltservice). Dimensjon, skilt: 58x94 mm (høyde x bredde).

Kostnaden bestilles av seksjonseier, og skal faktureres eier direkte.

<https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-sort-7006>

Bredbånd

Sameiet har en kollektiv avtale med Viken Fiber AS om levering av bredbånd og TV-kanaler. Inkludert i de månedlige kostnadene i Tun 1 inngår digital TV-dekoder med opptaksfunksjon samt relativt raskt 200/200 Mbps bredbånd basert på fiberkabel.

<https://vikenfiber.no/>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer SP1878593. 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 22 86 83 98, 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Utstyret var besørget av utbygger av sameiet i 2009, og etter overtagelse er det seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. De som mot formoding ennå ikke har skiftet brannvarsler må gjøre dette snarest.

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

<https://www.energimerking.no/> kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Elektrisk anlegg og strømmåler

Alle leiligheter har egen AMS-strømmåler, som avregnes automatisk til Elhub, og videre til nettselskapet, Elvia. Det skal normalt ikke være nødvendig å lese av strømmen selv. Dersom hovedsikringen i leiligheten løser ut, så er den plassert i et av de to tavlerommene, som er plassert i bodområdet. Ved problemer med det elektriske anlegget i leiligheten skal seksjonseieren selv kontakte og bekoste elektriker. Sameiet bruker selskapet Watt AS, da dette selskapet kjenner vårt sameie godt.

Forebygging av vannlekkasjer fra leilighet

Den enkelte seksjonseier har ansvar for å holde røranlegget inne i egen leilighet i god stand. Ikke alle leiligheter er utstyrt med automatisk vannstoppeventil, og det anbefales å kontakte rørlegger for å få montert dette. NB! Det må sikres at tilstrekkelig brannsløkker(e) er tilstede i leiligheten, og at vannstoppeventilen ikke stenger av vannet til brannslangen.

Vannbåren varme

Vannbåren varme leveres fra Oslofjord Varme AS, og viderefaktureringsløsningen leveres av Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS). Det er individuell måling og avregning av oppvarming med vannbåren varme samt av forbruk av varmt forbruksvann i hver leilighet. Det vil si at hver leilighet har to termiske forbruksmålere i tillegg til strømmåleren. Ved salg og flytting fra leiligheten må det sendes en e-post til energi@eviny.no med følgende informasjon:

- Hvilket boligsameie du flytter fra/til.
 - Hvilken leilighet/seksjon det gjelder.
 - Dato for overtakelse.
 - Hvem som flytter ut og inn, inkl. kontaktinformasjon.
 - Fødselsdato på den som flytter inn.
- Målnummer for begge målere (dette finner du både på faktura, og på selve målerne).

Lading av elbil

Ved behov for installasjon av Type 2-boks for lading av elektrisk kjøretøy skal 7008 Fornebu Hageby Garasjesameie (FHG) kontaktes. De benytter et sentralstyrt ladesystem fra Zaptec, som regnes som et godt system. Det er individuell avregning én gang årlig (avlesning av strømmåler i januar hvert år). Tilknytningsgebyret til FHG for etablering av ny tilkobling er kr 4.300,- For installasjon gjelder spesielle vilkår som Garasjesameiets styre til enhver tid bestemmer. Ved eiendomsoverdragelse skal Garasjesameiet kontaktes i god tid før overdragelsen (normalt 1 mnd. før utflytting), slik at kostnaden for ladestrøm kan faktureres den som flytter ut.

Utearealer

Grønnskjøtsel utføres av Agaia AS (tidligere Steen & Lund AS). Det har blitt opprettet en egen grønt-gruppe som fra 2022 tar seg av kvalitetsoppfølging for utført grønt-skjøtsel.



Vintertjenester

Håndmåking, maskinell brøyting og strøing utføres av Agaia AS.

Dugnad og orden på fellesområder

Under korona-nedstengningene har det ikke vært gjennomført dugnad, men dette vil igjen skje til våren. Det blir gjennomført skrotdag i april, med mulighet for å bli kvitt avfall (NB- ikke farlig avfall). Følg med på Vibbo samt på plakater i sameiet for oppdatert informasjon om tidspunkt.

Sosialt arrangement

Piloten skal etter hvert arrangere tiårs-jubileum for sameiet sitt, og i den anledning vil også beboere i tun 1 bli invitert.

Nansenparken

En liten del av husleien går til drift av Nansenparken. Sameiets styre har et varamedlem i Fornebu Driftsforening, og dette styret står for drift av parken. Vi har derfor påvirkningsmulighet på valg som tas ifm. drift og utvikling av dette flotte parkanlegget i vårt nærområde. Driftsforeningen har en egen hjemmeside: <https://www.nansenparken.no/> Her kan man for eksempel lese om foreningens vedtekter.



HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

Vedtatt på ordinært sameiermøte 19.05.2010.....



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

1.	Generelt	3
2.	Ro og orden	3
3.	Leiligheter	3
4.	Balkonger og terrasser	4
5.	Oppganger og fellesområder	4
6.	Heiser	5
7.	Søppelsjakter	5
8.	Garasje og kjellerboder	6
9.	Fasader	6
10.	Gangveier, parkering, m.v.	7
11.	Dyrehold	7
12.	Forsikringer og skader	7
13.	Sikkerhet	7
14.	Eierskifte og utleie	7



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.
- 3.3 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

- 3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Det vises for øvrig til FDV dokumentasjon i boligpermen, samt på internett: <http://web64.fdvweb.no/boligperm.asp>

4. Balkonger og Terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tøking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjananse for naboene. Tøyet skal henges så lavt at det ikke er synlig utenfra. Ikke tillat å tørke tøy over glassrekkverket.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjananse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.6 Det tillates flislegging av balkonger (plan 2-4) under følgende forutsetninger:
- Flisene må være ensfargede grå
 - Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
 - For tilstøtende balkonger må det velges samme løsning.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer. Opphenging av bilder og lignende i forgangene tillates dersom det er enighet mellom beboerne i den aktuelle forgangen. Før beboere i 1. etasje gjelder



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

- enighet mellom alle beboere i den aktuelle oppgangen. Det oppfordres til å holde løse innretninger til et minimum pga brannfare og røykutvikling ved evt. brann.
- 5.4 Sportsutstyr, skal plasseres i kjellerbodene eller spesielle steder avsatt for formålet. Barnevogner kan plasseres under trappen i nederste etasje.
 - 5.5 Det er satt av arealer i garasjen til sykkelparkering, det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler.
 - 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt er satt opp ved egen inngangsdør i standardtype som fåes hos Bauman dekor, og at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.
 - 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Det er søppelsjakter i oppgang 44 og 50 (se for øvrig punkt 6) Disse skal benyttes. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
 - 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper fra terrassene eller på fellesområdene.
 - 5.9 Felles dugnad med opprydding av fellesareal og i grøntanlegg iverksettes hver vår. Det er en stående oppfordring til beboerne om å delta i dette vedlikeholdet, spesielt av den delen som har naturlig tilknytning til de respektives oppgang.
 - 5.10 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren. Stoppnøkkel og instruks for bruk av heis ved flytting rekvireres hos hver oppgangs utpekte "heishjelper".

7. Søppelsjakter

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall, Papir og Plastemballasje. Da sjaktene er plassert innvendig i oppgangen, er det viktig å utvise hensyn ved bruk av sjaktene. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene.
- 7.2 Det må ikke henges gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.
- 7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg.
- 7.4 Containere for møbler, materialer, tepper, kartonger o.l. blir utplassert på sameiets område i forbindelse med de årlige dugnadene.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

- 8.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.
- 8.3 Barn/ungdommer har ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrense på 15 km/t skal overholdes.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
 - 8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
 - 8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjen. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.
 - 8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.
 - 8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander, eventuelt henge dette på veggen hvor det lar seg gjøre.
- 8.7 Lading/ parkering av EL-biler må avtales med styret.
- 8.8 Alle leiligheter er tildelt bod i underetasjen. Følgende regler må følges for bruk av kjellerbodene:
 - 8.8.1 Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte, skal ikke oppbevares i bodene.
 - 8.8.2 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boden eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen.
 - 8.8.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker må begrenses mest mulig.
 - 8.8.4 Det er montert strømuttak i gangene utenfor bodene, disse skal kun benyttes kortvarig til diverse vedlikeholdsarbeid eller lignende.
- 8.9 Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og terrassemarkiser under følgende føringer:
 - 9.2.1 Utvendige screens: Duk: Ferrari med fargekode 86- 2047. Kassett og profiler: Lakkeres i sort med fargekode RAL 9011. Innfesting skal skje innenfor tegllivet i fasaden inne i vindusnisjen.
 - 9.2.2 Terrasse- og balkongmarkiser: Duk: Sandatex med fargekode 407/94, rett kappe. Tettebeslag inn mot fasader (plan 4): fargekode RAL 7042. Innfesting av markiser for balkonger plan 1- 3 skal skje i underkant av overliggende balkong i hjørnet mot teglfasaden, utenfor balkongnisjen.



SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil på sameiets gangveier er ikke tillatt. Det er likevel anledning til dette ved helsemessige årsaker, eller for transport av tynge varer/gjenstander/møbler o.l. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet.
- 10.2 Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er absolutt forbudt.
- 10.3 Parkering på gangveier er ikke tillatt annet enn ved av- og pålesing.
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier. .
- 10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
- 10.6 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører i OBOS, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjelegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til vaktmester og/eller noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets forretningsfører.



5999 Fornebu Hageby Tun 1 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.