



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 340 209  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILOTEN SAMEIE  
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: Alf Erik Østvold  
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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 249 200        | 4 249 200        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 249 200</b> | <b>4 249 200</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 264 240          | 273 840          |
| Annen driftskostnad                          |      | 4 107 067        | 4 182 891        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 371 307</b> | <b>4 456 731</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-122 107</b>  | <b>-207 531</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 17 575           | 24 818           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>17 575</b>    | <b>24 818</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      |                  | 529              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>529</b>       |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>17 575</b>    | <b>24 289</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-104 532</b>  | <b>-183 241</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-104 532</b>  | <b>-183 241</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-104 532</b>  | <b>-183 241</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-104 532</b>  | <b>-183 241</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Utbytte                                      |      | 0                | 0                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -104 532         | -183 241         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-104 532</b>  | <b>-183 241</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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    |      | 138 429          | 97 043           |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 138 429          | 97 043           |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 138 429          | 97 043           |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 78 061           | 175 470          |
| Sum fordringer                             |      | 78 061           | 175 470          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 507 920        | 2 556 386        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 507 920        | 2 556 386        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 585 981        | 2 731 856        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 724 410</b> | <b>2 828 899</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| <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                 |             | 2 614 288        | 2 718 820        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>2 614 288</b> | <b>2 718 820</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>2 614 288</b> | <b>2 718 820</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                  |                  |
| <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                   |             | 39 937           | 69 043           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 70 185           | 41 037           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>110 121</b>   | <b>110 079</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>110 121</b>   | <b>110 079</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>2 724 410</b> | <b>2 828 899</b> |



## Til seksjonseierne i Piloten Sameie

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 8 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

##### Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



## Stemmeseddel

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

Andelnr./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

Fremkommer kun i det digitale møtet.

Stemmer:  For:  Mot:

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer:  For:  Mot:

#### 4. Fastsettelse av honorarer

Beløpet fremkommer i budsjett.

Stemmer:  For:  Mot:

#### 5. Innkomne forslag

Felles driftsmodell for sameiene i BBV

Stemmer:  For:  Mot:

Felles innkjøpsprosedyrer for sameiene i BBV

Stemmer:  For:  Mot:

#### 6. Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte

Stemmer:  For:  Mot:



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Piloten Sameie  
avholdes digitalt og avsluttes 7. april 2021 kl. 18.00.

---

Til behandling foreligger:

**1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**

**2. VALG AV PROTOKOLLVITNE**

Jørgen Knut Syvertsen      Bernt Balchens vei 34

**3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslås at underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Felles driftsmodell for sameiene i BBV

B) Felles innkjøpsprosedyrer for sameiene i BBV

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

D) Valg av valgkomité

E) Valg av andre utvalg/komiteer

Fornebu, 2021  
Styret i Piloten Sameie

Gunnar Woldseth Wiik      Gunnar Bjørnødegård      Geir Søvik

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstrasordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |                       |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| Leder       | Gunnar Woldseth Wiik | Bernt Balchens Vei 30 |
| Styremedlem | Gunnar Bjørnødegård  | Bernt Balchens Vei 32 |
| Styremedlem | Geir Søvik           | Bernt Balchens Vei 32 |
| Varamedlem  | Terje Frøsland       | Bernt Balchens Vei 10 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret ønsker innspill på kvinner som ønsker å delta i styrearbeid fremover og innspill kan sendes styret. E - post til styret er [styret@pilotenfornebu.no](mailto:styret@pilotenfornebu.no). Se sameiets hjemmesider på <http://www.pilotenfornebu.no>.

### Generelle opplysninger om Piloten Sameie

Sameiet består av 140 seksjoner.

Piloten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998340209, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bernt Balchens Vei 2 - 42

Gårds- og bruksnummer :  
41 863

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.

Piloten 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 EY.



## 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 4.249.200,-.  
Dette er som budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -4.371.307,-.  
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -104.532,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 2.475.860,-.  
Faktura i forbindelse med fuglesikring, som er vedtatt ført mot vedlikeholdsfond, ble fakturert i januar 2021 og inngår ikke som kortsiktig gjeld. Fakturert beløp er på 571.212,50 og vil redusere arbeidskapitalen i 2021 tilsvarende.

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 utover ovennevnte forhold vedr. arbeidskapital.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### 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.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er noe redusert. Premieendringen er en følge av forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Piloten Sameie.

### Lån

Piloten Sameie har ikke lån.

### 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Piloten Sameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Piloten Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 15. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-15 19:26:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5UV57-ITPE2-DZGGC-EOABH-Y1Q7N-ZSNYE

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>



**PILOTEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 340 209, KUNDENR. 7039**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 3    | 4 249 200         | 4 249 200         | 4 249 000         | 4 249 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>4 249 200</b>  | <b>4 249 200</b>  | <b>4 249 000</b>  | <b>4 249 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -24 240           | -33 840           | -33 840           | -33 840           |
| Styrehonorar                       | 5    | -240 000          | -240 000          | -240 000          | -240 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -9 375            | -7 750            | -8 000            | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -201 860          | -196 173          | -199 000          | -203 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -26 190           | -8 710            | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -444 955          | -728 948          | -234 625          | -694 377          |
| Forsikringer                       |      | -124 546          | -108 795          | -137 500          | -120 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 196 485        | -1 189 200        | -1 330 000        | -1 286 353        |
| Andre anlegg                       | 10   | -728 154          | -768 534          | -858 298          | -529 729          |
| Kostnader sameie                   | 15   | -79 673           | -78 122           | -85 404           | -86 100           |
| Energi/fyring                      | 11   | -194 213          | -98 534           | -133 000          | -230 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -590 508          | -703 535          | -590 508          | -595 000          |
| Andre driftskostnader              | 12   | -511 108          | -294 591          | -302 100          | -369 338          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 371 307</b> | <b>-4 456 731</b> | <b>-4 162 275</b> | <b>-4 407 737</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-122 107</b>   | <b>-207 531</b>   | <b>86 725</b>     | <b>-158 737</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 13   | 17 575            | 24 818            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    |      | 0                 | -529              | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>17 575</b>     | <b>24 289</b>     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-104 532</b>   | <b>-183 241</b>   | <b>86 725</b>     | <b>-158 737</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -104 532          | -183 241          |                   |                   |



**PILOTEN SAMEIE**  
**ORG.NR. 998 340 209, KUNDENR. 7039**

**BALANSE**

|                                       | Note                | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                      |                     |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                  |                     |                  |                  |
| Andel egenkapital i fellesanlegg      | 1, 15               | 138 429          | 97 043           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>              |                     | <b>138 429</b>   | <b>97 043</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |                     |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader          |                     | 20 119           | 34 617           |
| Forskuddsbetalte kostnader            |                     | 57 942           | 140 853          |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg     | 15                  | 12 677           | 8 815            |
| Driftskonto OBOS-banken               |                     | 335 106          | 282 477          |
| Sparekonto OBOS-banken                |                     | 304              | 119 882          |
| Sparekonto OBOS-banken II             |                     | 2 159 833        | 2 145 212        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>               |                     | <b>2 585 981</b> | <b>2 731 856</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |                     | <b>2 724 410</b> | <b>2 828 899</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |                     |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |                     |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                  |                     | 2 614 288        | 2 718 820        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                |                     | <b>2 614 288</b> | <b>2 718 820</b> |
| <b>GJELD</b>                          |                     |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>               |                     |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader      |                     | 49 353           | 32 222           |
| Leverandørgjeld                       |                     | 39 937           | 69 043           |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg | 15                  | 12 677           | 8 815            |
| Annen kortsiktig gjeld                | 14                  | 8 155            | 0                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>           |                     | <b>110 121</b>   | <b>110 079</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |                     | <b>2 724 410</b> | <b>2 828 899</b> |
| Pantstillelse                         |                     | 0                | 0                |
| Garantiansvar                         | 15                  | 634 712          | 418 690          |
| Bærum, _____.2021                     |                     |                  |                  |
| Styret i Piloten Sameie               |                     |                  |                  |
| Gunnar W. Wiik                        | Gunnar Bjørnødegård | Geir Søvik       |                  |

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****GENERELLE FORUTSETNINGER**

Rapporten er en oppstilling av de bokførte regnskapstallene pr. rapporteringsdato. Innkrevde felleskostnader er det som pr. rapportdato er fakturert fra selskapet. Driftskostnadene er det som pr. rapportdato er bokført i selskapet. De blir kun tidsavgrenset (periodisert) til kalenderår, og ikke pr. måned. Det innebærer eksempelvis at en forsikringspremie som bokføres i januar, og som gjelder hele kalenderåret, blir rapportert i sin helhet f.o.m. januar. Vi tilstreber å budsjettere slik at kjente kostnader blir lagt i samme periode som kostnadene vil påløpe. Rapporten bør leses linje for linje. Det er viktig at man ikke blir for fokusert på resultatet, men heller konsentrerer seg om disponible midler, som viser betalingsevnen til selskapet. Disponible midler fremgår i en egen oppstilling.

**NOTE: 3****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 3 112 836        |
| Bredbånd                             | 502 320          |
| Vedlikeholdsfond                     | 400 524          |
| Kabel-TV                             | 233 520          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 249 200</b> |

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

|   |                |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -33 840        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 9 600          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-24 240</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 240 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

|  |                |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -22 116        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 074         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-26 190</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -234 425        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -12 671         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -1 500          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -86 642         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -6 973          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -92 744         |
| Egenandel forsikring                 | -10 000         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-444 955</b> |

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -638 760          |
| Renovasjonsavgift             | -557 725          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 196 485</b> |

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Teknisk rom / bodareal Fornebu Hageby Garasjesameie | -728 154        |
| <b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>                   | <b>-728 154</b> |

**SUM ANDRE ANLEGG****-728 154****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -84 239         |
| Fjernvarme                 | -109 974        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-194 213</b> |

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -204 896        |
| Driftsmateriell                  | -3 888          |
| Renhold ved firmaer              | -278 392        |
| Andre fremmede tjenester         | -3 394          |
| Trykksaker                       | -911            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Porto                            | -4 475          |
| Kontingenter                     | -9 800          |
| Bank- og kortgebyr               | -4 852          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-511 108</b> |

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 136           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 14 925        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 359         |
| Andre renteinntekter                          | 1 155         |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>17 575</b> |

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

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Påløpte kostnader                 | -8 155        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-8 155</b> |

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 2,37 % av Fornebu Driftsforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fornebu Driftsforening. Garantiansvaret refererer til den samlede gjelden i Fornebu Driftsforening og utgjør kr 534 351,00,-. Selskapets andel i Fornebu Driftsforening vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i Fornebu Driftsforening er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 27,03 % av Fornebu Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fornebu Garasjesameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fornebu Garasjesameie og utgjør kr 100 361,-. Selskapets andel i Fornebu Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fornebu Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

## 5. Innkomne forslag til vedtak

### Forslag til vedtak fra effektiviseringsutvalget

#### 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 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

**B. 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 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 deklarasjon mulighet 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 trygghet 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.



**6. VALG AV TILLITSVALGTE - FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Gunnar Woldseth Wiik      Bernt Balchens vei 30

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Gunnar Bjørnødegård      Bernt Balchens vei 32

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Geir Søvik      Bernt Balchens vei 32

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Terje Frøslund      Bernt Balchens vei 10

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Styret

**E. Som Pilotens representanter i effektiviseringsutvalg foreslås:**

Gunnar Woldseth Wiik      Bernt Balchens vei 30  
Eystein Bilben      Bernt Balchens vei 24

**Annen informasjon om sameiet****Styrets arbeid**

2020 har vært preget av spesielle forhold knyttet til korona og smittevern tiltak. Som et resultat av dette måtte årsmøte i 2020 avholdes digitalt. Som følge av nåværende anbefalinger vil årsmøte i 2021 også bli avholdt digitalt.

**Ekstraordinært årsmøte:**

Det har vært gjennomført et ekstraordinært årsmøte i perioden som følge av at tidligere styreleder og et styremedlem flyttet fra sameie. Gunnar Woldseth Wiik og Gunnar Bjørnødegård ble i denne sammenheng valgt som henholdsvis styreleder og styremedlem.

**Effektiviseringsutvalg:**

Styret i Piloten har i samarbeid med styrene i Garasje sameie og Tun1 sameie i 2020 nedsatt et effektiviseringsutvalg for å se på tiltak som felles driftsmodell og felles innkjøpsprosedyrer samt mulighet for sammenslåing av sameiene som kan bidra til en effektiv drift samt kostnadsreduksjon.

Som et resultat av dette legges det frem forslag for godkjenning på årsmøte 2021 som omfatter felles driftsmodell samt felles innkjøpsprosedyrer. Muligheter for sammenslåing for ytterligere redusere kostnader og administrasjon vurderes videre og blir evt. fremmet for årsmøte i 2022.

**Fuglesikring:**

Det har vært utført arbeid vedr. fuglesikring og iht. vedtak på årsmøte i 2020 vil disse kostnadene bli ført mot vedlikeholdsfondet. Det er noe gjenstående arbeid i forbindelse med reklamasjoner som vil utført i 2021.

**Skjeggkre:**

Forekomst av skjeggkre ble utredet i samarbeid med Rentokil i 2019 og tiltak for bekjempelse ble gjennomført fortløpende. Styret følger opp med etterkontroller med limfeller ved behov.

**Inspeksjon og utbedring av tak:**

Inspeksjon og reparasjoner av takkonstruksjon ble utført i 2019/2020. Tilstandsrapport etter tiltak er bekreftet som tilfredsstillende.

**Flytårnet anleggsområde:**

I forbindelse med høring vedr. utvidelse av anleggsområdet for Flytårnet stasjon ble det utarbeidet et tilsvar fra styret. Styret har mottatt et notat fra kommunen i forbindelse med behandling av innspill fra Piloten sameie. Innspill og tilbakemelding er publisert på sameiets hjemmesider.

Styret følger fortløpende opp kartlegging av eiendommene samt utplassering av vibrasjonsmåler. Informasjon er lagt ut på sameiets hjemmesider

**Krav under behandling:**

Styret har mottatt et krav fra Tun1 sameie vedrørende fordeling av umålt varmtvann fra 2012 til i dag. Saken er under behandling og Piloten styret foreslår en løsning som presenteres for styret i Tun1. Denne saken vil også gi føringer for det nye målersystemet som skal installeres.



## Styret

Styret har kontor i Bernt Balchens vei 4. E - post til styret er [styret@pilotenfornebu.no](mailto:styret@pilotenfornebu.no). Se sameiets hjemmesider på <http://www.pilotenfornebu.no>.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## 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.

## Vaktmester

Piloten Sameie har ny avtale om vaktmestertjeneste med Jørgen K Syvertsen (org. nr. 926 067 516). Ny avtale er foreslått som en del av felles driftsavtale for sameiene Piloten Sameie, Tun1 sameie og Garasjesameie.

For oppdrag eller kostnader som ikke faller inn under sameiets ansvar for felles infrastruktur, vil seksjonseier selv stå ansvarlig for evt. kostnad. Dersom dette er uklart, kan styret kontaktes for avklaring.

## Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av fellesarealene.

## Parkering

Seksjonseiere til de fleste seksjonene i Tun1 og Piloten har tildelt bruksrett til garasje plass. Plass nr 16 er kjøpt av Piloten og benyttes til sykkelparkering.

Gjesteparkeringen utenfor Piloten er til gjester både for Tun1 og Piloten, registrering skjer via SMS. Overtredelse av regelverket blir sanksjonert.

## Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig. Ved bestilling på e – post kan følgende adresse benyttes: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse, og det er kun eier av seksjonen som kan bestille nøkler. Kostnad for bestilling faktureres eier.

Postkasseskilt bestilles direkte fra Stansfabrikken, Rolfsbuktheien 17, 1364 Fornebu. Telefon 67 11 34 50.

## Informasjon om sameiets drift

Hjemmesidene er samkjørt for Piloten, Tun1 og Garasjesameie slik at alle beboere kan finne det meste av nødvendig informasjon via disse, f.eks. ordensregler, ansvar, beboerinformasjon, gjesteparkering, avfall og søppel, fjernvarme, garasjeåpnere, nøkkelbestilling, renhold, m.m. Hjemmesidene [www.fornebuhageby.no](http://www.fornebuhageby.no) og [www.pilotenfornebu.no](http://www.pilotenfornebu.no) vil også omhandle forhold i garasjesameiet.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1877652. 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.

**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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Piloten Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.