



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 205 119	2 070 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 205 119</b>	<b>2 070 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	79 870
Annen driftskostnad		2 034 064	2 400 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 205 214</b>	<b>2 480 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95</b>	<b>-409 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 890	5 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 890</b>	<b>5 772</b>
Annen finanskostnad			895
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 890</b>	<b>4 877</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 795	-404 186
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 144	40 929
Sum varige driftsmidler		47 144	40 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 144	40 929
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 123	21 389
Andre fordringer		62 024	53 333
Sum fordringer		91 147	74 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		641 875	603 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 875	603 977
Sum omløpsmidler		733 022	678 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 166</b>	<b>719 628</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		566 134	551 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>566 134</b>	<b>551 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>566 134</b>	<b>551 339</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		147 635	115 284
Skyldige offentlige avgifter		10 420	
Annen kortsiktig gjeld		55 976	53 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>214 032</b>	<b>168 289</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>214 032</b>	<b>168 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 166</b>	<b>719 628</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398676

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 995 069 636  
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 205 119	2 070 977
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 205 119</b>	<b>2 070 977</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	79 870
Annen driftskostnad		2 034 064	2 400 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 205 214</b>	<b>2 480 041</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-95</b>	<b>-409 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 890	5 772
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 890</b>	<b>5 772</b>
Annen finanskostnad			895
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>895</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 890</b>	<b>4 877</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 795	-404 186
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>



Organisasjonsnr: 995 069 636  
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		47 144	40 929
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 144	40 929
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 123	21 389
Andre fordringer		62 024	53 333
Sum fordringer		91 147	74 722
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		641 875	603 977
Sum omløpsmidler		733 022	678 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 166</b>	<b>719 628</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	566 134	551 339
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>566 134</b>	<b>551 339</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>566 134</b>	<b>551 339</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	147 635	115 284
Skyldige offentlige avgifter	10 420	
Annen kortsiktig gjeld	55 976	53 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>214 032</b>	<b>168 289</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>214 032</b>	<b>168 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>780 166</b>	<b>719 628</b>



Organisasjonsnr: 995 069 636  
SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie avholdes mandag 22. april 2024 kl. 18.00 i lokalene til Oksenøya sykehjem, Forneburingen 74.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det samlede styrehonoraret for perioden 2023-2024 er foreslått satt til kr 180 000. Av dette er kr 120 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Resterende kr 60 000 fordeles mellom de faste styremedlemmene.

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om ekstrainnkrevning av kr 150 000 fra seksjonseierne (fra styret)  
Forslaget er tatt inn som eget vedlegg på side 16.  
(Stikkord: September og oktober, halvparten på hver måned.)

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE (for valgkomitéens innstilling, se side 17)

- A) Valg av styreleder for 2 år  
Med valg av ekstern styreleder Jardar Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning på side 18-21, og honorar for kommende styreperiode på kr 114 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger.
- B) Eventuelt valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30
Styremedlem	Tobias Rasen Borgenhov	Bernt Balchens Vei 46
Styremedlem	Ole Petter Fiære	Bernt Balchens Vei 48
Styremedlem	Andreas Ludvigsen Lein	Bernt Balchens Vei 50
Styremedlem	Liubomyr Vytvytskyi	Bernt Balchens Vei 48
Varamedlem	Bjørn Gøran Wold	Bernt Balchens Vei 44

### Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av Thorfinn Knut Kaspersen.

### Kontaktinformasjon til styret

Du kan komme i kontakt med styret via melding på Vibbo eller e-post til [fornebuhagebytun1@styrommet.no](mailto:fornebuhagebytun1@styrommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

41 862

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært digitalt årsmøte 26. april - 2. mai 2023. Samtlige styremedlemmer i styret var nye, og vi brukte en god del tid i begynnelsen av styreperioden på å sette oss inn i driften av sameiet, sameiets løpende avtaler/leverandører, og på å fordele ansvarsområder og oppgaver oss imellom.

Samarbeidet i styret har fungert godt. Vi opplever også at dialogen og samarbeidet med styrene i garasjesameiet og Piloten har vært konstruktivt og godt.

Siden ordinært årsmøte i fjor har styret gjennomført 7 ordinære styremøter. Vi har vekslet mellom digitale og fysiske møter. Vi har i tillegg vært representert på 3 «fellesmøter» med garasjestyret/styret i Piloten. Løpende saker knyttet til drift av sameiet har i tillegg vært løst løpende mellom møtene via telefon/epost.

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og informert om løpende saker på Vibbo. Inkludert de fleste av sakene nevnt i punktlisten under. Samt besvart på henvendelser fra seksjonseiere og beboere på epost og på meldinger via Vibbo.

Av de viktigste sakene styret har jobbet med kan nevnes:

- Oppfølging av sameiets avtalepartnere, inkluder vaktmester og heis
- HMS, inkludert gjennomgang av brannteknisk tilstandsanalyse fra OBOS Prosjekt sammen med styrene i Piloten og Garasjesameiet
- Vedlikeholdsarbeider i heis
- Vi er i gang med å få fikset utebelysningen i sameiet
- Oppfølging av balkong med langvarige lekkasje problemer
- Innhentet 2 tilbud på ny vedlikeholdsplan for sameiet
- I samarbeid med styrene i Piloten og Garasjesameiet bedt om anbud på gartner/grønt-tjenester
- Oppfølging av utfordringer med fugler som bygget rede oppunder tak og rev ut isolasjon. Vi var i kontakt med 3 leverandører, og fikk 2 tilbud på jobben. Heldigvis rakk vi å akseptere tilbud fra Pelias med gjennomføring i mars 2024!
- Hentet inn tilbud på å få installert elektriske døråpnere på de 5 inngangsdørene i sameiet. Kostnaden for dette ble såpass høy at styret har lagt dette på vent, da vi heller vil prioritere mer presserende vedlikeholdsoppgaver
- Undersøkt videre i saken «Utbedringer/erstatning for sprekker i vegger», ref vedtak fra fjorårets årsmøte. I samråd med styrene i garasjesameiet og Piloten er vårt råd å ikke bruke sameiets/styrets ressurser på å ta denne saken videre. Å sannsynliggjøre at setningsskader i våre bygg skyldes sprengning fra Fornebubanen, mens sprengningsjournaler som Fornebubanen har kunnet fremlegge viser verdier som er innenfor det tillatte, vil være svært vanskelig



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 14 795 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 518 990.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til større vedlikeholdsarbeider, som blant annet omfatter fuglesikring av tak, utbedring av balkong/balkonger med lekkasjeprosblemer, nødvendig utskifting av innvendig elektrisk anlegg, utskifting av utvendig belysning/pullerter og utskifting av slitt planker på lekeplass i bakgård. Heldigvis ble fuglesikringsjobben klart billigere enn hva vi trodde (og hadde mottatt tilbud på), på tidspunktet da budsjettet ble utarbeidet.

### Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 0 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp og 6 % for feiegebyret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Hageby Tun 1 Sameie.

### Felleskostnader og Andre inntekter

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024, og at årsmøtet vedtar å gjøre en ekstra innkreving av kapital fra seksjonseierne på kr 150 000 for å delfinansiere nødvendige vedlikeholdstiltak i 2024, se posten «andre inntekter» i budsjettet. Selv med en ekstra innkreving går budsjettet i et underskudd på kr 462 500.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1.

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FORNEBU HAGEBY TUN 1..

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YFFUQ-10C4F-H5NE4-GM7BK-5O4WA-CWKTE



# 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: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 13:11:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YFFUQ-10C4F-H5NE4-GM7BK-5O4WA-CWKTE

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/validator>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 802	2 010 036	2 201 000	2 371 000
Andre inntekter	3	10 317	60 941	0	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 205 119</b>	<b>2 070 977</b>	<b>2 201 000</b>	<b>2 521 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-9 870	-12 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-70 000	-70 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-8 249	-7 857	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-102 884	-98 913	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-73 470	-16 881	-15 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-392 847	-804 387	-677 000	-1 041 000
Forsikringer		-139 945	-90 170	-106 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-475 438	-454 956	-523 000	-528 000
Kostnader sameie	15	-174 341	-217 139	-152 000	-186 000
Kostnader underutvalg		0	-25 366	-28 000	0
Energi/fyring	10	-172 645	-191 641	-180 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 624	-242 460	-250 000	-265 000
Andre driftskostnader	11	-248 621	-250 402	-281 500	-285 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 205 214</b>	<b>-2 480 041</b>	<b>-2 408 500</b>	<b>-2 983 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-95</b>	<b>-409 064</b>	<b>-207 500</b>	<b>-462 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	14 890	5 772	0	0
Finanskostnader		0	-895	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 890</b>	<b>4 877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>14 795</b>	<b>-404 186</b>	<b>-207 500</b>	<b>-462 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 795	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-404 186		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	47 144	40 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>47 144</b>	<b>40 929</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 123	21 389
Forskuddsbetalte kostnader		62 024	53 333
Driftskonto OBOS-banken		147 543	130 059
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 600	0
Sparekonto OBOS-banken		485 618	472 834
Sparekonto OBOS-banken II		1 114	1 084
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>733 022</b>	<b>678 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>780 165</b>	<b>719 628</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		566 134	551 339
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>566 134</b>	<b>551 339</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 316	21 739
Leverandørgjeld		147 635	115 284
Skyldige offentlige avgifter	13	10 420	0
Annen kortsiktig gjeld	14	29 660	31 266
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>214 031</b>	<b>168 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>780 165</b>	<b>719 628</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	318 803	53 657

Bærum, 19.02.2024

Styret i Sameiet Fornebu Hageby Tun 1



Jardar Havro Bakke/s/

Tobias Rasen Borgenhov/s/

Ole Petter Fiære/s/

Andreas Ludvigsen Lein/s/

Liubomyr Vytvytskyi/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 950 444
TV/bredbånd	244 358
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 194 802</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert elbil-strøm	3 057
Tilskudd Bærum Kommune, andel via Fornebu driftselskap	7 260
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>10 317</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 900, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 985
Fornebulandet Forvaltning	-21 132
Obos Prosjekt	-36 790
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-73 470</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 471
Drift/vedlikehold VVS	-44 134
Drift/vedlikehold elektro	40 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 545
Drift/vedlikehold heisanlegg	-91 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 220
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-93 619
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-392 847</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-260 678
Renovasjonsavgift	-214 760
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-475 438</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-81 555
Fjernvarme	-91 090
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-172 645</b>

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

Lokalleie	-1 022
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 277
Vaktmestertjenester	-91 314
Renhold ved firmaer	-116 667
Andre fremmede tjenester	-1 006
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 900
Andre kontorkostnader	-470
Kontingenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-2 947
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-9 875
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-248 621</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 491
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 784
Andre renteinntekter	615
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>14 890</b>

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 420</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad; fakturaer enerrgi desember	-29 660
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 660</b>



**NOTE: 15**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 0,0869 deler av Fornebu Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør kr 318.803,- (2022-tall)

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 "kostnader sameie"



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1878593. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



## Innkomne forslag

### **A) Forslag om ekstrainnkrevning av kr 150 000 fra seksjonseierne (fra styret)**

Som beskrevet nærmere på side 5 i årsrapporten under avsnittet «større vedlikehold», har styret satt av kr 600 000 til større vedlikeholdsarbeider for året 2024. Vi mener det er forsvarlig at dette i hovedsak finansieres gjennom de vanlige felleskostnadene og oppsparte midler. Styret anbefaler likevel at deler av disse kostnadene finansieres ved ekstraordinær innkreving av kapital fra seksjonseierne, fordelt etter sameiebrøk. Slik at vi ikke tærer for mye av oppspart egenkapital i løpet av året 2024. Selv med foreslått innkreving på kr 150 000, budsjetterer vi med et underskudd på kr 462 500 i 2024.

(Sameiet består av 45 seksjoner. Dvs at gjennomsnittsbetøpet pr seksjon blir kr 3 333 totalt. Og dette foreslås altså delt opp på to måneder.)

#### Styrets forslag til vedtak:

For å delfinansiere større vedlikeholdsarbeider i 2024, kreves det inn kr 150 000 ekstraordinært fra seksjonseierne fordelt etter sameiebrøk (samme fordelingsnøkkel som felleskostnadene). Dette gjøres ved 2 like store innbetalinger, i månedene september og oktober 2024. OBOS sørger for at korrekte beløp kommer på giroene for felleskostnader i disse månedene.



### **Valgkomitéens innstilling**

#### **Styreleder**

Jardar Havro Bakke, Fornebu Forvaltning, velges for 2 år.

#### **Styremedlem**

Har ikke funnet noen kandidat til vervet. Etter dialog med styret, er konklusjonen at styret likevel skal klare å løse oppgavene og arbeidet i styret bra med 4 faste medlemmer, inkludert styreleder, i kommende periode.

#### **Varamedlem**

Bjørn Gøran Vold velges for 1 år.

#### **Valgkomité**

Roy Nordanger velges for 2 år.

# Tilbud ekstern styreledelse

## Sameiet Fornebu Hageby Tun1

Oslo / 03.04.2024





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Fornebu Hageby Tun 1 (heretter «sameiet») org nr 995 069 636 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

### § 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra april 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i april 2024 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes § 10. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 114 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2024 til og med april 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra mai 2025 til april 2026) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

## § 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 10 % av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning.