



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 23.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 915024262

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 186 938	4 097 067
Sum inntekter		4 186 938	4 097 067
Kostnader			
Lønnskostnad		187 996	146 191
Annen driftskostnad		4 364 928	4 376 223
Sum kostnader		4 552 924	4 522 414
Driftsresultat		-365 986	-425 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 781	22 659
Sum finansinntekter		53 781	22 659
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 781	22 659
Resultat før skattekostnad		-312 205	-402 688
Årsresultat		-312 205	-402 688
Totalresultat		-312 205	-402 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-312 205	-402 688
Sum overføringer og disponeringer		-312 205	-402 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 004	299
Andre fordringer		14 333	415 318
Sum fordringer		19 337	415 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 177	794 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 177	794 008
Sum omløpsmidler		1 184 514	1 209 625
SUM EIENDELER		1 184 514	1 209 625

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		648 943	961 148
Sum opptjent egenkapital		648 943	961 148
Sum egenkapital		648 943	961 148
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		469 639	196 970
Skyldige offentlige avgifter			18
Annen kortsiktig gjeld		65 932	51 490
Sum kortsiktig gjeld		535 572	248 477
Sum gjeld		535 572	248 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 514	1 209 625



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 419950

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 186 938	4 097 067
Sum inntekter		4 186 938	4 097 067
Kostnader			
Lønnskostnad		187 996	146 191
Annen driftskostnad		4 364 928	4 376 223
Sum kostnader		4 552 924	4 522 414
Driftsresultat		-365 986	-425 347
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 781	22 659
Sum finansinntekter		53 781	22 659
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 781	22 659
Resultat før skattekostnad		-312 205	-402 688
Årsresultat		-312 205	-402 688
Totalresultat		-312 205	-402 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-312 205	-402 688
Sum overføringer og disponeringer		-312 205	-402 688



Organisasjonsnr: 915 024 262
FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 004	299
Andre fordringer		14 333	415 318
Sum fordringer		19 337	415 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 177	794 008
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 177	794 008
Sum omløpsmidler		1 184 514	1 209 625
SUM EIENDELER		1 184 514	1 209 625
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		648 943	961 148
Sum opptjent egenkapital		648 943	961 148



Sum egenkapital	648 943	961 148
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	469 639	196 970
Skyldige offentlige avgifter		18
Annen kortsiktig gjeld	65 932	51 490
Sum kortsiktig gjeld	535 572	248 477
Sum gjeld	535 572	248 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 184 514	1 209 625



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7497

FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1



Velkommen til årsmøte i FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Fornebupiloten ved Maya's.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Varmepumpe for kjøling av balansert ventilasjon
9. Forslag om endring av vedtekter § 13, i avsnitt 3 - Seksjonseier har ansvar for at leietaker blir lagt inn
10. Forslag om endring av vedtekter § 13, i avsnitt 6 - Utleie av garasjeplass
11. Forslag om endring av vedtekter § 14 - Garasje
12. Forslag om endring av husordensreglene § 8, i avsnitt 5 - Boder, garasje og gjesteparkering
13. Forslag om endring av husordensreglene § 8 - Garasje og gjesteparkering

Med vennlig hilsen,

Styret i FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på ordinært årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på ordinært årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår bruk av opptjent egenkapital til å dekke negativt driftsresultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt driftsresultat foreslås dekket av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 7497.pdf
- 2. Styrets arbeid 2024.pdf
- 3. Revisjonsberetning 2024 -.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 156.000,- for perioden 2024/2025 i henhold til budsjett 2024. Intern fordeling.

Forslag til vedtak
Forslaget (kr. 156.000) til styrets godtgjørelse godkjennes.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helen Swensen
Forneburingen 205 A

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Andreassen
Forneburingen 203 A
- Hilde Torp
Forneburingen 203 A
- Trond Bertmand
Forneburingen 203 C
- Ulf Kongsgaard
Forneburingen 205 B

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Clas Valner
Forneburingen 205 B
- Hege Marie Hoff
Forneburingen 203 A
- Karin Refsnes
Daghy Bergers vei 2

Sak 8

Varmepumpe for kjøling av balansert ventilasjon

Forslag fremmet av:

Sameier

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret orienterer årsmøtet om arbeidet som tidligere er gjort med hensyn til utredning av muligheter for å få til en bedre kjøling i leiligheter, mellom annet Haaland klima sin anbefalte løsning, samt vurderinger opp mot gjeldende vedtekter.

Styrets innstilling

Årsmøtet blir orientert om saken.

Forslag til vedtak

Godkjenner Styrets orientering.

Sak 9

Forslag om endring av vedtekter § 13, i avsnitt 3 - Seksjonseier har ansvar for at leietaker blir lagt inn

Forslag fremmet av:

Sameier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende bør føyes til § 13, i avsnitt 3 om Vibbo:

"Seksjonseier har ansvar for at leietaker (navn, telefonnummer og mail) blir lagt inn med en gang leieforholdet begynner. Leietaker plikter å sette seg inn i relevant informasjon og varsling på Vibbo."

I avsnitt 4 foreslås følgende endring av setning. Se uthevet.

Ved utleie står seksjonseier juridisk og økonomisk ansvarlig for alle skader og ulemper sameiet påføres av leietakere.

Styret bes i tillegg å vurdere om det er juridisk grunnlag for å kreve økonomisk kompensasjon fra en seksjonseier dersom styret har et betydelig ekstraarbeid knyttet til seksjonseiers leietaker. Styret må i så fall vurdere hvor stor en slik kompensasjon skal være.

Styrets innstilling

Følgende endring / tilføyning til § 13, i avsnitt 3 om Vibbo:

Forslag til ny setning, se markerte ord:

"Seksjonseiere som leier ut leilighet i sameiet, må ved start av leieforholdet melde inn leietaker inn i Vibbo med leietakers navn, telefonnummer og epostadresse. Leietaker plikter å sette seg inn i relevant informasjon og varsling på Vibbo."

Bakgrunn for forslag til endring:

Erfaringer i styret viser at enkelte leietakere ikke får med seg viktige og felles beskjeder og informasjon som legges ut på Vibbo. Informasjonsplikten ligger fortsatt hos eier, men en leietaker kan lettere orientere seg om for eksempel husordensregler så vel som akutt informasjon.

Styret bes om å utrede:



- juridisk grunnlag for om en leietaker kan holdes økonomisk ansvarlig for skader og ulemper en leietaker har påført sameiet. Dersom det er grunnlag for dette, innarbeides følgende i 4. avsnitt: "Ved utleie står seksjonseier juridisk og økonomisk ansvarlig for alle skader og ulemper sameiet påføres av leietakere."
- juridisk grunnlag for å vurdere om styret kan kreve økonomisk kompensasjon fra en seksjonseier dersom styret har et betydelig ekstraarbeid knyttet til seksjonseiers leietaker. Styret må i så fall vurdere hvor stor en slik kompensasjon skal være.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.

Vedlegg

4. Vedlegg. Nåværende vedtekter.pdf

Sak 10

Forslag om endring av vedtekter § 13, i avsnitt 6 - Utleie av garasje plass

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets forslag til vedtak:

§ 13,6 (Et nytt punkt)

"Utleie av garasje plass i sameiets garasje til andre enn sameiets beboere, tillates ikke."

Bakgrunn for forslag til endring:

Styret er opptatt av at viktig informasjon i sameiet når ut til alle brukere av fellesområder, herunder garasje, gjennom Vibbo, samt å, til enhver tid, å ha kontroll på hvem som har tilgang til felles områder.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.

Sak 11

Forslag om endring av vedtekter § 14 - Garasje

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret foreslår et nytt punkt

§ 14 Garasje (§ 14 i dagens vedtekter blir § 15)

"54 av 66 seksjonseiere i Sameiet har bruksrett til garasje plass og er ansvarlig for å dekke alle utgifter knyttet til garasjen. Styret er ansvarlig for å ivareta alle forhold knyttet til garasjen inkludert fakturering av elbillading, fakturering av driftsutgifter i garasjen, regnskap, leverandøravtaler, vaktmestertjenester, vedlikehold og reparasjoner. Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å etablere og vedlikeholde egen elbillader."

Bakgrunn for forslag til endring:

Garasjestyret ble opprettet og gitt et mandat på ekstraordinært årsmøte 19.10.2021.

Garasjestyret foreslår å overføre dette mandatet til sameiestyret og oppløse garasjestyret

Hovedgrunnen for å opprette garasjestyret, var at garasjen ikke er en del av sameiets eiendom samtidig som kun 54 av 66 seksjonseiere har bruksrett i garasjen. Det ble derfor ansett som ukorrekt at sameiestyret skulle bruke en vesentlig del av sin kapasitet til i å koordinere det relativt omfattende arbeidet med å introdusere nytt ladesystem i garasjen.

Nå har elbilladingen vært i full drift i over 3 år, og oppgavene med oppfølging av garasje har blitt vesentlig mindre.

I tillegg er garasjestyret avhengig av sameiestyret for de aller fleste oppgavene (herunder fakturering elbillading, fakturering driftsutgifter garasje, regnskap, leverandøravtaler og vaktmestertjenester). Totalbudsjettet for garasjen er av begrenset størrelse (typisk kr. 30-40.000,-) og berører de fleste sameierne.

Det anses derfor hensiktsmessig at Sameiestyret overtar alle oppgavene som har blitt utført av garasjestyret, og at dette inkluderes i vedtektene. Vedtektsendring anses som nødvendig da garasjen ikke er en del av sameiets eiendom.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglene § 8, i avsnitt 5 - Boder, garasje og gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til vedtak:

Overskriften "Garasje og gjesteparkering" under punkt 8 endres til "Boder, garasje og gjesteparkering".

Ny tekst under § 8,5

Matvarer med unntak av drikkevarer og hermetik, skal ikke oppbevares i bodene. Dette for å unngå problem



med skadedyr. Tekstiler, fjær og pels må oppbevares i tette plastkasser eller forseglede plastposer. Plastposer må være uskadet og ordentlig lukket. Dette for å unngå møllproblemer.

Bakgrunn for forslag til vedtak:

Styret har det siste året erfart mye merarbeid for beboere og styret, samt tap av verdier, takket være uforsiktighet med tanke på hva beboere lagrer i sine boder. Siden bodområdet er et fellesområde, må alle gjøre sitt for å ikke ødelegge for seg selv eller andre.

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.

Vedlegg

5. Vedlegg. Nåværende husordensregler.pdf

Sak 13

Forslag om endring av husordensreglene § 8 - Garasje og gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets forslag til vedtak:

Slette siste avsnitt i punkt 8 siden den nødvendige informasjon er på Vibbo/vedtekter: "Når forhold knyttet til lading av elbiler er avklart vil det bli skrevet et avsnitt her i neste versjon av husordensreglene"

Forslag til vedtak

Forslag til endring godkjennes.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

- Styreleder | Eva Ervik | Forneburingen 203 A
- Styremedlem | Trond Bertmand | Forneburingen 203 C
- Styremedlem | Eric Woods | Dagny Bergers vei 2
- Styremedlem | Helen Swensen | Forneburingen 203 B
- Styremedlem | Petter Johan Holth | Forneburingen 203 C

Valgkomiteen

- Hege Hoff | Forneburingen 203 A
- Clas Valner | Forneburingen 205 B
- Karin Refsnes | Dagny Bergers vei 2

Kontaktinformasjon

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.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 4 186 938.

Dette er kr ca. kr 107 000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fratrekk på vann og varme-avregning, juni 2024.

Driftskostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 4 552 923.

Dette er ca. kr 166 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak etterslep på fjernvarmekostnader fra september – desember 2023 på kr 173 321. Etterslepet skyldes forsinket viderefaktureringer fra Fornebusenteres AS ved KLP.

Vesentlig avvik

Energikostnadene og vann og avløpskostnadene har de siste 3 årene vært svært vanskelig for styret å budsjettere. Dette som følge av forsinket viderefakturering fra Fornebu senter AS, samt store variabler i kostnadsnivåer.

Følgende er eksempelvis avsatt i regnskapet for 2024:

- Kr 175 000 – konto 6326 Vann- og avløpsgebyr. Gjelder manglende faktura på vann og avløp 1. halvår 2024.
- Kr 40 000 – konto 6200 strøm. Gjelder manglende fakturaer fra april-desember 2024 på strøm.
- Kr 150 000 – konto 6225 fjernvarme – gjelder manglende fakturaer for november og desember 2024 på fjernvarme.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -312 204 og foreslås dekket av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 648 943.

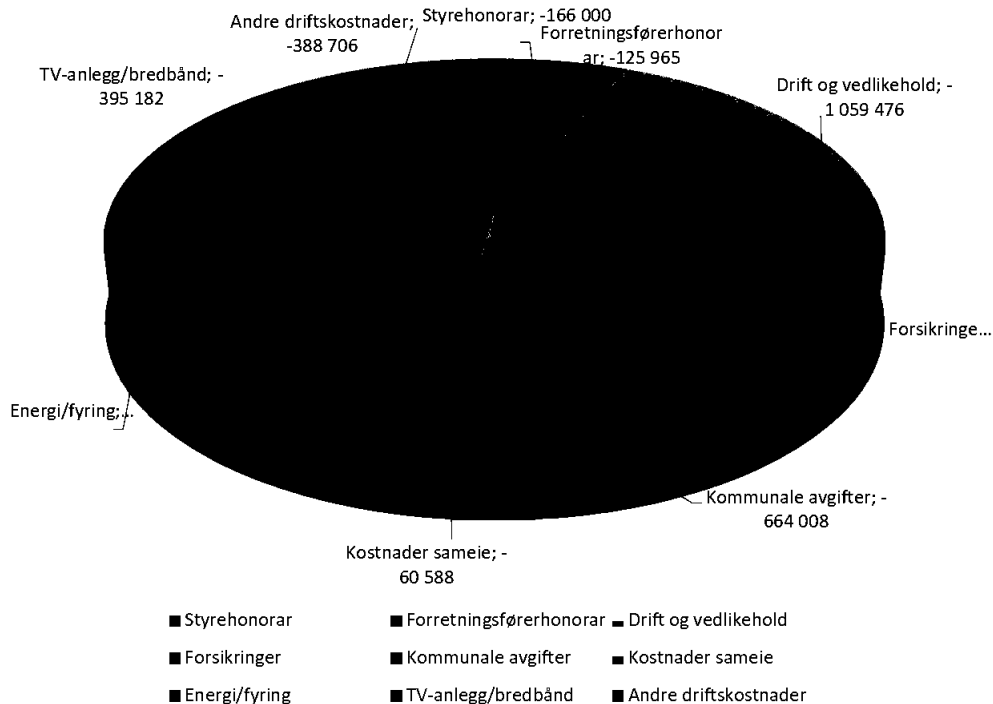
Dette tilsvarer en dekning på i underkant av 2 husleieinnkrevninger i sameiet og dekker alminnelige drift og vedlikeholdsarbeider. Ved større vedlikeholdsoppgaver i fremtiden, må sameiet videre belage seg på låneopptak.

Det er videre budsjettert med overskudd i 2025, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring.

Styret iverksatte tiltak for å økt arbeidskapital i 2025.

Tiltaket innebar en økning av felleskostnader på 7 prosent fra 1. februar 2025.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 144 500 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger. VVS, utvendig anlegg, heiser, brannsikring og ventilasjonsanlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn:

Renovasjon: +15% prosent.

Vann & Avløp: +15 prosent.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 prosent fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fornebu Panorama Sameie 1.

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 2025.

Budsjettet er basert på 7 prosent økning av felleskostnadene fra 1. februar 2025.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 033 111	3 856 584	4 072 000	4 089 433
Garasjer	10	54 000	108 000	108 000	50 000
Ladeinntekter EL-bil		52 278	121 800	114 000	65 000
Andre inntekter	3	47 549	10 683	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 186 938	4 097 067	4 294 000	4 204 433
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 996	-19 191	-24 500	-24 500
Styreonorar	5	-166 000	-127 000	-156 000	-166 000
Revisjonshonorar	6	-7 849	-7 640	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-125 965	-119 793	-126 000	-130 000
Konsulentonorar	7	-17 906	-24 270	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-1 059 476	-1 174 759	-1 208 000	-1 144 500
Forsikringer		-262 913	-244 345	-263 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-664 008	-609 057	-668 000	-768 000
Garasjer	10	0	-16 590	-18 000	0
Ladekostnader EL-bil		-21 971	-68 565	-90 000	-90 000
Kostnader sameie		-60 588	-1 413 629	-40 000	-52 000
Energi/fyring	11	-1 360 363	160 105	-860 000	-700 000
TV- anlegg/bredbånd		-395 182	-456 534	-480 000	-200 000
Andre driftskostnader	12	-388 706	-401 148	-420 000	-425 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 552 923	-4 522 414	-4 386 500	-4 008 500
DRIFTSRESULTAT		-365 985	-425 347	-92 500	195 933
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	53 781	22 659	20 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		53 781	22 659	20 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-312 204	-402 688	-72 500	225 933
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	0		
Fra opptjent egenkapital		-312 204	-402 688		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 004	299
Forskuddsbetalte kostnader		14 333	23 742
Underregnskap		0	391 576
Driftskonto OBOS-banken		356 693	459 524
Sparekonto OBOS-banken		808 484	334 484
SUM OMLØPSMIDLER		1 184 514	1 209 625
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 184 514	1 209 625
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		648 944	961 148
SUM EGENKAPITAL		648 944	961 148
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 273	51 365
Leverandørgjeld		469 639	196 970
Skyldige offentlige avgifter		0	18
Annen kortsiktig gjeld	14	3 659	125
SUM KORTSIKTIG GJELD		535 571	248 477
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 184 515	1 209 625
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fornebu, 02.04.2025			
Styret i Fornebu Panorama Sameie 1			
<i>Eva Olaug Ervik/s/</i>	<i>Eric Hegna Woods/s/</i>	<i>Petter Johan Holth/s/</i>	
<i>Helen Christine Swensen/s/</i>	<i>Trond Benny Bertmand/s/</i>		

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 855 576
Oppvarming	930 408
Felleskostnader	847 968
TV	222 345
Bredbånd	176 814
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 033 111

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gjensidige kundeutbytte	37 337
Tilskudd	10 212
SUM ANDRE INNETEKTER	47 549

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 996
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 996

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 166 000.

I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 15 354, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 849.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 906
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-17 906
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-121 999
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-9 375
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-35 084
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-349 441
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-269 837
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-154 157
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 514
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 551
---------------------------------	---------

Egenandel

forsikring	-22 000
------------	---------

Kostnader dugnader	-2 518
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 059 476
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-349 026
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-314 982
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-664 008
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	54 000
---------------	--------

SUM INNETEKTER GARASJER	54 000
--------------------------------	---------------

SUM GARASJER	54 000
---------------------	---------------

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-53 133
Fjernvarme	-1 307 230
SUM ENERGI / FYRING	-1 360 363

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 453
Håndverktøy	-1 999
Lyspærer og sikringer	-857
Vaktmestertjenester	-92 221
Renhold ved firmaer	-231 682
Snørydding	-7 167
Andre fremmede tjenester	-2 147
Trykksaker	-2 219
Andre kostnader tillitsvalgte	-15 354
Andre kontorkostnader	-10 591
Porto	-1 600
Kontingenter	-9 700
Bank- og kortgebyr	-3 437
Velferdskostnader	-1 280
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-388 706

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	26 303
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	389
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 089
SUM FINANSINNTEKTER	53 781

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Manuelle utbetalinger	-3 659
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 659



Styrets arbeid

Styret i FPS 1 har avholdt 11 styremøter.

Styret har konsentrert seg om vanlige administrative oppgaver rundt driften av sameiet og diverse drøftinger med våre leverandører av varer og tjenester. Styret vil spesielt nevne to store og arbeidskrevende saker for styret: Møll i bodområdet og installasjon av bredbånd. Sameiet har også tatt fatt i utfordringer med lekkasjer fra taket i Forneburingen 203A. Disse er nå undersøkt og reparert.

Leverandører og serviceavtaler

Driften av Sameiet baserer seg i stor grad på tjenester fra mange leverandører. Alle serviceavtaler følges opp av styret, og med jevne mellomrom må disse revideres. De mest stabile er Coor som har levert renholds- og vaktmestertjenester fra starten av. Det samme gjelder Haaland klima på ventilasjon og Kone heiser. På brannsikring har vi kontinuerlig service fra tre servicepartnere på brannvarsling, sprinkleranlegg og takluker. Dør og låssystemer vedlikeholdes av Lås 1, mens Lady persienneservice sikrer at vi får best mulig kontroll på utvendig solskjerming. Skaaret AS har ansvar for Takhagen. I 2024 ble det inngått avtale med Vaktmesterkompaniet om snørydding og med Erik Rud Olsen Konsult om service på gassanlegg/peiser.

KLP Eiendom/Fornebu Senter -VVE

Styret har i til en viss grad lyktes med å få KLP til å sende fakturaer som gjelder inneværende år, slik at vi får et mer forutsigbart budsjett for neste år. Men dette er fortsatt en utfordring. Videre har KLP satt opp strømmålere for Sameiet, slik at vi får bedre oversikt over våre egne utgifter. Vi får vår strøm til fellesområder levert av Haugaland kraft.

Senteret og Styret har sammen gjort tiltak i U2 ved utgangene fra lameller, med tanke på trafikksikkerhet. Det er satt opp stålsperre og skilt ved inngangen. Siden Sameiet, selv etter mange år, så langt ikke har lyktes med å få en helhetlig avtale med KLP, har vi prøvd å få til enkeltavtaler, for eksempel egne strømmålere.

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

Skaaret AS har avtale med Sameiet om hagestell, vedlikehold av hagemøbler og klipping av gress og beskjæring av hekker og plantestell ellers. Styret har hatt løpende kontakt med ansvarlig arbeidsleder for å justere og samordne oppgaver, og er godt fornøyd med arbeidet som er utført.

Styret har fått månedlige rapporter på utført arbeid.

Det ble i tillegg utført felling av de tre største trærne. Det må årlig vurderes om store trær og røtter skal fjernes.



På initiativ fra både beboere og Styret, ble det gjennomført dugnad i august. Det ble da ryddet i takhagen og støvsuget i bodområdet. Men hensikten med dugnad, var også å kunne treffes og bli kjent.

Lås og adkomstsystemer

I 2024 har vi hatt fire utkall utenom ordinær halvårlig service på låsmekanismene. Lås1 har justert lukkekraft grunnet kulde, is og snø i 1.etg, skiftet en knust alubryter samt festet en kantlist etter innbruddsforsøk inn mot bodområdet i DB2. I tillegg hadde vi et haste utkall da alle dører i U2 åpnet samtidig og kunne ikke lukkes. Vi har god erfaring med responstid og kvalitet på arbeide fra Lås1. Dørene mot takhage i 205A, 203A (øst) og DB2 (vest) er permanent ulåst for enklere utgang for gjester.

Heiser

Kone har regelmessig service av heisene samt 24/7 overvåkning av status. Vi har hatt tre utrykninger fra Kone i 2024 grunnet heis har stoppet. Årsakene har vært utløst hovedbryter, heisdører som ikke åpnet samt feilrapportering via 24/7 overvåkingen. Kone rykker ut direkte når 24/7 overvåkingen rapporterer sikkerhetsrelaterte feil. Det har også vært en utrykning på grunn av person satt fast i heis etter hundebånd som hindret dørene å åpne. Vi har tidligere hatt utrykninger på grunn av småstein som hindrer heisdørene i å lukke. Dette har ikke skjedd de siste årene da rengjøringspersonalet regelmessig rengjør tersklene til heisene, og beboerne har fjernet småstein når de oppdages. Heisenes alarmsystem har blitt oppgradert fra 2G til 4G grunnet varslet nedstengning av 2G nettet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Vaktmester:

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. Vaktmesteren har gått runder hver 14.dag for å påse at alt er i orden, og han rapporterer avvik til styret for videre oppfølging. 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.

Det er montert hjertestarter i lamell 3 ved heis i 4.etasje. Denne skal til en hver tid være registrert i Hjertereisteret. Videre er det kjøpt inn evakueringsbåre som også er plassert i midtseksjonen, 4.etasje.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift for brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokningsutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyr, mens seksjonseiers ansvar er å sørge for tiisyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til Styret.



Lekkasjer

Lekkasjen fra taket i lamell 3, 203A, 4. og 6. etasje ble reparert, men taktekkingsfirmaet ønsker umiddelbar beskjed dersom det igjen oppstår lekkasje ved sterkt regnfall. Det er lettere å finne feil ved pågående regn. I tillegg hadde sameiet lekkasje fra 4. etasje til Senteret (lamell 2).

Husordensregler;

Styret har gått runder for å påse at beboere følger opp husordensreglene som bl.a. omfatter forbud mot å ha gjenstander stående i felleskorridorer, og som er til hinder for rømningsveier. Beboere har også vært behjelpelige med å varsle om uønskede hendelser. Vi har dessverre hatt flere tilfeller av husbråk, samt feilplassering av søppel og gjenstander i boder og fellesområder. Felleskorridorer skal ikke benyttes til plassering av private gjenstander som sko og fritidsutstyr.

Videre er dessverre ikke alle påpasselige nok med å ikke ha møllmat i bodene. Styret har derfor måttet gå flere inspeksjonsrunder i bodområdet, samt forklare og oppfordre beboere til å ordne opp.

Det pålegger spesielt eiere av utleieleiligheter et ansvar for å orientere leietakere om husordensreglene.

Gass og peiser

I 2024 ble det inngått avtale med Erik Rud Olsen Konsult om felles service/vedlikehold av gassinstallasjoner og peiser. Det er atten leiligheter som har tilrettelagt for å kunne installere peis, noe åtte eiere har gjort. Avtalen sier at Sameiet bør få utført vedlikehold minst annethvert år. Det legges opp til å utføre service senhøsten annet hvert år. Inntil felles avtale kom på plass, har service vært utført privat. De aller fleste fikk utført service privat i 2024, men for kommende år, vil dette bli gjort i regi av sameiet.

Snø og is i fellesområder:

Vinteren 2023-24 ble svært kald og snørik. Det ble derfor gjort en stor dugnadsinnsats vedr. snømåking ved hovedinnganger og i takhagen. Høsten 2024 ble det fremforhandlet avtale med Vaktmesterkompaniet for snømåking ved hovedinngangspartiene for vinteren 24-25. Strøing er fortsatt tenkt som dugnadsinnsats.

Sosiale tiltak

Styret har arrangert sommerfest, dugnad i takhagen og gløggsamling, henholdsvis i august og desember. Det har vært godt oppmøte og noe beboerne har satt pris på.

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

I henhold til vedtak på forrige årsmøte innhentet styret tilbud på bredbånd og TV fra fire leverandører. Ut fra en helhetsvurdering ble det konkludert med å fornye avtalen med GlobalConnect. 1Gbps bredbånd blir belastet via fellesutgiftene, mens hver enkelt beboer har individuelle avtaler med ønsket TV-leverandør. Den kollektive avtalen med RiksTV opphørte 1.10.2024. GlobalConnect besluttet å bytte ut rutere og aksesspunkt til leilighetene. Dette medførte store stabilitetsproblemer med nettet i mange leiligheter. GlobalConnect har kreditert en månedsfaktura som kompensasjon

Utbygging av Nansenløkka - 9.4, Fornebu Sør og Fornebubanen

Det har det siste året vært mye arbeid og utvikling rundt utbyggingen av Fornebubanen, Fornebu Sør og Nansenløkka. I forbindelse med Nansenløkka blir vi varslet ved sprengninger og arbeid utover vanlig arbeidstid.

Styret fortsetter arbeidet med å følge med i utvikling av alle tre områdene.

Spyling av avløp

I juni 2023 utførte Norva Gravco forebyggende rørinspeksjon fra kjøkkenet i tre leiligheter. På anbefaling fra Gravco sendte styret melding til alle beboere om at det er svært viktig å unngå fett i avløpsrør. Alt fett må tørkes av kopper og kar på forhånd for å unngå at fett skylles ut i avløpet. Gravco mente at det ikke var behov for øvrige umiddelbare tiltak, men at styret burde vurdere vedlikeholdsspyling av alle leiligheter et par år frem i tid.

Slik spyling ble ikke utført i 2024.

Gassanlegg og -peiser

KLP opplyste høsten 2023 at de ønsket å fakturere for gassforbruk, og ba styret samle inn oversikt over forbruk i de enkelte leilighetene som har tilgang til gass. Slik informasjon ble innhentet og oversendt KLP i januar 2024. KLP har ikke senere kommet tilbake til styret.



I 2024 inngikk styret serviceavtale om kontroll av gassanlegg og -peiser. I 2024 utførte de fleste privat service, men fra 2025 er dette noe som blir gjennomført i regi av sameiet.

Forsikring

Sameiet er forsikret i Gjensidige (polisenummer 91978461). 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.

Det er 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.

Årlig service for utvendig solskjerming

Service av persienner utføres annet hvert år av Lady Persienneindustri AS, i regi av Styret i FPS1. Kontroll og service for 2024 ble gjennomført litt forsinket i januar 2025, og neste service vil finne sted høsten 2026.

Alle persienner blir kontrollert, smurt og funksjonstestet, og batteriene i fjernkontroller byttes ut ved behov. Videre tilbys det en funksjonsgjennomgang med bruker dersom ønskelig.

Eventuelle reparasjoner bestilles av og faktureres til seksjonseier.

Kostnaden for årlig service er inkludert i de månedlige fellesutgiftene, mens kostnader knyttet til reparasjoner betales av den aktuelle seksjonseieren, uavhengig av årsaken til havariet (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 nærområdet 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. Alle styreprotokoller legges på Vibbo. 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.

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 2024

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.

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

Det har vært noen reparasjoner knyttet til lysstoffrør.

Garasjeporten (sør) ble skiftet i desember-2022. Det er etablert serviceavtale med firmaet som dekker begge garasjeportene. Vi har hatt en utrykning i 2024 grunnet feil på garasjeport

Garasjen og gjesteparkering 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. 83 050 for strøm, mens de totale estimerte strømutfgiftene for lading av elbiler har vært kr. 64 628 Det bli utført et oppgjør for hver enkelt elbileier i løpet av mai-25 når faktura er mottatt fra Fornebu Senter.

Både det eksisterende og nye anlegget for lading av elbil fungerer tilfredsstillende. Det er nå 19 Zaptec ladere tilkoblet 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 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.



Shape the future
with confidence

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

Til årsmøtet i Fornebu Panorama Sameie 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fornebu Panorama Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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 utilsiktede 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 utilsiktede 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 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 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 89479-X009M-C37G3-K7KM3-VPRIM-FT4HQ



VEDTEKTER

(fastsatt ved etableringen av sameiet)

(§ 10 endret ved vedtak av 08.04.2015) Endret på ordinære årsmøte 28.04.2016.
Endret på ordinært årsmøte 03.06.20. Endret på ekstraordinært årsmøte 19.10.2021.
Sist endret på ordinært årsmøte 19.04.2023.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Fornebu Panorama Sameie 1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Bærum kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

gnr. 341, bnr. 15 i Bærum, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 66 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal (minus balkonger og terrasser).

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt sameiets husordensregler.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9 eller i eierseksjonsloven.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Sameieren skal gi atkomst til eventuelle inspeksjonsluker eller lignende beliggende på seksjonen, evt. på tilleggsarealet, samt atkomst over seksjonen/tilleggsarealet til tekniske rom/installasjoner i den utstrekning dette er nødvendig.

Erverver av seksjon må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Kontaktinformasjon herunder navn, telefonnummer og epostadresse må oppgis.



§ 3 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Som felleskostnad anses videre kostnader til drift og vedlikehold, herunder utskiftninger, av tekniske rom, tekniske anlegg og/eller innretninger og lignende: herunder boder, som seksjonseierne er eiere av/rettighetshavere til, og som helt eller delvis ligger på annen eiendom på basis av tinglyste bruksrettserklæringer og videre også sameiets forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdsutgifter for fellesområder og felles atkomstområder beliggende på andre eiendommer.

Fordelingen er dels basert på forbruk (der det er satt opp målere), dels på likedeling og dels på eierbrøk. Kostnader som ikke er behandlet særskilt i vedtektene fordeles mellom samtlige seksjonseiere etter eierbrøk.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere med lik andel på hver:

- Forretningsførsel, regnskapsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Kommunale avgifter, ekskl. vann og avløp
- Honorar til tillitsvalgte
- Drifts, vedlikeholds- og utskiftningskostnader for boder
- TV og internett

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet slik som bestemt i eierseksjonsloven.

§ 4 Vedlikehold

1. Vedlikeholdsansvar i seksjonene

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive eventuell tilleggsdel (bl.a. eventuell garasje, balkong eller terrasse) påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar
- b) Utstyr, som dusj, vannklosett, badekar og vasker
- c) Apparat, for eksempel brannslukningsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) Vegg, gulv og himlinger
- h) Rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) Vinduer, verandadører og ytterdører
- j) Ytre solskjerming (for eksempel persienn)



Seksjonseier har også plikt til følgende:

- Vedlikehold av våtrom slik at lekkasje unngås
- Rensing av sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten
- Vedlikehold knyttet til utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk
- Drift og vedlikehold, herunder utskiftning og reparasjoner, knyttet til tilvist bod på Parkeringseiendommen

Dersom manglende vedlikehold av egen leilighet fører til skade på annen leilighet eller fellesareal kan seksjonseieren bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

Seksjonseier som leier ut sin leilighet har plikt til å påse at vedlikehold nevnt over gjennomføres.

Forøvrig vises det til Eierseksjonsloven av 1.1.2018, med tilhørende senere rettinger, paragraf 32 (Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten).

2. Vedlikeholdsansvar av bygninger og fellesarealet

Vedlikehold av Eiendommen for øvrig, herunder ytre vedlikehold av bygninger, vedlikehold av fellesrom, fellesarealer, felles anlegg, innretninger og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, heis og trapperom for atkomst fra parkeringskjeller m.v., er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene/takhagene, uansett om disse er del av bruksenhetene eller eventuelt er felles terrasser/takhager. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser/takhager, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

3. Vedlikeholdsansvar i grensesnittet mellom FPS1 og KLP/Fornebu kjøpesenter

Sameiets vedlikeholdsansvar mot underliggende kjøpesentereiendom følger eiendomsgrensen, dvs. går i underkant av dekket der boligblokkene krager ut over kjøpesentereiendommen og for øvrig går til midt i konstruktivt dekke (og under membranen) for utearealene/utehavene. På bakgrunn av at eventuelle skader på eller lekkasjer fra Eiendommen vil kunne få omfattende negative konsekvenser for kjøpesentereiendommen, er seksjonseierne forpliktet til omgående å reparere/utbedre slike. Midlertidige strakstiltak skal utføres omgående. Varige tiltak skal utføres snarest mulig. Dersom midlertidige strakstiltak ikke foretas omgående eller varig utbedring ikke har skjedd innen rimelig tid etter at lekkasjen/skaden ble oppdaget, har eier av kjøpesentereiendommen rett til å foreta slike strakstiltak og eventuell også varig utbedring for seksjonseierne/Sameiets regning, herunder rett til nødvendig atkomst for slikt arbeid.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 3-5 medlemmer. Styret velges av Årsmøtet for to år, med mindre Årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av Årsmøtet.



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsberetning.
2. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon en stemme.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.



§ 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 FomebuS.

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

Sameiet og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser/takhager og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og forsetter å være i samsvar med designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for FomebuS.

På denne bakgrunn er det ikke tillatt med markiser/screens på balkong/terrasse (og for andre vinduer), bruk av parabolantenner, tørking av klær eller lagring på terrasser/balkonger/takhager/utearealer.

Det er ikke tillatt å installere boblebad. Det tillates bruk av elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullfyrt grill, på terrasser og balkonger som tilhører leilighetene.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.



Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Forsikring og skader

Sameiet har felles bygningsforsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse vedtekter, dekkes ikke av forsikringen.

Når en skade oppstår i en leilighet, er seksjonseier forpliktet til å begrense skadeområdet og selv organisere reparasjonsarbeidet. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes av seksjonseier til forsikringsavdelingen i OBOS (telefon 22868398). Seksjonseier skal samtidig informere styret om skaden og kontakten med OBOS. Seksjonseier skal selv dekke egenandelen dersom forsikringen dekker utbedring av skader som oppstår i eller tilknyttet egen leilighet.

Når en skade oppstår på fellesarealet må den som oppdager skaden varsle styret umiddelbart. Styret varsler deretter forsikringsavdelingen i OBOS.
For fullstendige forsikringsvilkår, se vibbo.no

Beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuelle skade til sitt eget forsikringsselskap.

§ 13 Utleie av leiligheter

Seksjonseier som leier ut leilighet i sameiet må ved start av leieforholdet informere styret om leietakerens navn, telefon og epostadresse.

Seksjonseier som leier ut må også selv ha nøkkel til leiligheten slik at noen kan komme inn i leiligheten dersom det oppstår et problem (for eksempel vannlekkasje) og leietaker ikke kan nås. Alternativt må nøkkel forefinnes hos en annen stedlig representant (for eksempel utleiebyrå).

Seksjonseier som leier ut plikter å informere leietaker om husordensregler, vedtekter og annen viktig informasjon (service, vedlikehold, avfallshåndtering etc.), samt følge opp at disse blir respektert og fulgt av deres leietakere.

Ved utleie står seksjonseier juridisk ansvarlig for alle skader sameiet påføres av leietakere.

Seksjonseiere i FPS1 kan ikke leie ut seksjonen på korttidsutleie mer enn 60 døgn pr. år. Med «korttidsleie» menes «utleie på døgn- eller ukes- basis i inntil 30 dager sammenhengende».

§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1.1.2018 med senere rettinger.



Husordensregler

For

Fornebu Panorama Sameie 1 (915024262)

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 08.04.2015. Endret på ordinært årsmøte 03.06.20. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.10. 2021.

1. Generelt

Hensikten med husordensreglene er at seksjonseiere, beboere og leietakere:

- Får en felles plattform og forståelse for hva som forventes av hver og en for å ivareta trivsel og godt naboskap
- Tar ansvar og bidrar til å opprettholde sameiets standard på alle plan.
- At nye seksjonseiere/leietakere raskt finner seg til rette i sameiet.

Husordensreglene inneholder derfor regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. Husordensreglene må ses i sammenheng med vedtektene for sameiet.

Alle beboere og leietakere plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at de overholdes av husstanden og besøkende.

Seksjonseiere som leier ut, har ansvar for å informere om husordensreglene og vedtektene og annen viktige informasjon om service og vedlikehold etc., samt følge opp at dette blir respektert og fulgt av deres leietakere.

Styrets i sameiet plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet viderefremmes til sameiets styre.

Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro – orden – alminnelig hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutførelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Beboere skal ikke bidra til unødig støy i leiligheten og i fellesarealer. Dette omfatter bl.a. støy fra høy musikk. All virksomhet som kan tenkes å støy mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking og boring bør unngås etter kl. 21.00. Støyende oppussingsarbeid skal varsles på forhånd og foretas innenfor normal arbeidstid.

Det er ikke anledning til å henge opp blinkende eller farget julelys/vinterlys (eventuelt med musikk) på balkonger, terrasser eller busker.



Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

3. Leiligheten

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke fryser.

Avtrekk-/lufteventiler på kjøkken og bad må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i lufteanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at lufteventiler i øvrige rom ikke er tildekket, slik at lufteanlegget kan fungere som normalt.

Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Se vedtekter §4 for flere detaljer.

Dersom manglende vedlikehold av egen leilighet fører til skade på annen leilighet eller fellesareal kan seksjonseieren bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

Eventuell feilsøking, feilretting og løpende service på detektorene skal utføres av sameiets servicepartner.

4. Balkonger og terrasser

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

En av fordelene ved å bo her er at vi alle har en fantastisk utsikt. Generelt sett skal beboere som ser hverandres hekker og eventuelt får sin utsikt berørt, bli enige om hekk høyde rundt terrassene. Mellom lamell 2 og 3 har beboerne blitt enige om hekk høyde på cirka 120 cm målt fra bakken. Hekker rundt terrasser mot syd kan ha maks høyde cirka 100 cm fra bakken.

5. Fasader

Det må søkes styregodkjennelse før montering av plattinger, levegger, terrassevarmere e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.

6. Fellesarealer

Beboerne plikter å holde ytre inngangsdører lukket og låst til enhver tid, se pkt. 9 Sikkerhet.

Blokkering av ytterdører i åpen stilling

Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbildet i gulvplan. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

NB! Blokkeringen kan kun foretas dersom døren er manuelt åpnet på forhånd, dvs. åpnet med låsvrider på innsiden og dyttet opp med egen kraft.



Fremkommelighet i fellesarealer

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander i korridorer og trapperom. Dette omfatter bl.a. barnevogner, rullatorer, sportsutstyr, møbler og lignende. Slike gjenstander må plasseres i eget rom i 1. etasje ved inngangsdørene ved hver lamell, i den enkeltes leilighet eller der det er mulig under trappen etter nærmere avtale med de andre beboerne i oppgangen. Plassering under trappen forutsetter at beboerne selv sørger for rengjøring. Det skal heller ikke settes sko, støvler, søppelposer eller lignende utenfor den enkeltes inngangsdør.

Frie rømningsveier

Dersom det skulle oppstå akutt behov for syketransport på bære eller rømming, bl.a. ved hjelp av rullestol (pga. brann eller andre hendelser) er det helt avgjørende at det er fri passasje i felleskorridorer og rømningsveier. En syketransport på bære kommer ikke forbi en barnevogn eller rullator. Beboere som eventuelt har gjenstander i felleskorridorer, vil bli holdt ansvarlig hvis noe uheldig skulle skje. Dersom den enkelte beboer ikke følger disse reglene, har styret fullmakt til å flytte aktuelle gjenstander til rom i 1. etasje eller få kjørt bort gjenstandene på beboers bekostning.

Ryddighet i fellesarealene

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller å gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret.

Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse er forsynt med standard type skilt og skrifttype.

Foreldre har plikt til å rydde fellesarealene etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.

Det er forbudt å røyke i fellesarealer både inne og ute. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper eller snusputer fra terrassene eller på fellesarealer inne og ute.

Felles grillplasser skal ryddes etter bruk slik at alt er i orden når nestemann kommer.

For øvrig er enhver forurensning/forsøpling av fellesarealene forbudt.

Skader på fellesarealene

Seksjonseiere og deres eventuelle leietakere er ansvarlig for å forebygge at det oppstår skader ved flytting og ombygging ved transport av møbler og bygningsmateriale etc. gjennom fellesarealene, inklusive heiser. Seksjonseier blir erstatningspliktig dersom det oppstår skader.

7. Heiser

For å redusere risikoen for feil eller skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- Blokkering av heisdører ved inn- utlastning av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- Ved problemer med heisene må styret kontaktes. Styret viderefremidler informasjon til servicepartner. Beboere skal ikke bestille service.
- Hvis situasjonen er kritisk, noen sitter fast etc., følg instruksjonen for alarmmelder i heisen.



8. Garasje og gjesteparkering

De som har parkeringsplass i garasjeanlegget skal benytte denne. For øvrige beboere og gjester finnes det oppmerkede parkeringsplasser utenfor garasjeportene. Beboere og gjester som ønsker å bruke disse oppmerkede parkeringsplassene må betale for parkering på samme måte som andre kunder av Fornebu Senter.

Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjene. Vanlig polering er tillatt.

Begrenset oppbevaring av gjenstander er imidlertid tillatt når dette ikke er til ulempe for tilstøtende parkeringsplasser.

Garasjen skal fremstå som ryddig. Det betyr at søppel og rot ikke skal lagres i garasjen. Begrenset oppbevaring av gjenstander er imidlertid tillatt når dette ikke er til ulempe for tilstøtende parkeringsplasser.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjene eller boder.

Når forhold knyttet til lading av elbiler er avklart vil det bli skrevet et avsnitt her i neste versjon av husordensreglene.

9. Sikkerhet

Alle dører inn i bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til eiere eller andre etter behov.

Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis tilgang til lamellene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-/utkjøring fra garasjen.

Oppdages feil eller problemer på inngangsdører eller garasjeporter må dette meldes styret.

10. Søppelavsug

I Dagny Bergers vei 2 er det eget søppelrom med søppelavsug i første etasje og for Forneburingen 203/205 er det søppelavsug utenfor lamellene ved krysset Forneburingen/ Dagny Bergers vei.

De tre Søppelavsugene skal brukes til 4 forskjellige avfallstyper:

- Papir
- Plast
- Restavfall
 - o Generelt avfall som ikke er papir, plast og matavfall
 - o Grønne poser med matavfall
 - Grønne matavfallsposer er lagret i Dagny Bergersvei 2
 - Søppelrom åpnes med låsbrikken

Glass og metall deponeres på kommunale miljøstasjoner. Det samme gjelder større papp og papir

Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett og knuselig antennelig avfall må ikke kastes i avsuget.



Det må ikke henses gjenstander, avfall, papp eller papir ved søppelavsug og i søppelrom.

For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt lsi avfallsanlegg.

Ved tette søppelavsug kan man ringe Envac Avfall i Bærum, vakttelefon, nr. 47469000.

11. Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Lekeklassen skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikring og Skader

Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Se vedtektene § 12 for flere detaljer.

13. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styret og sameiets forretningsfører. Se vedtektene § 13 for flere detaljer.

14. Øvrige praktiske opplysninger

Se <http://boligperm.no> og Vibbo.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 7497 Selskapsnavn: FORNEBU PANORAMA SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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