



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 293 159	2 976 872
Sum inntekter		4 293 159	2 976 872
Kostnader			
Lønnskostnad		126 615	112 959
Annen driftskostnad		2 904 445	2 274 632
Sum kostnader		3 031 060	2 387 591
Driftsresultat		1 262 099	589 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 756	18 251
Sum finansinntekter		6 756	18 251
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 756	18 251
Ordinært resultat før skattekostnad		1 268 855	607 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 268 855	607 532
Årsresultat		1 268 855	607 532
Totalresultat		1 268 855	607 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 268 855	607 532
Sum overføringer og disponeringer		1 268 855	607 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 117	
Andre fordringer		16 687	119 083
Sum fordringer		20 804	119 083
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 820	2 591 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 820	2 591 503
Sum omløpsmidler		2 382 624	2 710 586
SUM EIENDELER		2 382 624	2 710 586

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		2 182 702	913 847
Sum opptjent egenkapital		2 182 702	913 847
Sum egenkapital		2 182 702	913 847
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		169 283	644 257
Annen kortsiktig gjeld		30 639	1 152 482
Sum kortsiktig gjeld		199 922	1 796 739
Sum gjeld		199 922	1 796 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 382 624	2 710 586



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 495513

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

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, 15.07.2021



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 293 159	2 976 872
Sum inntekter		4 293 159	2 976 872
Kostnader			
Lønnskostnad		126 615	112 959
Annen driftskostnad		2 904 445	2 274 632
Sum kostnader		3 031 060	2 387 591
Driftsresultat		1 262 099	589 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 756	18 251
Sum finansinntekter		6 756	18 251
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		6 756	18 251
Ordinært resultat før skattekostnad		1 268 855	607 532
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 268 855	607 532
Årsresultat		1 268 855	607 532
Totalresultat		1 268 855	607 532
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 268 855	607 532
Sum overføringer og disponeringer		1 268 855	607 532



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 117	
Andre fordringer		16 687	119 083
Sum fordringer		20 804	119 083
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 820	2 591 503
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 361 820	2 591 503
Sum omløpsmidler		2 382 624	2 710 586
SUM EIENDELER		2 382 624	2 710 586
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 182 702	913 847
Sum opptjent egenkapital		2 182 702	913 847



Sum egenkapital	2 182 702	913 847
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	169 283	644 257
Annen kortsiktig gjeld	30 639	1 152 482
Sum kortsiktig gjeld	199 922	1 796 739
Sum gjeld	199 922	1 796 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 382 624	2 710 586



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 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 Panorama Sameie 1

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 22. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Fornebu Panorama Sameie 1. Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7497>

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. Bytte av revisor
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin Helene Rosenberg Refsnes

Sølvi Moen Bakke

Trond Bertmand

Elisabeth H J Hillestad

Anne Lene Hojem



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

Vedlegg

1. informasjon til styret og eierne.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Fornebu Panorama Sameie 1 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.06.21
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 22.06.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Fornebu Panorama Sameie 1 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.21 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 22.06.21 kl. 17.00.

Selskapsnummer: 7497 **Selskapsnavn** Fornebu Panorama Sameie 1

Seksjonsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Karin Refsnes som styreleder og Trond Bertmand er valgt.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 115 000.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Bytte av revisor

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar bytte av revisor

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Karin Refsnes	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Per Heiberg	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Trond Bertmand	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Postkassen finnes i Dagny Bergers vei 2.



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

Karin Refsnes som styreleder og Trond Bertmand 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. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Helene Rosenberg Refsnes	Dagny Bergers Vei 2	2020-2021
Styremedlem	Sølvi Moen Bakke	Dagny Bergers Vei 2	2020-2022
Styremedlem	Trond Bertmand	Forneburingen 203 C	2019-2021
Styremedlem	Elisabeth H J Hillestad	Forneburingen 203 C	2019-2021
Styremedlem	Anne Lene Hojem	Forneburingen 203 C	2020-2022

Valgkomiteen

Clas Valner	Forneburingen 205 B	2019-2021
Hilde Øydne	Forneburingen 203 B	2020-2022
Britt Sørensen	Dagny Bergers vei 2	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Fornebu Panorama Sameie 1

Sameiet består av 66 seksjoner.

Fornebu Panorama Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915024262, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Forneburingen 203 A - C

Forneburingen 205 A - B

Dagny Bergers Vei 2

Gårds- og bruksnummer :

341 15

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.

Fornebu Panorama Sameie 1 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 4 293 159.

Dette er kr 513 159 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak endelig oppgjør med KLP.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 031 060.

Dette er kr 821 640 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lave energikostnader og kostnader knyttet til varmtvann og vannavgift.

Resultat

Årets resultat på kr 1 268 855 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 2 182 702.

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 1 300 000 til generell drift og vedlikehold. Erfaring viser at det er behov for en slik sum. I 2020 brukte vi ca. kr. 1 250 000. Dette beløpet omfattet bl.a. drift og vedlikehold av takhagen inklusive en del busker (kr. 316000), dør/låssystemer/garasjer (kr. 200000), heiser (kr. 150000), brannsikring (kr. 49000), brann-luker, ventilasjonsanlegg (kr. 77000), utvendig solskjerming (kr. 100000), kontroll sprinkleranlegg, gulvvarme og røropplegg i eier-seksjonene (kr. 190000), reparasjon av elektriske installasjoner på fellesområdet, elektriske varmematter utenfor 5 innganger (kr. 20000) samt forbedring av sykkelgarasjen (kr. 81000). Resten er vanlige konsumprisjusterte serviceavtaler. I tillegg til det ovennevnte vil det i 2021 bl.a. bli reparert fasadeplater i en del leiligheter, fuget i overganger på alle ventilasjonshetter på takene. Det vil bli laget et plan for drift og vedlikehold i løpet av høsten 2021 slik at man har bedre oversikt over hva som må gjøres hvert år, 2. hvert år, hvert 3. år også videre. Faktura fra KLP for vann, varme og energi for Q4 2020 er på kr. 131055. Totale utgifter for vann, varme og energi, inklusive kommunale avgifter knyttet til vann, er kr. 457630.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er lagt til grunn en økning ca. 14% for renovasjon og en økning på 5,9% innenfor vann og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Energiprisene vil øke eller senkes fra år til annet basert på markedsprisen på strøm.

Styret har utarbeidet detaljerte og seksjonsvis kalkyler på fordeling av vann-, varme- og energi- kostnader for årene 2017 – 2020 basert på mottatte fakturaer fra KLP Eiendom/Fornebu Senter. Faktura for 4. kvartal 2020 er ikke klar slik at vi vet ikke de totale kostnader for 2020. På bakgrunn av erfaringstall for de siste årene er det stipulert at vi kommer til å bruke kr. 530 000 i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 552. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Panorama Sameie 1.

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 fastsettelse av felleskostnader for 2021. På grunn av den forholdsvis store økonomiske reserve som sameiet har, vedtok Styret i desember 2020 å redusere felleskostnadene med ca. 15% for 2021. Felleskostnadene blir også 1.7.2021. På bakgrunn av vedlikeholdsplanen og regnskap for 2021 vil styret vurdere hva som er et tilfredsstillende og nødvendig nivå på vår økonomiske reserve. Når man har kommet ned til en passende økonomisk reserve må alle seksjonseiere være klar over at fellesutgiftene igjen må økes slik at inntekter og utgifter er i balanse.



Bredbånd / TV underholdning

Kostnadene har økt med cirka 100 kroner i måneden fra vi hadde Telenor til vi gikk over til Homenet og RiksTV. Uansett hvilken leverandør sameiet hadde valgt, ville kostnadene ha økt med 80-100 kroner i måneden. (Hastighet og kvalitet øker og mange seksjonseiere slipper ekstra kostnader til oppgradering av bredbåndshastighet eller tilleggvalg på TV / Underholdning.)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Fornebu Panorama Sameie 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Fornebu Panorama Sameie 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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MPJXQ-PEOTA-VEKCB-EZKOV-77WUJ-NCYJF



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-04 19:42:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: MPJXQ-PEOTA-YEKCB-EZKOV-77WUJ-NCYJF

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>



FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1 ORG.NR. 915 024 262, KUNDENR. 7497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 768 612	2 964 072	3 768 000	3 257 000
Andre inntekter	3	524 547	12 800	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 293 159	2 976 872	3 780 000	3 269 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 615	-13 959	-14 000	-16 200
Styrehonorar	5	-115 000	-99 000	-99 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-9 730	-12 199	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-108 820	-105 753	-109 000	-111 500
Konsulenthonorar	7	-4 739	-6 930	-45 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 249 239	-874 594	-1 200 000	-1 300 000
Forsikringer		-194 848	-177 083	-183 300	-201 200
Kommunale avgifter	9	-262 928	-317 969	-524 600	-298 000
Kostnader sameie		-37 388	-39 876	-36 000	-40 500
Energi/fyring	10	-326 575	-44 159	-826 800	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 709	-313 882	-400 000	-405 000
Andre driftskostnader	11	-396 470	-382 187	-407 500	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 031 060	-2 387 591	-3 852 700	-3 447 400
DRIFTSRESULTAT		1 262 099	589 281	-72 700	-178 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 756	18 251	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 756	18 251	0	0
ÅRSRESULTAT		1 268 855	607 532	-72 700	-178 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 268 855	607 532		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		503	6 248
Kundefordringer		4 117	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	78 471
Andre kortsiktige fordringer	13	16 184	34 365
Driftskonto OBOS-banken		1 258 200	993 281
Sparekonto OBOS-banken		1 103 620	1 598 222
SUM OMLØPSMIDLER		2 382 624	2 710 586
SUM EIENDELER		2 382 624	2 710 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 182 702	913 847
SUM EGENKAPITAL		2 182 702	913 847
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 044	18 283
Leverandørgjeld		169 283	644 257
Annen kortsiktig gjeld	14	5 595	1 134 199
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 922	1 796 739
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 382 624	2 710 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 8.4.2021
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin Refsnes /s/ Trond Bertmand /s/ Elisabeth H J Hillestad /s/

Sølvi Moen Bakke /s/ Anne Lene Hojem /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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøkfordeling	1 803 636
Felleskostnader brøkfordeling	843 480
Energi varmt tappevann	728 730
TV	325 776
Likviditetstilskudd	66 990
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 768 612

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakeføring avsetning gassavregning	12 087
- Inntektsføring av feilaktig kostnad i 2017	
Tilbakeføring avsetning oppgjør KLP	484 273
- Avsatte midler fra 2017-2019 som inntektsføres etter at oppjøret med KLP er gjennomført.	
Innbetaling forsikring	10 950
- Erstatningsoppgave fra IF	
Vannavregning	17 237
- Avregning for varmtvann 2019	
SUM ANDRE INNETEKTER	524 547

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

Arbeidsgiveravgift	-16 215
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 615

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 115 000. I tillegg har styret (inklusive valgkomite og nye og gamle styremedlemmer) fått dekket bevertning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 730.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 739
SUM KONSULENTHONORAR	-4 739

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-407 977
Drift/vedlikehold VVS	-189 886
Drift/vedlikehold elektro	-2 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-357 659
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 764
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 104
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 141
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 249 239

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-262 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-262 928

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-326 575
SUM ENERGI / FYRING	-326 575

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

Lokalleie	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 972
Lyspærer og sikringer	-12 176
Vaktmestertjenester	-138 925
Renhold ved firmaer	-215 771
Andre fremmede tjenester	-465
Trykksaker	-1 112
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-1 248
Porto	-2 939
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 361
Velferdskostnader	-450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-396 470

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 398
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	588
Andre renteinntekter	258
SUM FINANSINNTEKTER	6 756

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	14 590
Fornebu driftsforening avregning 2020	1 594
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 184

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 595
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 595

Annen informasjon om sameiet**Styrets arbeid****Styret i FPS1 har i 2020 avholdt 13 styremøter**

Styrearbeidet har i tillegg til vanlige administrative oppgaver rundt driften av sameiet i hovedsak konsentrert seg om forhandlinger og kommunikasjon rundt ny avtale for bredbånd og TV/Underholdning, løpende forhandlinger med KLP Eiendom/Fornebu Senter og FPS1 rundt prinsipper for avregning av vann, varme og energi, og diverse drøftinger med våre leverandører av varer og tjenester.

Leverandører og serviceavtaler

Driften av sameiet baserer seg i veldig stor grad på innleide tjenester fra mange leverandører. Alle serviceavtaler følges opp av styret, og fra år til år er det nødvendig å revidere disse. De mest stabile er Coor som har levert rengjøring og vaktmestertjenester fra starten av. Det samme gjelder Haaland Klima på ventilasjonsanlegget og Kone heiser. På brannsikring har vi kontinuerlig service fra tre servicepartnere på brannvarsling, sprinkleranlegg og takluker. Dør og låssystemer har vi oppgradert og fått stabilisert på et høyere servicenivå med Lås 1, mens Lady Persienneservice nå sikrer at vi får best mulig kontroll på vår utvendige solskjerming. Styret har i samarbeid med Assemblin utarbeidet en forenklet funksjonsbeskrivelse av gulvvarmen som har blitt sendt alle beboere.

KLP Eiendom/Fornebu Senter – VVE

På høsten 2018 var det gjennombrudd i forhandlingene mellom sameiene i Fornebu Panorama og KLP når det gjaldt prinsipper for avregning av vann, varme og energi. I praksis viste det seg likevel at man hadde et stykke igjen. Gjennom hele 2019 ble det forhandlet, og flere faktorer bremsset på fremdriften.

Det foreligger nå et utkast til avtale som KLP følger når de utarbeider fakturaer til oss. På bakgrunn av innspill fra styret om bl.a. forbruk av varmt og kaldt vann og energiforbruk i fellesområdene har KLP utarbeidet fakturaer for 1. – 3. kvartal 2020. Styret vurderer disse fakturaer som tilfredsstillende. Før avtalen mellom KLP og FPS1 skrives under ser styret det som ønskelig at vi har et møte med KLP for å gå gjennom alle detaljer i avtaleutkastet. På grunn av koronasituasjonen har det ikke vært mulig å ha et slikt møte, men det vil bli gjennomført så snart det er mulig å møtes fysisk.

Økonomi

Årlige oppgjør betyr at vi nå kan få god styring og kontroll med budsjetter og kostnader. Likevel vil det fortsatt være usikkerhet rundt fastsetting av budsjetter ettersom både forbruk og priser vil variere med årstider, vær og vind og beboernes vaner og behov.

De fleste serviceavtaler er basert på faste priser som gjelder hele året, og de fleste reguleres med en årlig økning som følger inflasjon eller konsumprisindekser. Vi har sett en noe større økning på kontrakten for takskjøtsel, men det skyldes både oppgraderinger av takhagen og underprising i startfasen. Styrets vurdering er derfor at vi i mindre grad er eksponert for uforutsette ekstra kostnader i årene som kommer selv om selv de første 5 års drift og garantiperiode er over. Det er derfor viktig å ha et stort nok drifts- og vedlikeholdsbudsjett.



Takhagen og inngangspartier

Sesongen 2020 ble en meget god sesong. Det var god dialog med Servicepartner Steen & Lund gjennom hele sesongen. I og med at det var sol og regn om hverandre holdt hagen seg i god stand gjennom hele sesongen. Etter anmodning fra oss ble stell og klipping av hekker, busker, stauder og roser fulgt opp.

Inngangspartiet i Dagny Bergers vei 2 er oppgradert med potter og planter (sommerblomster og vinterblomster). Det har også vært kontakt med senteret for å få oppgradert selve inngangspartiet med reparasjon/maling av tak og eventuelle panel på veggene. Senteret har vært positiv, men foreløpig har det ikke skjedd noe. Dette vil bli tatt opp igjen i 2021.

Inngangspartiene i 203 og 205 er oppgardert med potter med grønne planter.

Det er også plassert to potter med grønne planter på heller utenfor 205 hvor det kan dryppe vann ned fra balkongen over og gjøre inngangspartiet glatt.

Lås og adkomstsystemer

Lås1 har gjentatte ganger justert åpne/lukkemekanismer på dører, men lufttrykk i oppgangen fører til at ikke alle åpne/lukkemekanismer i U2 fungerer optimalt. Mekanismene er litt for svake til å fungere optimalt for vårt bruk, og vurderes skiftet på utvalgte dører.

Det er også skiftet noen batteripakker (identifiseres ved pipelyd over døren) samt et tilfelle der dør ikke kunne åpnes utenfra

Løftewire er skiftet på begge garasjedører, og fjærer vil bli skiftet på hoveddør i april 2021.

Vi har god erfaring med responstid og kvalitet på arbeide fra Lås1.

Heiser

Kone har regelmessig service av heisene. Vi har også hatt behov for en utrykning etter trykk på alarmknapp i heisen, men heisen var tom ved ankomst. Mekanisk styring av heisdør i 203A har blitt byttet grunnet slitasje.

Vi har tidligere hatt utrykninger på grunn av småstein som hindrer heisdørene i å lukke. Dette har ikke skjedd i det siste siden rengjøringspersonalet regelmessig rengjør tersklene til heisene, og beboerne har fjernet småstein når de oppdages.

Forbedring av sykkelgarasjen

Sykelgarasjen ved hovedinngangen til senteret har blitt oppgradert for å hindre innsyn og forenkle renhold.

Hoveddøren til sykkelgarasjen har fått montert lås som kan åpnes med nøkkelbrikke, mens originalnøkkel for leilighet vil fortsatt fungere på både hoveddør og nødutgang.

Service gulvvarme

Gjennom service- og vedlikeholdsavtalen med Assemblin har det blitt utført en full gjennomgang av rørtekniske anlegg med den hensikt å forebygge lekkasjer og skade, samt for å opprettholde kvaliteten på anleggene. Kontrollen inkluderte klosett, servant, sluk, dusj, kjøkken, gulvvarme samt tilgang for sprinkleranlegg



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. Styringen av dette foregår via OBOS sin HMS modul på www.styrommet.no

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vaktmesteren går ukentlige runder for å påse at alt er i orden, og han rapporterer avvik til styre for videre oppfølging. Med jevne mellomrom går et av styremedlemmene sammen med ham.

Styret har i løpet av året gått flere runder for å påse at beboere følger opp husordensreglene som bl.a. omfatter forbud mot å ha gjenstander stående i felleskorridorer som er til hinder for rømningsveier. Dessverre er det enkelte beboere som ikke følger disse reglene.

Fra en veranda over inngangen til Forneburingen 205 drypper det vann som om vinteren fryser til is selv om området som sådan har varmekabler, og det er derfor kjøpt inn blomsterkrukker og plassert på stedet, for å unngå at noen går der og faller på isen.

Videre er det kjøpt inn elektriske dørmatter for å unngå ising utenfor inngangene fra takhagen.

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

Sameiets behandling av personopplysninger - General Data Protection Regulation – GDPR

Sommeren 2018 ble en ny forordning for EU/EØS, forkortet GDPR, innført for å sikre bedre beskyttelse av personopplysninger, og den avløste den gamle personvernlovgivningen. Den nye ordningen innebærer bl.a. at hver og en av oss nå må gi vår tillatelse til at organisasjoner og virksomheter kan benytte sine data om oss.

I praksis betyr det blant annet at vi som sameie på en forsvarlig måte kun skal oppbevare personopplysninger om eiere og beboere som er strengt tatt nødvendige for å kunne ivareta den daglige driften av sameiet på en hensiktsmessig måte. De opplysningene styret har om eiere og beboere er:

Navn, adresse, e-postadresse, mobil-/telefonnummer, leilighets-/seksjons-, garasje og H-nummer.

I denne forbindelse har sameiet også en Dataavtale med OBOS som regulerer OBOS bruk av personopplysninger på vegne av FPS1, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og FPS1s håndtering av de samme opplysninger. Formålet med avtalen er å fastsette vilkår for behandling av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av FPS1.

Vi minner i denne anledning om at det er viktig at styret til enhver tid har korrekte opplysninger, og ber om at styret løpende blir informert om endring av e-postadresser og mobil-/telefonnumre for å sikre god kommunikasjon mellom styret og eiere / beboere.



Styret er forpliktet til å slette personopplysningene når leiligheter blir solgt og beboere flytter.

Bredbånd og TV/Underholdning

1. april 2020 skiftet sameiet leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Ny leverandør på Bredbånd er Homenet, og RiksTV er leverandør av TV og underholdning.

Det viste seg å bli mange problemer for mange seksjonseiere ved overgang til nye leverandører av TV og internett. Styret tok tak i dette og hadde flere møter med både Homenet og RiksTV for å få løst problemene. Styret fikk også forhandlet frem en prisreduksjon på ca. kr. 66000 (2 måneders forbruk) for tørt og svie. Styret følger opp med leverandørene dersom det oppstår problemer.

Vaktmester

Fornebu Panorama Sameie 1 har avtale om vaktmestertjeneste med COOR. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

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. 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. Etter initiativ fra styret ble firmaet Assemblin høsten 2020 engasjert til å bl.a. for å gjennomføre tilsyn av brannsikringsutstyret i den enkelte leilighet.

Branninstruksen ble oppgradert, og det ble utarbeidet en engelsk versjon, som begge ble utlevert til alle seksjonene før jul.

Vasking av FPS1 private garasje samt sykkelbod

I begynnelsen av juni 2020 ble den årlige vasken av garasjeområdet for FPS1, gjesteparkeringsplassene utenfor garasjeporten samt sykkelboden vasket.

Utbygging av Nansenløkka , 9.4 Fornebu Sør og Fornebubanen

Styret har hatt gjentatte samtaler med politisk og administrativt nivå i Bærum kommune i forbindelse med utbyggingen av både Fornebu Sør og Nansenløkka. I forbindelse med Nansenløkka inviterte vi i tillegg utbyggere og arkitekter til et møte her i vår takhage. Det var en nyttig samtale, og de fikk et godt inntrykk av hvordan høyder, fasade og området blir fra vårt ståsted.

Styret har levert svar på alle høringer i forbindelse med arbeidet på begge områdene. Sameiet har en del sammenfallende utfordringer med Fornebu Panorama 2 og har hatt dialog med dem i forbindelse med innspill av høringen av utbyggingen av Nansenløkka . Styret etablerte kontakt med Fornebubanen og det ble invitert til nabomøte i regi av Fornebubanen. Flere fra sameiet deltok på dette møtet.

Styret har hatt møte med arkitekter/planleggere og administrasjon i Bærum kommune i forbindelse med utnyttelse av Fornebu S-tomten og «Rema1000» tomten.

Styret fortsetter arbeidet med å påvirke både politisk og administrativt nivå i forbindelse av utbyggingene.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 915607. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.** Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Årlig service for utvendig solskjerming

Service av persienner gjennomføres årlig av Lady Persienneindustri AS i regi av Styret i FPS1. Alle persienner blir kontrollert, smurt og funksjonstestet. Batterier i fjernkontroller vil byttes ut om nødvendig. Videre tilbys det funksjonsgjennomgang med bruker dersom ønskelig. Årlig kontroll og service finner som oftest sted i sommerhalvåret. Eventuelle reparasjoner bestilles av og faktureres seksjonseier. Kostnaden for årlig service er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Garanti for utvendig solskjerming er utløpt grunnet konkurs hos Hella Persienner AS. Reklamasjon er derfor ikke mulig. Kostnader knyttet til reparasjoner betales av aktuell seksjonseier uavhengig av forløp til havari (vær, brukerfeil, m.m.).

Elektriske anlegg

Det er etablert kontakt med en dyktig elektroinstallatør (Oneco) som også kjenner det elektriske anlegget i Senteret svært godt. Det har også blitt gjennomført offentlig tilsyn av vårt elektriske anlegg på fellesområdene. Tilsynet ble gjennomført av ELVIA etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tak og fasadeplater

Det har blitt gjennomført befaring på takene av egnet firma. Forholdene er tilfredsstillende. Det vil bli fuget i overganger på alle deler av ventilasjonssystemet som befinner seg på taket våren 2021.

Det er kartlagt at en del leiligheter har problemer med bråk fra fasadeplater når det blåser kraftig. Det er avtalt at firmaet skal komme på befaring for å vurdere hva slags utbedringer som bør gjøres.



Bygningsbesiktigelse i forbindelse med utbygging av Fornebubanen

Styret fikk tilbud om bygningsbesiktigelse ved videofotografering i alle leilighetene i Dagny Bergers vei 2. Slik bygningsbesiktigelse er viktig for å kartlegge nåsituasjonen slik at man kan finne ut om sprengning og annen aktivitet fra byggingen av Fornebubanen har ført til setningsskader i våre leiligheter.

Styret anmodet Fornebubanen om at alle leilighetene i sameiet skulle få tilbud om besiktigelse, og det ble akseptert.

De aller fleste leiligheter i sameiet har nå fått gjennomført bygningsbesiktigelsen. Det er viktig, for vår forsikring dekker ikke setningsskader

Energimerking

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



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 115 000.



Sak 5

Bytte av revisor

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bytte revisor. BDO er bøtelagt for 2.2 mill kr. som følge av brudd på hvitvaskingsloven De er uenig i vedtaket. Styret ønsker å bytte til Ernst & Young AS.

Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å bytte revisor til Ernst & Young AS.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Karin Refsnes

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Per Heiberg

Trond Bertmand

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Karin Refsnes	Dagny Bergers vei 2	2021-2022
---------------	---------------------	-----------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Per Heiberg	Forneburingen 205 A	2021-2023
-------------	---------------------	-----------

Trond Bertmand	Forneburingen 203 C	2021-2023
----------------	---------------------	-----------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Sølvi Moen Bakke	Dagny Bergers vei 2	2020-2022
------------------	---------------------	-----------

Anne Lene Hojem	Forneburingen 203 C	2020-2022
-----------------	---------------------	-----------

I valgkomiteen for Fornebu Panorama Sameie 1

Clas Valner
Hilde Øydne
Britt Sørensen



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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