



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 07.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 857	1 677 304
Sum inntekter		1 801 857	1 677 304
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 550 323	1 695 625
Sum kostnader		1 627 393	1 775 495
Driftsresultat		174 463	-98 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 847	3 824
Sum finansinntekter		2 847	3 824
Annen finanskostnad		3 049	
Sum finanskostnader		3 049	0
Netto finans		-202	3 824
Ordinært resultat før skattekostnad		174 261	-94 368
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 261	-94 368
Årsresultat		174 261	-94 368
Totalresultat		174 261	-94 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 261	-94 368
Sum overføringer og disponeringer		174 261	-94 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 504	31 199
Sum varige driftsmidler		44 504	31 199
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 504	31 199
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			19 063
Andre fordringer		92 953	50 130
Sum fordringer		92 953	69 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 193	443 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 193	443 530
Sum omløpsmidler		640 146	512 723
SUM EIENDELER		684 650	543 922

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		536 406	362 145
Sum opptjent egenkapital		536 406	362 145
Sum egenkapital		536 406	362 145
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		115 214	151 453
Annen kortsiktig gjeld		33 029	30 324
Sum kortsiktig gjeld		148 244	181 777
Sum gjeld		148 244	181 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 650	543 922



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555247

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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 07.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 857	1 677 304
Sum inntekter		1 801 857	1 677 304
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		1 550 323	1 695 625
Sum kostnader		1 627 393	1 775 495
Driftsresultat		174 463	-98 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 847	3 824
Sum finansinntekter		2 847	3 824
Annen finanskostnad		3 049	
Sum finanskostnader		3 049	0
Netto finans		-202	3 824
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		174 261	-94 368
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		174 261	-94 368
Årsresultat		174 261	-94 368
Totalresultat		174 261	-94 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		174 261	-94 368
Sum overføringer og disponeringer		174 261	-94 368



Organisasjonsnr: 995 069 636
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 504	31 199
Sum varige driftsmidler		44 504	31 199
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 504	31 199
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			19 063
Andre fordringer		92 953	50 130
Sum fordringer		92 953	69 193
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		547 193	443 530
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		547 193	443 530
Sum omløpsmidler		640 146	512 723
SUM EIENDELER		684 650	543 922

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Annen egenkapital	536 406	362 145
Sum opptjent egenkapital	536 406	362 145
Sum egenkapital	536 406	362 145
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	115 214	151 453
Annen kortsiktig gjeld	33 029	30 324
Sum kortsiktig gjeld	148 244	181 777
Sum gjeld	148 244	181 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	684 650	543 922



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2. april - 7. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie. Avstemningen åpner 2. april kl. 18:00 og lukker 7. april kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5999>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Felles driftsmodell og innkjøpsprosedyrer for sameiene i BBV
6. Vedlikeholdsfond
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie

Ketil Homme Linde

Dan-Atle Øien

Trude Marie Nilsen

Eva-Lill Strandskogen

Bjørn Veie-Rosvoll



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Veie-Rosvoll er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5999 Fornebu Hageby Tun 1.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Homme Linde	Bernt Balchens Vei 50
Styremedlem	Bjørn Veie-Rosvoll	Bernt Balchens Vei 48
Styremedlem	Dan-Atle Øien	Bernt Balchens Vei 46
Styremedlem	Eva-Lill Strandskogen	Bernt Balchens Vei 50
Styremedlem	Trude Marie Nilsen	Bernt Balchens Vei 46
Varamedlem	Håkon Kleven	Bernt Balchens Vei 46
Varamedlem	John Kolsvik	Bernt Balchens Vei 46

Valgkomiteen

Knut Kaspersen Thorfinn	Bernt Balchens Vei 44
Viggo Gjerde	Bernt Balchens Vei 46

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Førnebu Hageby Tun 1 Sameie

Sameiet består av 45 seksjoner. Førnebu 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Førnebu 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

Styret i 2020 har bestått av fem medlemmer. Det har vært noe endringer i styresammensetningen, men felles er at alle medlemmer av styret er relativt nye. Følgelig har det vært mye å sette seg inn i for styremedlemmene.

I 2020 har styret vært opptatt av å få god oversikt, og etablere en robust struktur som kan gjenbrukes fremover, og som kan sikre god informasjon til beboerne. Det har vært en stor jobb å samle trådene for det som har skjedd tidligere år, også å sikre at det legges gode spor av det arbeidet som det nåværende styret gjør.

Det har vært avholdt åtte formelle styremøter, alle gjennomført elektronisk. I tillegg har styremedlemmene arbeidet med praktiske oppgaver mellom møtene. Dette har gitt nåværende styre god oversikt over driften av sameiet. Det er styrets ambisjon å etablere gode avtaler for løpende drift av sameiet.

I fortsettelsen følger områder styret har vært spesielt beskjeftiget med.

Samarbeid med Piloten og Garasjesameiet

Styret har vedtatt opprettelsen av *Effektiviseringsutvalget*, der styret deltar sammen med representanter fra Piloten og FHG. Målet til effektiviseringsutvalget er finne en god felles driftsmodell, og gjennom felles innkjøpsavtaler foreta smarte innkjøp til det beste for sameiene. Det er i løpet av året blitt utarbeidet felles vaktmesterinstruks basert på de enkelte sameienes behov.

Strømvtale for fellesarealene i FH1

Det ble i ultimo 2020 inngått en ny og mer fordelaktig kraftavtale med Hafslund.

Belysning

I løpet av året har sameiet reparert flere feil på utebelysningen, blant annet reparasjon (sveising) av pullertbelysning ved nr. 44 etter en påkjørsel. Utskifting av lysarmaturer inne i oppgangene i nr. 44, 46 og 48 har blitt utført. Det ble skiftet fra lysrør til LED. Hver gang det må byttes en lyskilde i oppgangene, så vil det bli oppgradert til LED med innebygget bevegelsessensor. Vaktmesteren skifter lyskilder i oppgangene og til de grønne rømningslysene over dører jevnlig.

Varmeanlegg

Vinteren 2019-2020 var preget av mye feil på sentralvarmeanlegget. Garasjesameiet (FHG), som administrerer rørleggeravtalen for tekniske anlegg, sørget for et stort arbeid med oppgradering av det sentrale varmeanlegget, slik at vi siden våren 2020 har hatt et tilnærmet feilfritt varmeanlegg, også i løpet av den forholdsvis kalde vinteren i år. Styret i Tun 1 er meget fornøyd med FHG sitt utbedringsarbeid.

Energimåling

Sameiet har i samarbeid med BKK Varme AS skiftet varme- og varmtvannsmålere i hele sameiet. De nye målerne har en leasingperiode på ti år, og tilsvarende lang varighet. Tappevannsmåleren er av rørlegger oppgitt til å vare i 16 år, mens varmemåleren skal vare i ti år. Det vil si at nye varmemengdemålere må anskaffes i år 2031. Midler for dette foreslått finansiert over vedlikeholdsfondet.



Vannskader

En vannskade i leilighet hos en sameier i 4. etasje har blitt reparert på bygningsforsikringen. En vannskade i plan 1, forårsaket av manglende plugging av et vannrør, ble raskt oppdaget, og det ble ikke behov for å bruke bygningsforsikringen.

Sameiere oppfordres til å installere automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenker (gitt at det finnes annet egnet tilgjengelig slökkemiddel enn brannslange). Dette er en elektrisk styrt ventil som stanser vanntilførselen ved detektert vannlekkasje.

Skadedyrbekjempelse

I 2020 ble Rentokil benyttet for å bekjempe skadedyr (skjeggkre) i bodanlegget og i en toppleilighet. Beboere som oppdager skjeggkre/sølvkre bes melde dette inn til styret.

Vaktmestertjenester

FH1 sameie benytter seg av det vaktmesterselskap som Fornebu Hageby Garasjesameie til enhver tid har avtale med. Fra 01.01.2021 har *Coor* blitt skiftet til foretaket *Jørgen K. Syversen*, org. nr. 926 067 516.

Ny instruks for vaktmestertjenester ligger på Vibbo. Der ligger også kontakinformasjon til vaktmester.

Brannsikkerhet

Røykvarslerne inne i leilighetene er ikke seriekoblet, varslingen gjelder kun egen leilighet. Beboere har selv ansvar for å vedlikeholde og skifte ut røykvarslene i respektive leiligheter. Røykvarslerne skal skiftes ut i sin helhet etter ti år. Styret informerte sameierne primo 2020 at det var på tide å skifte røykvarslere.

De som eventuelt ikke har skiftet røykvarslere kan kontakte styret for tips til framgangsmåte for bestilling og montering av ny (elektrikerarbeid).

Sameiet er utstyrt med automatisk brannsløkkeanlegg (sprinkleranlegg) der utløsning av ett sprinklerhode fører til felles brannalarm for hele sameiet.

Det her blitt hengt opp branninstruks på dørene ut fra garasjen, der det står oppført samlingspunkt ved brannalarm.

Sikkerhet

Det har ikke vært innbrudd i FH1, eller i bodarealene for våre dette året, men det har forekommet flere innbrudd fra garasjen under Piloten samt i boder der. Styret anmoder om å ikke lagre gjenstander utover bil i garasjen, da dette ellers vil kunne føre til hyppigere tyverier.

Vedlikeholdsrapport

Styret er nylig blitt gjort oppmerksom på at det ultimo 2018 ble utført en tilstandsvurdering fra OPAK AS (OPAK-rapporten), som er felles for Piloten og FH1. Styret vil på basis av denne, og innspill fra sameiere samt egne observasjoner i løpet av 2021 utarbeide en vedlikeholdsplan.

**Vedlikeholdsfond**

Ved inngangen til å 2020 var vedlikeholdsfondet på ca. 360.000 kr. Dette er et vedlikeholdsfond for de større planlagte og uforutsette utbedringer, og skal ikke brukes til løpende drift/vedlikehold. Bruk av vedlikeholdsfond krever årsmøtets godkjenning.

Sameiet de siste årene ikke overført midler til vedlikeholdsfondet. Det er styrets vurdering at et sameie av vår størrelse må ha et mer robust fond, og foreslår at deler av overskuddet overføres til vedlikeholdsfondet, se sak 5C.

Sameiets økonomi

Styret så det nødvendig å øke fellesutgiftene for 2021. Det var basert på arbeidet med budsjettet og de kostnadene vi ser vil påløpe knyttet til kommende vedlikehold og behovet for å kunne sette av til vedlikeholdsfond.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.801.857,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -1.627.393,-.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak generelt lavere kostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 174.261,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 492.502,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540.000,-

Posten skal dekke løpende vedlikehold. I tillegg er det i år behov for utbedring av balkonger i plan 4 grunnet vannlekkasjer. Styret har tatt høyde for at dette kan gjelde flere leiligheter enn de det er meldt fra om feil i. Styret vurderer i denne forbindelse også om det er det er grunnlag for å ta kontakt med utbyggeren av sameiet, for en mulig refusjon av utgifter.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunen har i sitt budsjettforslag for 2021 lagt til grunn en økning på 2,17 % for vann, og 1,93 % for avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med 13,25%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Sameiet har ingen skorsteiner.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært svært variable, og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe lavere energikostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie.

Lån

Fornebu Hageby Tun 1 Sameie har ikke lån, men en kassekreditt på kr. 100.000,- i OBOS-Banken.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 16,36 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

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.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: E5NM1-5I6IG-ZQAEN-8WOWE-2LO65-EJZOH



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

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-22 12:28:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESNM1-5I6IG-ZQAEN-8WOWE-2LO65-EJZOH

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 782 888	1 658 676	1 783 000	1 991 000
Andre inntekter	3	18 969	18 628	18 968	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 801 857	1 677 304	1 801 968	2 011 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 531	-6 648	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-93 460	-90 828	-93 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-999	-5 858	-8 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-204 583	-301 450	-237 620	-540 000
Forsikringer		-50 300	-46 498	-50 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-389 503	-393 126	-440 000	-418 000
Andre anlegg		0	0	0	-27 672
Kostnader til fordeling		-24 495	-25 099	-25 560	0
Kostnader sameie	15	-233 342	-246 372	-246 324	-170 271
Energi/fyring	10	-151 153	-206 283	-255 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 460	-241 920	-245 000	-245 000
Andre driftskostnader	11	-151 497	-131 544	-167 650	-161 812
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 627 393	-1 775 495	-1 855 024	-2 032 625
DRIFTSRESULTAT		174 463	-98 192	-53 056	-21 625
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 847	3 824	0	0
Finanskostnader	13	-3 049	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-202	3 824	0	0
ÅRSRESULTAT		174 261	-94 368	-53 056	-21 625
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-94 368		
Til opptjent egenkapital		174 261	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	44 504	31 199
SUM ANLEGGSMIDLER		44 504	31 199
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 330
Kundefordringer		0	19 063
Forskuddsbetalte kostnader		91 866	46 800
Andre kortsiktige fordringer	14	1 087	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	14 312	4 061
Driftskonto OBOS-banken		172 390	81 244
Sparekonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken II		360 488	358 223
SUM OMLØPSMIDLER		640 146	512 723
SUM EIENDELER		684 650	543 922
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		536 406	362 145
SUM EGENKAPITAL		536 406	362 145
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 717	7 294
Leverandørgjeld		115 215	151 453
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	14 312	4 061
Annen kortsiktig gjeld		0	18 969
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 244	181 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 650	543 922
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	1 983 552	581 796



Bærum, 21.03.2021
Styret i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1

Ketil Homme Linde Dan-Atle Øien Trude Marie Nilsen

Eva-lill Strandskogen Bjørn Veie-rosvoll

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 387 740
TV/bredbånd	245 160
Vedlikeholdsfond	149 988
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 782 888

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viken Fiber AS, leie av teknisk rom	18 969
SUM ANDRE INNETEKTER	18 969

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 531.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-999
SUM KONSULENTHONORAR	-999

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 332
Drift/vedlikehold VVS	-14 813
Drift/vedlikehold elektro	-15 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 541
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 972
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 026
Egenandel forsikring	-11 124
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-204 583

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 234
Renovasjonsavgift	-179 269
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-389 503

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 979
Fjernvarme	-74 174
SUM ENERGI / FYRING	-151 153

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 982
Lyspærer og sikringer	-1 568
Renhold ved firmaer	-94 812
Andre fremmede tjenester	-19 148
Trykksaker	-481
Andre kontorkostnader	-100
Porto	-1 246
Kontingenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-3 008
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 497

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	43
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 265
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
Andre renteinntekter	386
SUM FINANSINNTEKTER	2 847

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 008
Andre rentekostnader	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-3 049

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Fornebu Driftsforening	1 087
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 087

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

Selskapet eier 0,008 deler av Fornebu Driftsforening .
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 1 883 191.-.
Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget" .
Selskapet andel av driftkostnader i selskapet 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 100 361,-

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

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameie".

SAK 4 Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret det siste år har ligget på kr. 70.000,- fordelt på styrets medlemmer.

Innstilling fra styret:

Foreslår at honoraret for 2020 settes til 70.000 kr, og fordeles på styrets medlemmer.

Forslag:

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

SAK 5 Felles drifts- og innkjøpsmodell for sameiene i Bernt Balchens Vei

Forslag fra effektiviseringsutvalget

Formål:

Redusere kostnader gjennom forenkling og forbedring av prosesser for forvaltning og drift av sameiene.

Bakgrunn:

På vegne av Piloten sameie, Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 og Fornebu Hageby Garasjesameie har styrene besluttet å etablere et utvalg som skal vurdere prosesser som skal bidra til å redusere kostnader over tid samt effektivisere og koordinere driften av sameiene. Prosessene omfatter blant annet felles driftsmodell, felles administrasjon og innkjøp samt muligheter for sammenslåing av sameiene til en juridisk enhet med et styre.

Arbeidsgruppen ble gitt fullmakt til å utarbeide en plan for effektivisering av prosesser som skal presenteres på årsmøte vedr. beslutning om felles driftsmodell og felles prosessbeskrivelse for innkjøp av tjenester.

Felles driftsmodell:

Driftsmodell tar for seg den helhetlige planen for effektivisering og optimalisering av forvaltning og drift av sameiene. Mer utdypende informasjon for hvert av de underliggende områdene beskrives i egne dokumenter herunder prosessbeskrivelse for innkjøp av tjenester.

OVERORDNET MÅL

- Hver av de 185 eierseksjonene i sameiene med tilhørende fellesområder representerer signifikante aktiva for seksjonseierne og må regnes som et betydelig formuesgode. Overordnet er det ønskelig å bevare området attraktivitet, bokvalitet og skape mest mulig verdi for seksjonseierne. Tilrettelegging for trygt og godt naboskap, trivsel og livsutfoldelse er også viktig.

SAMHANDLING OG SAMARBEID

- Med jevne intervaller avholde felles møter med samtlige medlemmer av de tre styrene representert
- Sikre god kommunikasjon, transparens og informasjonsflyt mellom de tre styrene – spesielt fortløpende kontakt mellom de tre styrelederne på topp
- Minst et styremedlem fra hvert av de to boligsameiene representert i

garasjesameiets styre med årsmøtenes godkjenning frem til eventuell sammenslåing

- Realisere kompetansen, de menneskelige ressursene og benytte evnene til de respektive styremedlemmene som et gode til fellesskapets beste

TEKNISK BYGGDRIFT, VEDLIKEHOLD OG BEREDSKAP

- Godt samarbeid mellom styrene til drift og vedlikehold av infrastruktur og tekniske funksjoner som henger sammen på tvers av sameienes nåværende fysiske avgrensning
- Felles beredskapsgruppe med utvalgte representanter fra styrene som hver for seg eller sammen kan respondere og bistå ved uønskede hendelser, midlertidig driftsstans eller liknende
- Vaktmestertjeneste med lokal tilstedeværelse og beredskap som jevnlig fører tilsyn av fellesområdene i sameiene i henhold til egen vaktmesterinstruks

ØKONOMI

- Innkjøpssamarbeid og eventuell reforhandling av kommersielle avtaler med leverandører av varer og tjenester med hensyn på stordriftsfordeler (besparelser)
- Sikre tilstrekkelige inntekter til dekning av løpende felleskostnader i sameiene

INFORMASJON

- Ivareta informasjonsbehovet og sikre god kommunikasjon til seksjonseierne og beboerne i sameiene
- Jobbe fremover med mål om én og samme felles digital informasjonsplattform og hjemmeside med felles kontaktpunkt (e-postadresse)

FOREBYGGENDE ARBEID OG HMS

- Identifisere eventuelle utfordringer på tidligst mulig tidspunkt og handlekraft for å finne pragmatiske løsninger i tide
- Ivareta forsvarlig og betryggende Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ved at utvalgte representanter for hvert av styrene regelmessig møtes for gjennomgang av rutiner, inspeksjonsrunder og internkontroll

BEBOERMEDVIRKNING

- Arrangement av felles dugnad på felt 8.5 i Bernt Balchens vei to ganger per år (vår og høst) med sosialt samvær
- Inkludere beboeres forslag til forbedringer og dermed sikre beboermedvirkning

Felles innkjøpsprosedyrer:

PROSESSBESKRIVELSE FOR INNKJØP AV VARER OG TJENESTER

Bakgrunn og formål:

Piloten sameie, Fornebu Hageby Tun 1 sameie og Fornebu Hageby Garasjesameie er ved innkjøp av varer og tjenester definert som en privat oppdragsgiver og profesjonell part. Ved anskaffelser i størrelsesorden med kontraktssum større enn kroner 100.000,- bør hvert enkelt oppdrag ideelt sett legges ut på anbud for å sikre mest mulig fri og rettfærdig konkurranse mellom kvalifiserte leverandører. En balansert vektning av tildelingskriteriene pris, kvalitet og leveranse vil kunne sikre et mest mulig gunstig resultat for fellesskapets beste. Bruk av anbud kan ansees som en best praksis ved forvalteransvar for fellesmidler.

OBOS standard retningslinjer for styrearbeid:

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i selskapets årsberetning.

Konkurransesgrunnlag/anbud:

Alle konkurranser har konkurranseregler. God og grundig forståelse for reglene samt etterlevelse minimerer risikoen for partene. For å skape forutberegnelighet med tanke på hvilke regler som skal gjelde bør oppdragsgiver uttrykkelig angi reglene i konkurransegrunnlaget.

Ved private anskaffelser bør privat oppdragsgiver gjennomføre anbudskonkurransen i henhold til de alminnelige anbudsrettslige konkurransereglene slik disse er nærmere beskrevet i NS8400, eller eventuelt NS8410 ved anbud med forhandlinger.

Begge standardene angir et regelverk som skal følges av oppdragstaker og leverandør i forbindelse med anbudskonkurransen. Anvendelsesområdet for begge standardene er for private oppdragsgivere.

En punktvis og detaljert kravspesifikasjon til hvert enkelt oppdrag vil kunne ivareta sameiets interesser slik at oppdraget blir levert i henhold til styrets vedtak, driftsmodell og vedlikeholdsplan.

Prekvalifisering av hver enkelt tilbyder ved begrensede anbudskonkurranser sikrer at aktørene er seriøse næringsdrivende med solid økonomi og bevisst sitt arbeidsgiveransvar.

OBOS anbefaler at hvert sameie forsikrer seg om at leverandører av renhold og bygningstekniske tjenester er seriøse og profesjonelle med bevisst ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet HMS.

Digitale løsninger til bruk ved kunngjøring av anbud og effektiv anbudsprosess er portaler som Merzell Sourcing Service og Mittanbud.

Kontrahering/formell avtaleinngåelse:

Formfrihetsprinsippet og avtalefrihetsprinsippet er begge sentrale prinsipper i norsk avtalerett. Likevel er skriftliggjøring og dokumentasjon av avtalens innhold meget viktig for å sikre partenes forståelse av hva som er avtalt. Norsk Standard har utarbeidet en rekke ulike kontrakter og blanketter for bygg, anlegg og eiendom. Disse kontraktene dekker de forskjellige kontraktene som man trenger i et oppgraderingsprosjekt. Selv om sameiet for det aller meste består av seksjonseiere som er privatpersoner og forbrukere vil kjøpsloven komme til anvendelse (istedenfor forbrukerkjøpsloven) gitt sameiets organisasjonsform. I den grad en avtale oppfylder avtalelovens krav til ærbarhet og ellers god forretningsskikk åpner avtalelovens deklarasjonsmulighet for å avtale at håndverkertjenesteloven kan komme til anvendelse.

Styreleder har normalt sett signaturrett og prokura til å forplikte selskapet. Ved anbud og avtaleinngåelse bør minst to medlemmer av styret arbeide med dette for å sikre betryggende internkontroll. Compliance og regeletterlevelse for styremedlemmer med oppgaver innen anskaffelser på vegne av sameiet vil kunne virke forebyggende mot misligheter og kritikkverdige forhold. Personene som opptre på vegne av sameiet bør gjerne ha merkantil kompetanse og forretningsjuridisk forståelse. Vel så viktig som formelle kvalifikasjoner er i tillegg personlige egenskaper som ærlighet, lojalitet og integritet.



OBOS standard retningslinjer for styrearbeid:

Tillitsvalgtes habilitet:

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. Lov om borettslag §8-14 og eierseksjonsloven §59. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Forslag:

Årsmøte vedtar en felles drifts- og innkjøpsmodell for sameiene i BBV.

SAK 6 Vedlikeholdsfond:

Vedlikeholdsfond

Ved inngangen til å 2020 var vedlikeholdsfondet på ca. 360.000 kr. Dette er et vedlikeholdsfond for de større planlagte og uforutsette utbedringer, og skal ikke brukes til løpende drift/vedlikehold. Bruk av vedlikeholdsfond krever årsmøtets godkjenning.

Sameiet har de siste årene ikke overført midler til vedlikeholdsfondet.

Innstilling fra styret:

Det er styrets vurdering at et sameie av vår størrelse må ha et mer robust fond, og foreslår at deler av overskuddet 2020 overføres til vedlikeholdsfondet, stort kr 100.000,-

Forslag:

Kr. 100.000,- overføres til vedlikeholdsfond.



SAK 7 Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

Som styreleder for 2 år foreslås:

Ketil Homme Linde BBV 50

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjørn Veie-Rosvoll BBV 48

Trude Marie Nilsen BBV 46

Øystein Grønmyr BBV 50

Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Eva-Lill Strandskogen BBV 50

Håkon Kleven BBV 46

Sak 8 Valg av valgkomité

Nominerte for 1 år:

Viggo Gjerde BBV 46

Thorfinn Kaspersen BBV 44



Generell informasjon om sameiet, til info.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret ønsker at flest mulig skal benytte Vibbo som elektronisk oppslagstavle, for å kunne lese relevant informasjon fra styret om praktiske forhold ved å bo i sameiet.

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

Alle parkeringsplasser i garasjen er nå solgt til beboerne (FH1 og Piloten), parkeringsplass nr 16 er kjøpt av Piloten og skal benyttes til sykkelparkering i forlengelse av eksisterende sykkelparkering. Dette sykkelparkeringsområdet er felles for FH1 og Piloten, mens det avlåste sykkelparkeringsrommet er kun for FH1. Gjesteparkeringen utenfor Piloten er til gjester både for Fornebu Hageby Tun 1 og Piloten, registrering skjer via SMS eller EasyPark app, og feilparkerte biler vil få parkeringsbot, og kan bli risikere å bli tauet bort for eiers regning.

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. Vi gjør oppmerksom på at det påløper en kostnad for bestillingen, som faktureres eier.

Skilt

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 faktureres eier direkte. <https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift2>

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

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 forsikrings-selskapet, bestiller



om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. 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.



Stemmeseddel

Dette skjema er kun for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Seksjon nr.: _____

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: _____

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: For: Mot:

2. Valg av protokollvitne

Bjørn Veie-Rosvoll.

Stemmer: For: Mot:

3. Årsrapport og årsregnskap for 2020

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For: Mot:

4. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-

Stemmer: For: Mot:

5. Felles driftsmodell og innkjøpsprosedyrer for sameiene i BBV

Årsmøte vedtar en felles drifts- og innkjøpsmodell for sameiene i BBV.

Stemmer: For: Mot:

6. Vedlikeholdsfond

Kr. 100.000,- overføres til vedlikeholdsfond.

Stemmer: For: Mot:

7. Valg av tillitsvalgte

Avstemning av valgkomiteens innstilling:

Stemmer: For: Mot:

8. Valg av valgkomite

Avstemning av de nominerte.

Stemmer: For: Mot:



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000,-



Sak 5

Felles driftsmodell og innkjøpsprosedyrer for sameiene i BBV

Forslag fremmet av: Effektiviseringsutvalget

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Formål:

Redusere kostnader gjennom forenkling og forbedring av prosesser for forvaltning og drift av sameiene.

Bakgrunn:

På vegne av Piloten sameie, Tun 1 sameie og Garasjesameie har styrene besluttet å etablere et utvalg som skal vurdere prosesser som skal bidra til å redusere kostnader over tid samt effektivisere og koordinere driften av sameiene. Prosessene omfatter blant annet felles driftsmodell, felles administrasjon og innkjøp samt muligheter for sammenslåing av sameiene til en juridisk enhet med et styre.

Arbeidsgruppen ble gitt fullmakt til å utarbeide en plan for effektivisering av prosesser som skal presenteres på årsmøte vedr. beslutning om felles driftsmodell og felles prosessbeskrivelse for innkjøp av tjenester.

A. Felles driftsmodell:

Driftsmodell tar for seg den helhetlige planen for effektivisering og optimalisering av forvaltning og drift av sameiene. Mer utdypende informasjon for hvert av de underliggende områdene beskrives i egne dokumenter herunder prosessbeskrivelse for innkjøp av tjenester.

OVERORDNET MÅL

- Hver av de 185 eierseksjonene i sameiene med tilhørende fellesområder representerer signifikante aktiva for seksjonseierne og må regnes som et betydelig formuesgode. Overordnet er det ønskelig å bevare områdets attraktivitet, bokvalitet og skape mest mulig verdi for seksjonseierne. Tilrettelegging for trygt og godt naboskap, trivsel og livsutfoldelse er også viktig.

SAMHANDLING OG SAMARBEID

- Med jevne intervaller avholde felles møter med samtlige medlemmer av de tre styrene representert
- Sikre god kommunikasjon, transparens og informasjonsflyt mellom de tre styrene – spesielt fortløpende kontakt mellom de tre styrelederne på topp
- Minst et styremedlem fra hvert av de to boligsameiene representert i garasjesameiets styre med årsmøtenes godkjenning frem til eventuell sammenslåing
- Realisere kompetansen, de menneskelige ressursene og benytte evnene til de respektive styremedlemmene som et gode til fellesskapets beste

TEKNISK BYGGDRIFT, VEDLIKEHOLD OG BEREDSKAP



- Godt samarbeid mellom styrene til drift og vedlikehold av infrastruktur og tekniske funksjoner som henger sammen på tvers av sameienes nåværende fysiske avgrensning
- Felles beredskapsgruppe med utvalgte representanter fra styrene som hver for seg eller sammen kan respondere og bistå ved uønskede hendelser, midlertidig driftsstans eller liknende
- Vaktmestertjeneste med lokal tilstedeværelse og beredskap som jevnlig fører tilsyn av fellesområdene i sameiene i henhold til egen vaktmesterinstruks

ØKONOMI

- Innkjøpssamarbeid og eventuell reforhandling av kommersielle avtaler med leverandører av varer og tjenester med hensyn på stordriftsfordeler (besparelser)
- Sikre tilstrekkelige inntekter til dekning av løpende felleskostnader i sameiene

INFORMASJON

- Ivareta informasjonsbehovet og sikre god kommunikasjon til seksjonseierne og beboerne i sameiene
- Jobbe fremover med mål om én og samme felles digital informasjonsplattform og hjemmeside med felles kontaktpunkt (e-postadresse)

FOREBYGGENDE ARBEID OG HMS

- Identifisere eventuelle utfordringer på tidligst mulig tidspunkt og handlekraft for å finne pragmatiske løsninger i tide
- Ivareta forsvarlig og betryggende Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) ved at utvalgte representanter for hvert av styrene regelmessig møtes for gjennomgang av rutiner, inspeksjonsrunder og internkontroll

BEBOERMEDVIRKNING

- Arrangement av felles dugnad på felt 8.5 i Bernt Balchens vei to ganger per år (vår og høst) med sosialt samvær
- Inkludere beboeres forslag til forbedringer og dermed sikre beboermedvirkning

PROSESSBESKRIVELSE FOR INNKJØP AV VARER OG TJENESTER

BAKGRUNN OG FORMÅL:

Piloten sameie, Fornebu Hageby Tun 1 sameie og Fornebu Hageby Garasjesameie er ved innkjøp av varer og tjenester definert som en privat oppdragsgiver og profesjonell part. Ved anskaffelser i størrelsesorden med kontraktssum større enn kroner 100.000,- bør hvert enkelt oppdrag ideelt sett legges ut på anbud for å sikre mest mulig fri og rettferdig konkurranse mellom kvalifiserte leverandører. En balansert vektning av tildelingskriteriene pris, kvalitet og leveranse vil kunne sikre et mest mulig gunstig resultat for fellesskapets beste. Bruk av anbud kan ansees som en best praksis ved forvalteransvar for fellesmidler.

OBOS STANDARD RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID:



Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i selskapets årsberetning.

KONKURRANSEGRUNNLAG/ANBUD:

Alle konkurranser har konkurranseregler. God og grundig forståelse for reglene samt etterlevelse minimerer risikoen for partene. For å skape forutberegnelighet med tanke på hvilke regler som skal gjelde bør oppdragsgiver uttrykkelig angi reglene i konkurransegrunnlaget.

Ved private anskaffelser bør privat oppdragsgiver gjennomføre anbudskonkurransen i henhold til de alminnelige anbudsrettslige konkurransereglene slik disse er nærmere beskrevet i NS8400, eller eventuelt NS8410 ved anbud med forhandlinger.

Begge standardene angir et regelverk som skal følges av oppdragstaker og leverandør i forbindelse med anbudskonkurransen. Anvendelsesområdet for begge standardene er for private oppdragsgivere.

En punktvis og detaljert kravspesifikasjon til hvert enkelt oppdrag vil kunne ivareta sameiets interesser slik at oppdraget blir levert i henhold til styrets vedtak, driftsmodell og vedlikeholdsplan.

Prekvalifisering av hver enkelt tilbyder ved begrensede anbudskonkurranser sikrer at aktørene er seriøse næringsdrivende med solid økonomi og bevisst sitt arbeidsgiveransvar. OBOS anbefaler at hvert sameie forsikrer seg om at leverandører av renhold og bygningstekniske tjenester er seriøse og profesjonelle med bevisst ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet HMS.

Digitale løsninger til bruk ved kunngjøring av anbud og effektiv anbudsprosess er portaler som Merzell Sourcing Service og Mittanbud.

KONTRAHERING/FORMELL AVTALEINNGÅELSE:

Formfrihetsprinsippet og avtalefrihetsprinsippet er begge sentrale prinsipper i norsk avtalerett. Likevel er skriftliggjøring og dokumentasjon av avtalens innhold meget viktig for å sikre partenes forståelse av hva som er avtalt. Norsk Standard har utarbeidet en rekke ulike kontrakter og blanketter for bygg, anlegg og eiendom. Disse kontraktene dekker de forskjellige kontraktene som man trenger i et oppgraderingsprosjekt. Selv om sameiet for det aller meste består av seksjonseiere som er privatpersoner og forbrukere vil kjøpsloven komme til anvendelse (istedenfor forbrukerkjøpsloven) gitt sameiets organisasjonsform. I den grad en avtale oppfylder avtalelovens krav til ærbarhet og ellers god forretningsskikk åpner avtalelovens deklarasjonsmulighet for å avtale at håndverkertjenesteloven kan komme til anvendelse.

Styreleder har normalt sett signaturrett og prokura til å forplikte selskapet. Ved anbud og avtaleinngåelse bør minst to medlemmer av styret arbeide med dette for å sikre



betryggende internkontroll. Compliance og regeletterlevelse for styremedlemmer med oppgaver innen anskaffelser på vegne av sameiet vil kunne virke forebyggende mot misligheter og kritikkverdige forhold. Personene som opptrer på vegne av sameiet bør gjerne ha merkantil kompetanse og forretningsjuridisk forståelse. Vel så viktig som formelle kvalifikasjoner er i tillegg personlige egenskaper som ærlighet, lojalitet og integritet.

OBOS STANDARD RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID:

Tillitsvalgtes habilitet:

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse jf. Lov om borettslag §8-14 og eierseksjonsloven §59. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar en felles drifts- og innkjøpsmodell for sameiene i BBV.



Sak 6

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ved inngangen til å 2020 var vedlikeholdsfondet på ca. 360.000 kr. Dette er et vedlikeholdsfond for de større planlagte og uforutsette utbedringer, og skal ikke brukes til løpende drift/vedlikehold. Bruk av vedlikeholdsfond krever årsmøtets godkjenning.

Sameiet har de siste årene ikke overført midler til vedlikeholdsfondet.

Styrets innstilling

Det er styrets vurdering at et sameie av vår størrelse må ha et mer robust fond, og foreslår at deler av overskuddet 2020 overføres til vedlikeholdsfondet, stort kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Kr. 100.000,- overføres til vedlikeholdsfond.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år.

Innstilling

Valgkomiteen ved Viggo Gjerde og Thorfinn Kaspersen innstiller Ketil som styreleder for to år. Trude, Øystein og Bjørn som styremedlemmer i 2 år og Eva-Lill og Håkon som varamedlemmer i 2 år.

Valgkomiteen har avholdt valgmøter over telefon og vil informerer årsmøte at det ikke er enkelt å verve nye medlemmer til styret. De vi har fått samlet til valg av nye og eksisterende medlemmer til styret er viktig å ta vare på, her er det et godt potensiale for det nye styre som blir valgt og selv dele oppgavene seg imellom der erfaringene de har i de forskjellige fagfeltene kan deles på best mulig måte. Det er ikke så mange som engasjerer seg blant seksjonseierne, og er vi glade for at noen ønsker å stille opp for felleskapet. Vi er ikke et stort sameie, men vi tenker at de som blir valgt inn vil løse styreoppgavene godt med den erfaring de sitter inne med. Utover dette mener vi at det er viktig å involvere alle i første styremøte etter valget, også varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Ketil Homme Linde

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Øystein Grønmyr

Trude Marie Nilsen

Bjørn Veie-Rosvoll

Valg av 2 Varamedlem Velges for 2 år

Håkon Kleven

Eva Lill Strandskogen



Sak 8

Valg av valgkomite

Følgende stiller til valg i valgkomiteen for 1 år til i 2022.

Innstilling

Årsmøtet innstiller på Viggo Gjerde (valgkomitéens leder) og Thorfinn Kaspersen til å jobbe med valgkomitéen, med virkningstid på ett år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Viggo Gjerde

Thorfinn Kaspersen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.