



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 822 498	3 102 718
Sum inntekter		3 822 498	3 102 718
Kostnader			
Lønnskostnad		138 202	131 215
Annen driftskostnad		3 904 768	3 583 857
Sum kostnader		4 042 970	3 715 072
Driftsresultat		-220 472	-612 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 208	2 753
Sum finansinntekter		11 208	2 753
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 208	2 753
Ordinært resultat før skattekostnad		-209 264	-609 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		-209 264	-609 602
Årsresultat		-209 264	-609 602
Totalresultat		-209 264	-609 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 264	-609 602
Sum overføringer og disponeringer		-209 264	-609 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 070	71 496
Sum fordringer		38 070	71 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 990	1 825 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 990	1 825 490
Sum omløpsmidler		1 724 060	1 896 986
SUM EIENDELER		1 724 060	1 896 986

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 363 836	1 573 100
Sum opptjent egenkapital		1 363 836	1 573 100
Sum egenkapital		1 363 836	1 573 100
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-218 591	265 797
Annen kortsiktig gjeld		578 815	58 089
Sum kortsiktig gjeld		360 224	323 886
Sum gjeld		360 224	323 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 724 060	1 896 986



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 370973

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 024 262
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 822 498	3 102 718
Sum inntekter		3 822 498	3 102 718
Kostnader			
Lønnskostnad		138 202	131 215
Annen driftskostnad		3 904 768	3 583 857
Sum kostnader		4 042 970	3 715 072
Driftsresultat		-220 472	-612 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 208	2 753
Sum finansinntekter		11 208	2 753
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 208	2 753
Ordinært resultat før skattekostnad		-209 264	-609 602
Ordinært resultat etter skattekostnad		-209 264	-609 602
Årsresultat		-209 264	-609 602
Totalresultat		-209 264	-609 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-209 264	-609 602
Sum overføringer og disponeringer		-209 264	-609 602



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 070	71 496
Sum fordringer		38 070	71 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 990	1 825 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 685 990	1 825 490
Sum omløpsmidler		1 724 060	1 896 986
SUM EIENDELER		1 724 060	1 896 986
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 363 836	1 573 100
Sum opptjent egenkapital		1 363 836	1 573 100



Sum egenkapital	1 363 836	1 573 100
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-218 591	265 797
Annen kortsiktig gjeld	578 815	58 089
Sum kortsiktig gjeld	360 224	323 886
Sum gjeld	360 224	323 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 724 060	1 896 986



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7497 Fornebu Panorama Sameie 1





Til seksjonseierne i Fornebu Panorama Sameie 1

Velkommen til årsmøte, onsdag 19. april 2023 kl. 1800 Fornebupiloten ved Mayas.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Fornebu Panorama Sameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Fornebu Panorama Sameie 1
avholdes onsdag 19. april 2023 kl. 1800 i Fornebupiloten**

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr. 127 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innkjøp av hjertestarter til Sameiet

5. ENDRING AV VEDTEKTER

Det blir foreslått en tilføyelse i paragraf 9 Bygningsmessige arbeider i vedtektene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av garasjestyre

Fornebu, 21.03.2023

Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin Helene Rosenberg Refsnes Hilde Solberg Øydne Trond Bertmand Per Terje Heiberg Hege Marie Hoff

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Helene Rosenberg Refsnes	Dagny Bergers Vei 2
Styremedlem	Hilde Solberg Øydne	Forneburingen 203 B
Styremedlem	Trond Bertmand	Forneburingen 203 C
Styremedlem	Per Terje Heiberg	Forneburingen 205 B
Styremedlem	Hege Marie Hoff	Forneburingen 203 A

Valgkomiteen

Anne Lene Højem	Forneburingen 203 C
Britt Sørensen	Dagny Bergers Vei 2
Clas Valner	Forneburingen 205 B

Kontaktinformasjon

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 Fornebu Panorama Sameie 1

Sameiet består av 66 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

341 15

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

Fornebu Panorama Sameie 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 OG BUDSJETT 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 2023.

Styret ønsker å gi en mer detaljert beskrivelse av den økonomiske situasjonen i 2022 og hvordan denne får betydning for budsjettet for 2023. Da budsjettet for 2022 ble planlagt og vedtatt i november 2021 visste ikke styret at strømprisene skulle bli så høye som de ble, at vi skulle få betydelig strømstøtte fra Oslofjord Varme i 2022, at vi skulle få en ekstraordinær utgift til brannsikring av søylene (totalt kr. 750 000) og at den generelle prisveksten ville bli høy. Budsjettet for 2022 ble vedtatt med ca. kr. 660 700 i underskudd, slik at vi skulle ha ca. kr 900 000 i reservekapital. Styret har tidligere kommet frem til at dette er et passende nivå.

Som det fremgår av budsjett for 2022 hadde vi budsjettert med kr. 800 000 i Energi/fyring. Basert på fakturaer fra KLP var utgiftene til Energi/fyring kr. 1 462 665. Med fratrukk av ca. kr. 1 306 362 i strømstøtte ble faktiske utgifter til Energi/fyring kr. 156 303. Til tross for betydelig strømstøtte, gikk regnskapet for 2022 likevel med kr. 220 472 i underskudd. Dette skyldes i første rekke ikke budsjetterte ekstra utgifter til brannsikring av søylene, budsjettert underskudd og generelle kostnadsøkninger i 2022.

Mottatt strømstøtte fra Oslofjord Varme gjør at sameiets kostnader til energi og fyring er vesentlig lavere enn det som er innbetalt fra sameierne. Dette medfører at det i avregningen knyttet til den enkeltes forbruk av vann og varme gis en total tilbakebetaling på kr 391 576 for 2022. Beregningen er utført etter samme mal som tidligere år og vil bli gjort opp med seksjonseierne i løpet av våren 2023.

Arbeidskapital (det samme som egenkapital, dvs. omløpsmidler minus kortsiktig gjeld) er kr. 1 363 836 per 31.12.2022. Det er budsjettert med kr. 388 780 underskudd i 2023, mye knyttet til siste del av kostnadene til brannsikring av søylene, samt energikostnader på kr 800 000. Styret forutsetter at strømstøtten vi fortsette gjennom 2023 slik at energikostnadene blir lavere enn budsjettert, med påfølgende lavere underskudd. Gitt denne forutsetningen mener styret det er akseptabelt å holde fellesutgiftene på det samme nivået som nå og at arbeidskapitalen vil holde seg på et akseptabelt nivå. Dette forutsetter at det ikke kommer noen store, uventete vedlikeholdsutgifter i 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 448 394 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak faktura fra Thermax ført under konto, drift/vedlikehold brannsikring.

Garasjeregnskapet er nærmere omtalt under note 10.

Energi/fjernvarme er vesentlig lavere enn budsjettert og skyldes strømstøtte som er mottatt direkte fra Oslofjord varme for 2022. Dette er forklart nærmere i note 11.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 363 830.

Likviditet er grei, men det er budsjettert med underskudd i 2023.

Kommentarer til budsjett for 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 1 650 000 til drift og vedlikehold, og som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, brannsikring, og ventilasjonsanlegg.

Garasjekostnader er ikke inkludert her.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Budsjettet er iht budsjettforslaget fra Bærum kommune for kommunale avgifter.

Det er budsjettert med ca. 6% økning av kommunale avgifter samlet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi har budsjettert med kr. 800 000.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Sameiet har skiftet til Gjensidige forsikring. Premien i dette selskapet er lavere enn vi ville ha fått i IF i 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fornebu Panorama Sameie 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebu Panorama Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2021 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 16. mars 2022.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 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 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.



Building a better
working world

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

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 rettviseende bilde.

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

Bodø, 21. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: H5MTT-YJMAP-G4LJZ-QEJCY-65350-3A5W1



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 498 612	3 082 943	3 314 000	3 793 000
Garasjer	10	146 473	0	0	108 000
Ladeinntekter EL-bil		171 238	0	0	223 200
Andre inntekter	3	6 175	19 775	12 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 822 498	3 102 718	3 326 000	4 124 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 202	-16 215	-16 700	-17 780
Styrehonorar	5	-121 000	-115 000	-121 000	-127 000
Revisjonshonorar	6	-3 281	-9 065	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 168	-111 920	-113 000	-121 000
Konsulenthonorar	7	-34 990	-18 588	-21 000	-21 000
Kontingenter		-3 157	0	0	-3 500
Drift og vedlikehold	8	-1 848 394	-1 151 253	-1 400 000	-1 650 000
Forsikringer		-242 278	-202 400	-242 000	-290 047
Kommunale avgifter	9	-305 511	-297 479	-306 000	-325 000
Garasjer	10	-122 500	0	0	-50 000
Ladepkostnader EL-bil		-171 238	0	0	-223 200
Kostnader sameie		0	-202 760	-128 000	-41 000
Energi/fyring	11	-156 303	-754 353	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-422 816	-375 898	-416 000	-438 000
Andre driftskostnader	12	-479 133	-460 143	-413 000	-440 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 042 970	-3 715 072	-3 986 700	-4 558 027
DRIFTSRESULTAT		-220 472	-612 354	-660 700	-433 827
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	11 208	2 753	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 208	2 753	0	0
ÅRSRESULTAT		-209 264	-609 602	-660 700	-433 827
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-209 264	-609 602		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		334	7 236
Forskuddsbetalte kostnader		27 497	27 276
Andre kortsiktige fordringer	14	10 239	36 984
Driftskonto OBOS-banken		569 219	717 992
Sparekonto OBOS-banken		1 116 771	1 107 498
SUM OMLØPSMIDLER		1 724 060	1 896 986
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 724 060	1 896 986
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 363 836	1 573 100
SUM EGENKAPITAL		1 363 836	1 573 100
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 577	58 089
Leverandørgjeld		-218 591	265 797
Påløpte kostnader		538 238	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 224	323 886
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 724 060	1 896 986
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu, 10.03.2023
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1

Karin H. Rosenberg Refsnes /s/ Trond Bertmand /s/ Per Terje Heiberg /s/

Hilde Solberg Øydne /s/ Hege Marie Hoff /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøkfordeling	1 544 550
Energi varmt tappevann	838 662
Felleskostnader lik fordeling	706 002
TV	244 992
Bredbånd	164 406
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 498 612

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utgifter for reparasjon av gulvvarmesystemet i enkelte leiligheter.	6 172
Regnskapskorrigeringer	3
SUM ANDRE INNTEKTER	6 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 202
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 202



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 2021/2022, og er på kr 121 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 281.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 634
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 356
SUM KONSULENTHONORAR	-34 990

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-484 888
Drift/vedlikehold VVS	-130 160
Drift/vedlikehold elektro	-68 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-326 477
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-636 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 931
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 700
Egenandel forsikring	-25 688
Kostnader dugnader	-2 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 848 394

Spesifisering av Egenandel forsikring på kr 25 688.

10.11.2022	H00054 SKADE 2103920	10 000,00
26.07.2022	H00033 SKADE 2201854	3 000,00
25.07.2022	S43491 Egenandel	-3 000,00
01.07.2022	H00030 EGENANDEL	5 687,50
10.05.2022	H00024 SKADE 2201233	10 000,00

(H00024 SKADE 2201233, kr 10 000 refunderes sameie i 2023.)

I denne saken ble egenandelen trukket fra kontantoppgjøret til beboer, så her hadde IF i tillegg sendt egenandelskrav som faktura. De refunderer egenandelen til sameiet i 2023.)



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-305 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-305 511

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Ladeanlegg - innbetaling fra beboere	2 768
Tilskudd Bærum Kommune til ladeanlegg for elbil	50 000
Inntekter drift og vedlikehold	143 700
Støtte til beboere	-49 995
SUM INNTEKTER GARASJER	146 473

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedlikehold	-93 743
Administrasjon	-8 640
Driftskostnader	-835
Bredbånd	-8 481
Renhold v/firmaer	-10 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-122 499

SUM GARASJER	23 974
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -156 303

SUM ENERGI / FYRING -156 303

Utgifter til energi/fyring basert på fakturaer fra KLP er kr. 1 462 665.

På grunn av strømstøtte fra Oslofjord Varme er de reelle utgifter kr. 156 303.

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -1 500

Skadedyrarbeid/soppkontroll -7 374

Driftsmateriell -309

Lyspærer og sikringer -12 169

Vaktmestertjenester -147 233

Renhold ved firmaer -230 093

Andre fremmede tjenester -11 597

Trykksaker -1 733

Andre kontorkostnader -3 706

Porto -1 280

Kontingenter -48 471

Bank- og kortgebyr -3 325

Velferdskostnader -10 343

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -479 133

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1 480

Renter av sparekonto i OBOS-banken 9 273

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 455

SUM FINANSINTEKTER 11 208

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

ELBIL for lite krevd inn i 2022.

Kreves inn februar/mars 2023 10 239

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 10 239

NOTE: 15**KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader omfatter manglende faktura fra KLP for 3. kvartal på kr 367 000 og manglende faktura fra KLP vedr. utgifter til ladestrøm på kr. 171 238.



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er foreslått til kr. 127 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkjøp av hjertestarter til Sameiet.

Forslag fra Eva Ervik, Forneburingen 203B. Hun foreslår at FPS1 anskaffer en hjertestarter som plasseres på et sentralt sted i sameiet. Det er mange eldre mennesker i sameiet, noe som aktualiserer behovet.

Forslag til vedtak: FPS1 anskaffer hjertestarter, og ber samtidig leverandøren avholde kurs i bruk

Styrets innstilling: Styret slutter seg til det foreslåtte vedtaket.

5. ENDRING AV VEDTEKTER, tilføyelse til paragraf 9 Bygningsmessige arbeider

Styret mener det er behov for å nevne problemer knyttet til trinnlyd og eventuelt legging av nytt gulv i leilighetene. Problemet med trinnlyd ble tatt opp det første året i Sameiet, men man kom ingen vei med denne reklamasjonen overfor KLP/Skanska. Styret foreslår å referere til hva TEK 10 sier vedr. trinnlyd og at man må ta hensyn til dette ved legging av nytt gulv.

Hele paragraf 9 om Bygningsmessige arbeider er gjengitt nedenfor. Tilføyelsen er med fet skrift:

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt designprogram og andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Fornebu S.

Det kreves også forutgående godkjenning av styret for eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene/takhagene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjonene som forutsetter offentlige tillatelser og/eller endringer i forhold til gjeldende byggeforskrifter (sameiet er konstruert etter TEK 10), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes eller byggearbeider igangsettes. Dette gjelder spesielt innvendige endringer av rom og tak som påvirker sameiets balanserte ventilasjonsanlegg og brannsikringssystemer.

I hht TEK 10 «skal byggverk prosjekteres og utføres slik at lydnivå fra trinnlyd og strukturlyd fra et brukerområde dempes slik at andre brukerområder sikres tilfredsstillende lydforhold». Dette må spesielt hensyntas i valg av løsninger og materialer ved legging av nytt gulv for å unngå forverring av lydforhold.



For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er a jour med detaljene i bygningsmessig status for eiendommen. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om. § 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser/takhager samt fellesarealer.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av garasjestyre

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Hilde Øydne Forneburingen 203B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Petter Johan Holth Forneburingen 203C

Eva Ervik Forneburingen 203A

Trond Bertmand Forneburingen 203C

Styremedlem som ikke er på valg:

Hege Marie Hoff Forneburingen 203 A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Clas Valner Forneburingen 205 B

Anne Lene Hojem Forneburingen 203C

Karin Refsnes Dagny Bergers vei 2

I valgkomiteen for Fornebu Panorama Sameie 1

Anne Lene Hojem
Britt Sørensen
Clas Valner



D. Garasjestyre

I dokumentet om garasje som ble lagt frem på årsmøtet den 19.10.2021 står det at garasjestyret skal ha 2 - 4 medlemmer, hvorav 2 fra selve styret. Vi har nå kommet over i ren driftsfase, og det er ikke lenger behov for å ha 4 medlemmer i garasjestyret. Det foreslås derfor et styre med følgende 3 medlemmer:

Hilde Øydne	Forneburingen 203B
Trond Bertmand	Forneburingen 203C
Karin Refsnes	Dagny Bergers vei 2

Styrets arbeid

Styret i FPS1 har i 2022 avholdt 10 styremøter

Styrearbeidet har konsentrert seg om vanlige administrative oppgaver rundt driften av sameiet og diverse drøftinger med våre leverandører av varer og tjenester. I tillegg har styret arbeidet med å få oversikt over alle grensesnitt og klargjøring av ansvarsforhold når det gjelder KLP Eiendom/Fornebu Senter og FPS1, herunder prinsipper for avregning av vann, varme og energi. Denne prosessen vil videreføres i 2023.

Leverandører og serviceavtaler

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

KLP Eiendom/Fornebu Senter – VVE

På bakgrunn av tidligere arbeid og utkast til avtale vedr. vann, varme og energi ble det høsten 2021 startet en prosess med KLP/FS for å gå gjennom alle grensesnitt og samarbeidsområder med sikte på å komme frem til en helhetlig avtale. Inntil en helhetlig avtale er ferdig gjelder grunnlaget som er fremforhandlet i utkast til avtale. Styret har i samarbeid med FPS2 gjennom hele 2022 arbeidet med denne avtalen.

Økonomi

Årlige oppgjør betyr at vi nå kan få god styring og kontroll med budsjetter og kostnader. Likevel vil det fortsatt være usikkerhet rundt fastsetting av budsjetter ettersom både forbruk og priser vil variere med årstider, vær og vind og beboernes vaner og behov. De fleste serviceavtaler er basert på faste priser som gjelder hele året, og de fleste reguleres med en årlig økning som følger inflasjon eller konsumprisindekser. Styrets vurdering er derfor at vi i mindre grad er eksponert for uforutsette ekstra kostnader i årene som kommer selv om selv de første 5 års drift og garantiperiode er over. Det er derfor viktig å ha et stort nok drifts- og vedlikeholdsbudsjett.

Takhagen og inngangspartier

Sesongen 2022 ble en rimelig god sesong med firmaet Skaaret Landskap. Takhagen er i nå god stand. De to største trærne ble hugget slik at røttene ikke skulle kunne skade membranen. Det førte også til mer sol og bedre utsikt for enkelte.

Det er satt opp skilt for bedre merking av inngangspartiet i Dagny Bergers vei 2.

Styret mener det er behov for en viss oppgradering selve inngangspartiet til Dagny Bergers vei 2. Dette vil omfatte reparasjon/maling av tak vegger, og evt. forbedring av dørkarmer rundt døren til avfallsrommet. Dette vil bli gjort våren 2023.

Lås og adkomstsystemer

Lås1 har gjentatte ganger justert åpne/lukkemekanismer på dører, men lufttrykk i oppgangen fører til at ikke alle åpne/lukkemekanismer i U2 fungerer optimalt. Mekanismene er litt for svake til å fungere optimalt for vårt bruk, og vurderes skiftet på utvalgte dører. Opprinnelig var dørpumpene forsynt fra dyre og overdimensjonerte kraftforsyninger (UPS).

Etter hvert som disse UPS'ene feilet, har de blitt byttet til mindre og vesentlig rimeligere utgaver. I løpet av 2022 ble de siste gamle UPS'ene byttet ut. Vi har god erfaring med responstid og kvalitet på arbeide fra Lås1.

Heiser

Kone har regelmessig service av heisene samt 24/7 overvåkning av status. Vi har ikke hatt behov for utrykninger fra Kone i 2022. Vi har tidligere hatt utrykninger på grunn av småstein som hindrer heisdørene i å lukke. Dette har ikke skjedd i det siste siden rengjøringspersonalet regelmessig rengjør tersklene til heisene, og beboerne har fjernet småstein når de oppdages.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styringen av dette foregår via OBOS sin HMS modul på www.styrommet.no
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vaktmesteren har gått ukentlige runder for å påse at alt er i orden, og han rapporterer avvik til styre for videre oppfølging. Med jevne mellomrom går et av styremedlemmene sammen med ham. Fra 2023 vil vaktmester gå runde hver 14. dag, som styret har vurdert er tilstrekkelig.

Styret har i løpet av året gått flere runder for å påse at beboere følger opp husordensreglene som bl.a. omfatter forbud mot å ha gjenstander stående i felleskorridorer som er til hinder for rømningsveier. Dessverre er det enkelte beboere som fremdeles ikke følger disse reglene. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Det har vært problemer med utelyset mellom lamellene. Elektriker har fulgt opp dette og nå er det aller meste i orden.

Reparasjon av brannmaling som flasser på bæresøylene

Det har vært arbeidet med å finne ut hvem som eier søylene og derved har vedlikeholdsansvar. Rettslige dokumenter viste at dette eierforholdet etter styrets oppfatning ikke var helt klart. Styret mente i utgangspunktet at KLP hadde ansvar for å reparere søylene. KLP avsto at de skulle ha noe med vedlikehold å gjøre. Styret fikk vurdert saken av tre forskjellige advokater som alle konkluderte med at vi ikke hadde noen god sak og at sjansen for å vinne en rettsak mot KLP var vesentlig mindre enn 50%. Styret undersøkte også om vår byggforsikring kunne dekke hele eller deler av utgiftene til dette. Forsikringene dekker ikke reparasjon og vedlikehold. Styret tok også opp saken med Skanska fordi vi mente at de hadde gjort en dårlig jobb med søylene. Skanska avviste saken blankt. På bakgrunn av det ovennevnte bestemte styret at sameiet måtte akseptere å dekke alle kostnadene knyttet til reparasjonen.

Styret kontaktet fire firmaer vedr. reparasjon og fikk tilbud fra disse. Styret vedtok at firmaet **Thermax** skulle få jobben. Søylene er reparert ved at de er kledd med brannisolerende steinull og deretter er det lagt på metallbeslag i riktig farge. Dette er en tilnærmet vedlikeholdsfri løsning. Styret er tilfreds med resultatet, både når det gjelder kvalitet og utseende.

Vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne er et omfattende og detaljert dokument som vil bli løpende oppdatert og justert. Planen vil være et nyttig verktøy for styret bl.a. ved utarbeidelse av budsjett.

Sameiets behandling av personopplysninger - General Data Protection Regulation – GDPR

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

I praksis betyr det blant annet at vi som sameie på en forsvarlig måte kun skal oppbevare personopplysninger om eiere og beboere som er strengt tatt nødvendige for å kunne ivareta den daglige driften av sameiet på en hensiktsmessig måte. De opplysningene styret har om eiere og beboere er: Navn, adresse, e-postadresse, mobil-/telefonnummer, leilighets-/seksjons-, garasje og H-nummer. I denne forbindelse har sameiet også en Dataavtale med OBOS som regulerer OBOS bruk av personopplysninger på vegne av FPS1, herunder innsamling, registrering, sammenstilling, lagring, utlevering eller kombinasjoner av disse, og FPS1s håndtering av de samme opplysninger. Formålet med avtalen er å fastsette vilkår for behandling av personopplysninger som OBOS utfører på vegne av FPS1.

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

Bredbånd og TV/Underholdning

April 2020 skiftet sameiet leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Leverandøren av bredbånd har nå skiftet navn fra Homenet til GlobalConnect. RiksTV er leverandør av TV og underholdning. Avtalen varer i 4 år. Styret og den enkelte seksjonseier følger opp med leverandørene dersom det oppstår problemer.

Vaktmester

Fornebu Panorama Sameie 1 har avtale om vaktmestertjeneste med COOR.

Vaktmester går runder hver. 14.dag fra og med januar 2023. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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.

Utbygging av Nansenløkka - 9.4, Fornebu Sør og Fornebubanen

Det har det siste året vært mye arbeid, og stor utvikling rundt utbyggingen av Fornebubanen, Fornebu Sør og Nansenløkka. I forbindelse med Nansenløkka har våre sameiere fått muligheten til å bli varslet ved sprengninger av OBOS. I forbindelse med Fornebu Sør har styret deltatt i enkeltmøter og nabomøter i forbindelse med utformingen av tverrgangen fra Nansenparken gjennom Fornebu Sør og ned til Rolvsbukta.

Sameiet har en del sammenfallende utfordringer med Fornebu Panorama Sameie 2 og har derfor deltatt sammen på møter i regi av OBOS i forbindelse med utbyggingen av Nansenløkka. Her har temaer som «risting» i leiligheter, støy og støv som plager våre beboere vært diskutert i håp om å finne løsninger. Styret fortsetter arbeidet med å følge med i utvikling av alle tre områdene. Samtaler med utbyggere, politikere og administrasjon vil fortsette.

Forsikring

Sameiets eiendommer var forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 915607. Fra og med 1.1.2023 er vi forsikret i Gjensidige (polisenummer 91978461) fordi sameiet fikk en bedre tilbud fra dem. 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 epost 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.

Skader som dekkes av forsikringen

Det var en vannskade på grunn av feil knyttet til en oppvaskmaskin. Denne skaden ble dekket av forsikringen. Det er svært viktig at alle beboere sjekker at oppvaskmaskinen fungerer tilfredsstillende og at «kontrolllampen» som er koblet til oppvaskmaskinen under kjøkkenvasken lyser grønt.

Det var en vannskade pga vannlekkasje fra brannslange på kjøkken. Det er svært viktig at alle påser at kranen til brannslangen er stengt. Denne skaden ble dekket av forsikringen.

Det er videre svært viktig at alle beboere renser sluk, vasker og maskiner minst 4. ganger per år. Videre må alle beboere være påpasselige med å ikke skylle fett (smør, olje) ned i slukene. Fettet stivner i rørene og lager avleiringer som gjør at avløpsrørene blir tette. Videofilming av det tette rørene viste at det var avleiret fett som var årsaken til problemene.

Det var en skade i et panoramavindu. Denne skaden ble dekket av forsikringen.

Årlig service for utvendig solskjerming

Service av persiener gjennomføres årlig av Lady Persienneindustri AS i regi av Styret i FPS1. Alle persiener blir kontrollert, smurt og funksjonstestet. Batterier i fjernkontroller vil byttes ut om nødvendig. Videre tilbys det funksjonsgjennomgang med bruker dersom ønskelig.

Årlig kontroll og service finner som oftest sted i sommerhalvåret.

Eventuelle reparasjoner bestilles av og faktureres seksjonseier.

Kostnaden for årlig service er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Fra og med 2023 blir det service hvert annet år.

Garanti for utvendig solskjerming er utløpt grunnet konkurs hos Hella Persiener AS.

Reklamasjon er derfor ikke mulig. Kostnader knyttet til reparasjoner betales av aktuell seksjonseier uavhengig av forløp til havari (vær, brukerfeil, m.m.).

Vibbo

Vibbo.no er sameiets foretrukne informasjonskanal. Vibbo er en nettside der beboere vil finne informasjon om sameiet og holde seg oppdatert rundt bl.a. nyheter og oppslag fra styret og andre beboere. Sameiets vedtekter og husordensregler, samt protokoller fra årsmøter og styremøter finnes



lett tilgjengelig på nettsidene. Viktig informasjon om byggesaker i nrområdet og eventuelle nabovarsler oppdateres her kontinuerlig. Beboere kan enkelt kontakte styret eller styremedlemmer direkte via Vibbo. Ansvarsområder er knyttet til de ulike styremedlemmene, slik at beboere raskt kan kontakte rett person ved spørsmål.

Det er viktig at alle beboere og eiere er pålogget i Vibbo. Fra og med 2022 gikk styret over til å benytte Vibbo fremfor e-post ved publisering av saker og nyheter. Fra og med februar 2023 vil alle styreprotokoller legges på vibbo og ikke sendes ut i separat e-post. Eiere kan legge til medboere og utleiere kan registrere sine leietakere i Vibbo, slik at de holdes oppdatert på lik linje med eiere av leiligheter.

Vibbo finnes også som app til Apple- og Androidtelefoner. Via denne appen vil en få tilgang til det samme innholdet som via nettsidene. Appen gir også anledning til å motta varsel på mobil ved nye oppslag og nyheter.

Elektriske anlegg

Det er etablert kontakt med en dyktig elektroinstallatør (Oneco) som også kjenner det elektriske anlegget i Senteret svært godt. Det har vært problemer med utelys mellom lamellene. Disse problemene er nå i hovedsak løst.

Tak og fasadeplater

Det har blitt gjennomført befarings på takene av egnet firma. Forholdene er tilfredsstillende. Det ble fuget i overganger på alle deler av ventilasjonssystemet som befinner seg på taket våren 2021. Det er kartlagt at en del leiligheter har problemer med bråk fra fasadeplater når det blåser kraftig. Det ble gjennomført befarings våren 2022. Det viste seg at reparasjon av fasadeplater i 10 leiligheter ville bli svært kostbart (gjennomsnitt kr. 20 000 per leilighet) Styret vedtok derfor at vi ikke skulle gjennomføre denne reparasjonen. Styret vil vurdere om reparasjoner kan gjøres enklere.

Vask av fasaden

Det ble gjennomført fasadevask i 2022. Etter forhandlinger med Fornebubanen fikk vi dekket 50% av utgiftene til dette.

Energimerking

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



Årsrapport garasje for 2022

Det er 54 seksjonseiere som har garasjeplass og derved utgjør garasjegruppen. Styret har i samråd med OBOS funnet det hensiktsmessig å ha en årsrapport for garasjegruppen i dette dokumentet.

Drift og vedlikehold

Utgifter til drift og vedlikehold av garasje er egen linje i fakturaen for fellesutgifter.

Hver seksjonseier som har garasjeplass har betalt kr. 150 per plass per måned fra 1.1. til 31.7.

Fra 1.8. til 31.12. fant garasjestyret det nødvendig å øke innbetalingen til kr. 300 per plass for å ha nok midler til å betale for den nye garasjeporten. Til sammen var inntektene kr. 144 000. Den nye porten kostet kr. 76 800. Utgiftene var totalt kr. 124 198.

Wifi anlegget fungerer bra. Det koster kr. 299 per måned.

Det har vært noen reparasjoner knyttet til lysstoffrør.

Det har vært noen reparasjoner av den gamle garasjeporten.

Garasjeporten ble skiftet i desember. Den nye porten er av bedre kvalitet og skal holde i mange år.

Det er etablert serviceavtale med firmaet.

Garasjen ble vasket i mai.

Anlegg for lading av elbil og strømforbruk

Kostnader knyttet til bruk av strøm til lading er egen linje i fakturaen for fellesutgifter. Den enkeltes strømforbruk leses av hver 6. uke. Den enkeltes kostnader for strøm (basert på forbruk og antatt strømpris) rapporteres månedlig til OBOS, 6 uker før aktuell faktura.

Til sammen har elbileiere betalt inn kr. 171 838 for strøm, mens de totale estimerte strømutførelse for lading av elbiler har vært kr. 133 610. Når endelig faktura mottas fra Fornebu Senter og søknad om strømstøtte blir avgjort, vil det bli utført et oppgjør for hver enkelt elbileier.

Både det eksisterende og nye anlegget for lading av elbil fungerer tilfredsstillende.

Opprinnelig var det 12 seksjonseiere som kjøpte Zaptec lader og derved har mulighet for å koble seg på det balanserte ladesystemet. Ikke alle av disse har tatt sin lader i bruk.

I begynnelsen av 2023 ble det installert 3 nye Zaptec ladere, som alle er i bruk nå. De som ønsker det kan enkelt få koblet seg til det balanserte ladesystemet. Oneco ordner med Zaptec ladere dersom man ikke allerede har en Zaptec lader. Den enkelte må betale for lader og installasjon selv.

Garasjestyret ved Trond Bertmand gjør jobben med avlesning av den enkeltes strømforbruk, holde oversikt over strømpriser, lage månedlige rapporteringsskjemaer til OBOS samt føre helhetlig oversikt over alle reelle kostnader og strømforbruk.

De som lader elbil har ennå ikke betalt noe for den strøm som er brukt i 2018, 2019, 2020 og 2021. Årsaken til dette er at vi ikke har fått noen faktura fra Fornebu Senter ennå.

Fra 2022 har den enkelte seksjonseier betalt månedlig (via faktura for fellesutgifter) basert på forbruk (egen måler) og strømpris. Disse midlene står på egen post i regnskapet.

Garasjestyret har full oversikt over alles forbruk i de nevnte år, slik at det skal ikke by på problemer å fordele kostnadene riktig når den tid kommer.

Senteret arbeider med å få egen strømmåler for oss.

Dette arbeidet har tatt lengre tid enn planlagt, med det antas at det kommer i orden i løpet av 2023.

Det betyr at vi da kan ha vårt eget strømabonnement og ikke bli fakturert via Fornebu Senter.





7497 Fornebu Panorama Sameie 1

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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