



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 888 407
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FÜRSTVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Førstveien 18A
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 647 639	1 524 884
Sum inntekter		1 647 639	1 524 884
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	52 486
Annen driftskostnad		1 393 558	1 871 653
Sum kostnader		1 446 044	1 924 139
Driftsresultat		201 595	-399 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 967	10 170
Sum finansinntekter		30 967	10 170
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 967	10 170
Resultat før skattekostnad		232 562	-389 085
Årsresultat		232 562	-389 085
Totalresultat		232 562	-389 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 562	-389 085
Sum overføringer og disponeringer		232 562	-389 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		55 276	64 952
Sum fordringer		55 276	64 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 011	1 312 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 011	1 312 545
Sum omløpsmidler		1 656 287	1 377 497
SUM EIENDELER		1 656 287	1 377 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 531 294	1 298 732
Sum opptjent egenkapital		1 531 294	1 298 732
Sum egenkapital		1 531 294	1 298 732
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		61 594	32 291
Skyldige offentlige avgifter		29 486	26 146
Annen kortsiktig gjeld		33 913	20 328
Sum kortsiktig gjeld		124 993	78 765
Sum gjeld		124 993	78 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 287	1 377 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538009

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 888 407
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FÜRSTVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Førstveien 18A
1367 SNARØYA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 992 888 407
FURSTVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 647 639	1 524 884
Sum inntekter		1 647 639	1 524 884
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	52 486
Annen driftskostnad		1 393 558	1 871 653
Sum kostnader		1 446 044	1 924 139
Driftsresultat		201 595	-399 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 967	10 170
Sum finansinntekter		30 967	10 170
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30 967	10 170
Resultat før skattekostnad		232 562	-389 085
Årsresultat		232 562	-389 085
Totalresultat		232 562	-389 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 562	-389 085
Sum overføringer og disponeringer		232 562	-389 085



Organisasjonsnr: 992 888 407
FÜRSTVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		55 276	64 952
Sum fordringer		55 276	64 952
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 011	1 312 545
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 601 011	1 312 545
Sum omløpsmidler		1 656 287	1 377 497
SUM EIENDELER		1 656 287	1 377 497
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 531 294	1 298 732
Sum opptjent egenkapital		1 531 294	1 298 732



Sum egenkapital	1 531 294	1 298 732
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	61 594	32 291
Skyldige offentlige avgifter	29 486	26 146
Annen kortsiktig gjeld	33 913	20 328
Sum kortsiktig gjeld	124 993	78 765
Sum gjeld	124 993	78 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 656 287	1 377 497



Organisasjonsnr: 992 888 407
FURSTVEIEN BOLIGSAMEIE

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



Innkalling til årsmøte 05. juni 2024 i Førstveien Boligsameie.

Sted: Fellesarealet (værforbehold – alternativt i den store garasjen ved dårlig vær)

Tid: 18.00

Dagsorden:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Opptak av navnefortegnelse og eventuelle fullmakter
- Godkjennelse av innkallingen

2. Orienteringssak Årsrapport fra styret for 2023 (vedlagt)

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar styrets årsrapport for 2023 til etterretning

3. Godkjenning av regnskap for 2023 herunder anvendelse av overskudd

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2023 samt at årets overskudd overføres til opptjent egenkapital.

4. Fastsette budsjettet for 2024

Budsjettet fremgår av separat kolonne i årsregnskapet for 2024, jfr vedlegg. Budsjettet er tilpasset ett basis kostnadsnivå for nødvendige drifts- og vedlikeholdskostnader. Spesielle tiltak vil måtte finansieres særskilt, eksempelvis ved bruk av engangsinnbetalinger eller ved bruk av øremerket ekstraordinær felleskostnad over en avgrenset periode. Slike tiltak/investeringer vil normalt måtte besluttes på årsmøte.

Følgende er å kommentere på budsjettet:

Overordnet er det budsjettet med nullresultat. Kostnadssiden i budsjettet er i hovedsak videreføring av nivået fra fjorår, justert med kjente endringer samt forventede prisøkninger på flere områder. Budsjettpost for drift og vedlikehold reflekterer forventet behov for vedlikeholdsarbeider og er noe økt sammenlignet med fjorår. Forslag fra valgkomiteen om oppdatert nivå på styrehonorar er ikke reflektert i budsjettet, men vil ha kun mindre virkning. Budsjetterte akontoinnbetalinger er justert for å reflektere endringer i energipriser og endret forbruk for den enkelte. Totalt sett medfører de foretatte justeringer en marginal reduksjon av felleskostnadsinnbetalingene, men det er individuelle forskjeller, som i all hovedsak skyldes justerte akontobeløp for gass og elbillading.

Forslag til vedtak:

Budsjettet for 2024 godkjennes. Styret revurderer nivå for felleskostnadsinnbetalinger ved behov.

5. Fastsette honorar til styret for 2024

Etter vedtektene skal Valgkomiteen innstille på styrehonorar for kommende styreperiode. Valgkomiteen har fremmet følgende forslag til styrehonorar for den kommende styreperiode:

Styreleder	24.000
Styremedlem	11.000
Varamedlem	5.000

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens forslag til styrehonorar for 2024 vedtas.



6. Fastsette honorar til revisor for 2023

Forslag til vedtak:

Honorar til revisor dekkes etter regning.

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Hele styret er på valg dette året. Valgkomiteen har utarbeidet følgende innstilling:

Styreleder:

Morten Halaas (gjenvalg)

Styremedlemmer:

Christian Barth (gjenvalg)

Vidar Nilsen (gjenvalg)

Varamedlemmer i nummerrekkefølge:

1. Andre Weiby Bjanes (gjenvalg)

2. Per Bergerud (nyvalg)

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens innstilling om valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer i nummerrekkefølge vedtas.

8. Valg av vedlikeholdskomite

Vedlikeholdskomiteen er en rådgivende komite for styret. Styret innstiller på følgende valg for ett år:

David Bruun-Lie (gjenvalg) - leder

Per Bergerud (gjenvalg)

Svein Olav Christensen (gjenvalg)

Agnes Horn (gjenvalg)

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling om valg av leder og medlemmer til Vedlikeholdskomite vedtas.

9. Valg av kombinert hage- og festkomite

Hage- og festkomiteen er en rådgivende komite for styret. Styret innstiller på følgende valg for ett år:

Christian Barth - (gjenvalg, men nyvalg som leder) - leder

Sylvi Bjørnslett - (gjenvalg)

Siri Gedde-Dahl - (gjenvalg)

Anne Julie Bolstad (nyvalg, tidligere leder)

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling om valg av leder og medlemmer til hage- og festkomite vedtas.

10. Valg av valgkomite

Styret fremmer i henhold til vedtektene forslag overfor årsmøtet om medlemmer og varamedlem til valgkomiteen. Valgkomiteen velges på det ordinære årsmøtet for to år av gangen. Gjenvalg kan finne sted inntil to ganger. Styret foreslår:

Torunn Artmann – leder (nyvalg)

Lise Haalien (gjenvalg)

Thomas Glott (nyvalg)

Siri Gedde-Dahl (varamedlem, gjenvalg)

**Forslag til vedtak:**

Styrets innstilling om valg av leder og medlemmer til valgkomite vedtas.

Saker fremmet av sameiere for behandling av årsmøtet:

Siden de nedenforstående saker forutsetter årsmøtebehandling, har ikke styret behandlet eller tatt stilling til disse. Styrets kommentarer nedenfor til de enkelte saksforholdene utgjør kun utdypende saksinformasjon. Styret vil foreslå skriftlig avstemning på sakene. Sak 13 -15 nedenfor krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

11. Felling av fem trær

Andre og Charlotte i Førstveien 20A fremmer forslag om fjerning av fem trær på tomten eiet av Kongshavn tingsrettslig tomtsameie, jfr vedlagte saksfremlegg hvor det angis hvilke trær som ønskes fjernet samt gren som ønskes kuttet.

Styrets kommentar til sak 11 og 12:

I henhold til foreliggende avtale mellom Kongshavn tingsrettslig tomtsameie og boligsameiet forestår boligsameiet løpende skjøtsel og vedlikehold av tomten på vegne av tomtsameiet. Beslutningsmyndighet i denne saken tilligger i utgangspunktet styret, men styret har besluttet å overlate saken til årsmøtets behandling, da dette vurderes å være et forhold som kan være av betydelig interesse for sameierne. Beslutning i saken krever normalt flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å felle trær og fjerne gren i henhold til vedlagte skisse.

Forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring og det forutsettes at arbeidet gjennomføres med nødvendig faglig standard og at området ryddes etter tiltaket. Sameier er ansvarlig for å dekke eventuelle følgeskader av ryddingen samt å avklare eventuelt behov for kommunal godkjenning.

12. Felling av to trær - alternativt forslag dersom årsmøtet ikke gir sin tilslutning til sak 11

Andre og Charlotte i Førstveien 20A fremmer forslag om fjerning av to trær på tomten eiet av Kongshavn tingsrettslig tomtsameie, jfr vedlagte saksfremlegg hvor det angis hvilke trær som ønskes fjernet samt gren som ønskes kuttet.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å felle trær og fjerne gren i henhold til vedlagte skisse.

Forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring og det forutsettes at arbeidet gjennomføres med nødvendig faglig standard og at området ryddes etter tiltaket. Sameier er ansvarlig for å dekke eventuelle følgeskader av ryddingen samt å avklare eventuelt behov for kommunal godkjenning.

13. Endring av vindu mot nord i Førstveien 24C

Saksfremlegg fra David og Anne Julie. Det henvises til vedlegg til innkallingen for saksunderlag.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å kunne endre vindu i henhold til vedlagte skisse. Det forutsettes at arbeidet gjennomføres med nødvendig faglig standard med kvalifisert firma. Sameier har ansvar for og bekoster montering, vedlikehold og eventuelle merkostnader ved vedlikehold/utskiftning som følge av endring av vindu samt at sameier er ansvarlig for å dekke eventuelle følgeskader. Sameier bærer risiko for eventuelle behov for kommunal godkjenning og øvrige forhold som følge av endring.



14. Innsetting av vindu mot vest i Førstveien 24C

Saksfremlegg fra David og Anne Julie. Det henvises til vedlegg til innkallingen for saksunderlag.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å kunne endre vindu i henhold til vedlagte skisse. Det forutsettes at arbeidet gjennomføres med nødvendig faglig standard med kvalifisert firma. Sameier har ansvar for og bekoster montering, vedlikehold og eventuelle merkostnader ved vedlikehold/utskiftning som følge av endring av vindu samt at sameier er ansvarlig for å dekke eventuelle følgeskader. Sameier bærer risiko for eventuelle behov for kommunal godkjenning og øvrige forhold som følge av endring.

15. Utvidelse av terrasseplattning

Vidar Nilsen og Sylvi Bjørnslett i Førstveien 24b fremmer forslag om utvidelse av terrasseplattningen inntil område angitt på tegning. Utvidelsen går i parallell med veggene til huset og tilsvarer utvidelsen årsmøtet tidligere har gitt tilslutning til for 24c. Se nærmere vedlagte beskrivelse og tegning.

Styrets kommentar:

Plattinger slik de er levert fra utbyggers side, er tilleggsareal for den enkelte seksjon. Utvidelse av eksisterende plattning medfører dermed at utvidelsen skjer på fellesareal. Fellesareal kan ikke omgjøres til enkeltsameieres tilleggsareal på permanent basis uten tilslutning fra samtlige sameiere og at det eventuelt gjennomføres reseksjonering.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å kunne utvide terrasseplattningen i henhold til vedlagte tegning (gråmarkert område). Utvidelsen går i parallell med veggene til huset. Området skal fortsatt være fellesareal og sameiet har rett til å endre vedtaket senere. Sameier har ansvar for montering, vedlikehold og eventuell demontering samt alle kostnader i så henseende.

16. Plante hekk foran soveromsvindu

Anne Grethe Sejersted Bødker i Førstveien 22a søker om tillatelse til å å beplante svarturbærhekk, lik den hekken som alt står foran deler av fasaden, for å "fullføre" hekken, og hindre innsyn på soverommet. Se nærmere vedlagte beskrivelse og tegning.

Styrets kommentar:

Styret ønsker ut fra en samlet vurdering ikke å prioritere sameiets midler til slik beplantning, men stiller seg åpen for gjennomføring av beplantning basert på vedlagte skisse under forutsetning av at sameier selv bekoster beplantningen. Beslutning i saken krever flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

Forslag til vedtak basert på sameiers forslag:

Årsmøtet gir tillatelse til å kunne forlenge hekken i henhold til vedlagte tegning (rødmerket område). Sameier har ansvar for selv å bekoste og gjennomføre beplantningen. Sameier er innforstått med at beplantning på fellesarealer tilhører sameiet og er underlagt sameiets bemyndigelse.

17. Diverse orienteringssaker

- a) Orientering om vannskader

Årsmøte avsluttes.

Saksfremlegg sak 11 - Felling av fem trær

Andre og Charlotte i Førstveien 20A søker om tillatelse til å felle fem trær samt kutte nederste gren på et annet tre (nederste gren på fremste "høyeste" treet, jfr bilde nedenfor hvor disse er markert). Vi skal i tillegg sjekke med kommunen om det er spesielle hensyn å ta eller om det finnes begrensinger i å gjøre slike inngrep på tomt regulert som et LNF-område. Basert på det jeg har funnet, fremstår disse trærne som "små" og ikke noe som indikerer noe spesielle hensyn, men dette skal selvfølgelig sjekkes opp før noe gjøres.

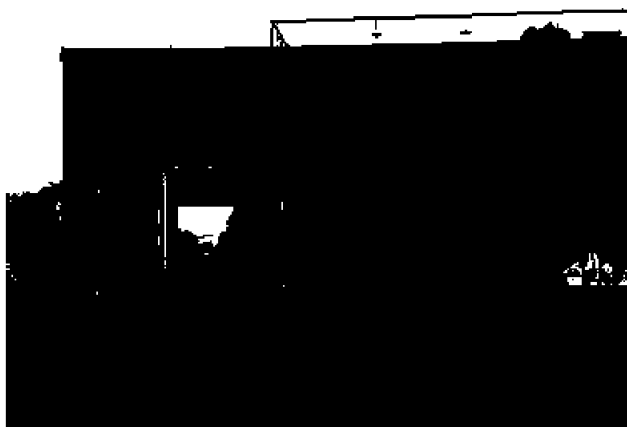


Saksfremlegg sak 12 - Felling av to trær - dersom ikke årsmøtet gir sin tilslutning til sak 11
Andre og Charlotte i Førstveien 20A søker om tillatelse til å felle to trær samt kutte nederste gren på et annet tre, jfr bilde nedenfor hvor disse er markert. Vi skal i tillegg sjekke med kommunen om det er spesielle hensyn å ta eller om det finnes begrensinger i å gjøre slike inngrep på tomt regulert som et LNF-område. Basert på det jeg har funnet, fremstår disse trærne som "små" og ikke noe som indikerer noe spesielle hensyn, men dette skal selvfølgelig sjekkes opp før noe gjøres.

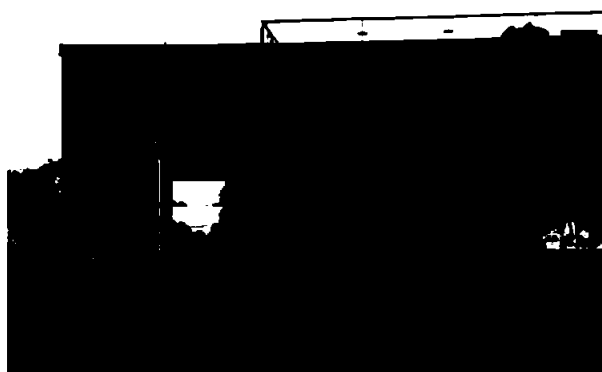


Saksfremlegg sak 13 Endring av vindu mot nord i Førstveien 24C

Vindu mot nord samme høyde som tilstøtende vinduer Vi fikk satt inn nytt vindu mot nord i vinter. Etter dette så ser vi at det kan oppfattes som litt visuelt rart at ett av de originale vinduene er en del mindre en de andre. Estetisk så vil det bli mer balansert om dette vinduet byttes til et som er symmetrisk like høyde som de andre. Det kan legges til at under innsetting av det nye vinduet i vinter så ble det oppdaget en fuktskade rundt vannbrettet på dette eksisterende vindu. Dette må fikset uansett. Arbeidet med utskifting av vinduet til ett høyere vil også gi lettere aksess til å få fikset skadene etter fuktinntrengningen.



Eksisterende



Nytt



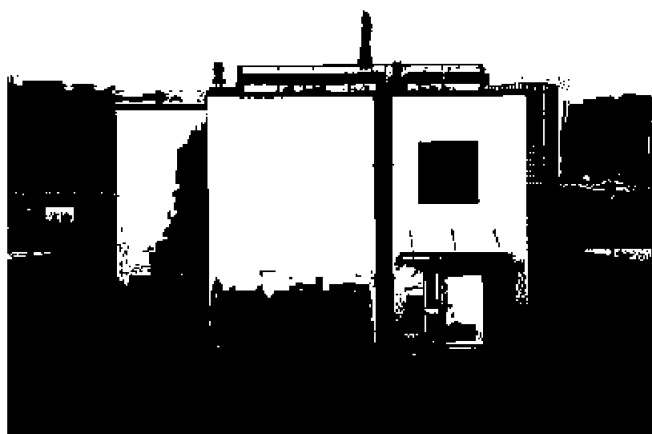
Nytt

Saksfremlegg sak 14 Endring av vindu mot vest i Førstveien 24C

Vi ønsker litt mer lys inn fra vesthimmelen. Vi ønsker derfor å sette inn et vindu høyere opp i trappeløpet over der det allerede er vinduer og treverk. Dette vil være et enkelt og estetisk lite endrende tiltak.



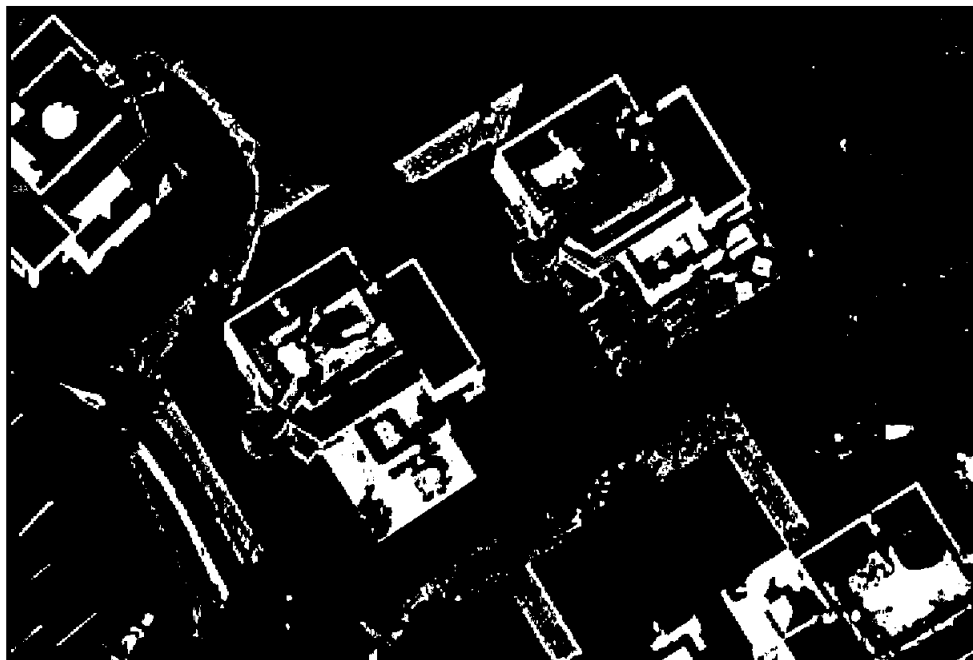
Nytt oversikt



Nytt

Saksfremlegg for sak 15 – Utvidelse av plattform Førstveien 24B

Vidar Nilsen og Sylvi Bjørnslett i Førstveien 24B søker om tillatelse til å kunne utvide terrasseplattingen inntil inntegnet forslag på tegning nedenfor (gråmarkert område med svart ramme). Utvidelsen går i parallell med veggene til huset og tilsvarer utvidelsen årsmøtet tidligere har gitt tilslutning til for 24c.



Saksfremlegg for sak 16 – Plante hekk foran soveromsvindu

Anne Grethe Sejersted Bødker i Førstveien 22a søker om tillatelse til å å beplante svartsurbærhekk, lik den hekken som alt står foran deler av fasaden, for å "fullføre" hekken, og hindre innsyn på soverommet ihht vedlagte skisse. Tegnet inn under i rødt.

Siden jeg flyttet inn i april, har jeg dessverre blitt forstyrret av mangel på hekk utenfor mitt soverom og sov. 2.

Gruset gangvei er ca. 1 meter fra min seng og på sov. 2 som funker som kontor, ser jeg rett inn i forbigåendes ansikter og vice versa. Dette er klart et problem.

En hekk vil redusere direkte innsyn og også lyd fra grusgangen når noen går forbi til alle døgnets tider. Så vidt jeg kan se, har alle tilsvarende boliger mot veien en vel plantet hekk foran disse vinduer.

Hvorfor ikke hos meg?

Mitt spørsmål er således, er det mulig å få plantet en tilsvarende hekk/like planter/ foran mine vinduer?





Fürstveien boligsameie, org nr 992 888 407

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Halaas	Fürstenga 16
Styremedlem	Christian Barth	Fürstveien 22 E
Styremedlem	Vidar Nilsen	Fürstveien 24 B
Varamedlem	Andre Weiby Bjanes	Fürstveien 20 B
Varamedlem	Tove Lie	Fürstveien 20 A

Styrets varamedlemmer deltar i alle styremøter.

Generelle opplysninger om Fürstveien Boligsameie

Sameiet består av 27 seksjoner.

Fürstveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992888407, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

43 194

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

Fürstveien Boligsameie 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 EY.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653493.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Nærmere om sameiet

I Fürstveien Boligsameie ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på boligsameiets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet. Styret har tidligere år utarbeidet rutiner og risikomatriser for HMS-arbeidet og publisert disse på sameiets hjemmeside. Ansvaret er fordelt på styret og den enkelte sameier. Sameierne og leietakere oppfordres til å sette seg inn i de publiserte rutinene. Rutiner for og gjennomføring av vernerunde er iverksatt.



Den ubebygde nabotomten til sameiet eies av 26 av 27 sameiere i et separat tingsrettslig tomtesameie. Det er inngått en avtale mellom boligsameiet og tomtesameiet med hensyn til løpende skjøtsel og vedlikehold av nabotomten. Utøver løpende gressklipping gjennomføres vedlikeholdsarbeidet på tomten på dugnadsbasis.

Styret har egen epostadresse samt hjemmeside. Dette oppleves som gode kommunikasjonsverktøy med sameierne.

Sameiet har etablert to rådgivende komiteer for å bistå og avlaste styret i dets arbeide:

- Hage- og festkomiteen organiserte vårdugnaden i mai og høstdugnad i august.
- Vedlikeholdskomiteen bistår styret ved behov i oppfølging av utbedringsarbeider og vedlikehold av bygningsmassen.

Styrets arbeid

Styrets arbeid gjennom året har i hovedsak omfattet oppfølging av ytterligere lekkasjesaker og arbeid med preventive tiltak for å hindre nye lekkasjer. Årets bygningsmessige vedlikeholdsutgifter omfatter i stor grad utgifter til lekkasjetetting. Dette arbeidet fortsetter også inn i 2024, da det fortsatt oppstår enkelte lekkasjesaker. Per tidspunkt for regnskapsavleggelse er det tre lekkasjesaker som er under oppfølging.

Med hensyn til løpende vedlikehold av utearealer har styret videreført avtale med vaktmesterselskapet Pegasus Facility Services AS. Styret gjør oppmerksom på at den enkelte sameier for egen regning kan benytte vaktmesterselskapet til å utføre arbeid på egen seksjon, eksempelvis snømåking av tak og terrasser.

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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

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

Driftskostnadene er ca 10% lavere enn budsjettet og det skyldes i hovedsak lavere strømkostnader enn budsjettet.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var tilsvarende egenkapitalen og utgjør kr 1.531.294.



Kommentarer til budsjett for 2024

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

Vedlikehold

Posten drift og vedlikehold omfatter løpende vedlikehold. Det er ikke budsjettet med noen større vedlikeholdsaktiviteter.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene totalt sett vil ligge noe i overkant av 2023.

Forsikring

Forventet premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Førstveien Boligsameie.

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 2024.

Budsjettet er basert på tilnærmet uendrede felleskostnader for året 2024 totalt sett. Individuelle justeringer på akontobeløp er gjort for sameiere med endret forbruksmønster for energi. Styret vil halvårlig vurdere nivået på akonto felleskostnadsinnbetalinger og foreta justeringer når det er behov for dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Snarøya, 23. april 2024

..... Morten Halaas Styreleder Vidar Nilsen styremedlem Christian Barth styremedlem
--------------------------------------	--------------------------------------	---



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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 Førstveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Førstveien Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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.

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



Building a better
working world

- 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, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OBL5C-GSYYZ-00VEU-1HA6E-HA0IG-ENQ25



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 11:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OBLSC-GSYTZ-00VEU-THA6E-H4QJG-ENQ25

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



FØRSTVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 888 407, KUNDENR. 4581

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 627 639	1 524 884	1 642 278	1 620 000
Andre inntekter	3	20 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 647 639	1 524 884	1 642 278	1 620 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 486	-6 486	-6 486	-6 486
Styrehonorar	5	-46 000	-46 000	-46 000	-46 000
Revisjonshonorar	6	-6 011	-5 845	-10 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-45 429	-43 681	-50 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-3 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-497 481	-1 162 124	-523 000	-573 000
Forsikringer		-200 853	-181 956	-210 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-65 450	-61 010	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-172 985	-171 185	-275 000	-205 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 856	-113 346	-174 864	-174 864
Andre driftskostnader	11	-258 368	-132 505	-215 000	-265 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 446 044	-1 924 139	-1 580 350	-1 620 350
DRIFTSRESULTAT		201 595	-399 255	61 928	-350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 967	10 170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 967	10 170	0	0
ÅRSRESULTAT		232 562	-389 085	61 928	-350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		232 562	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-389 085		



FØRSTVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 888 407, KUNDENR. 4581

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		45 900	55 300
Restanser på felleskostnader		5 249	4 383
Forskuddsbetalte kostnader		4 127	3 821
Andre kortsiktige fordringer		0	1 448
Driftskonto OBOS-banken		515 629	258 470
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 000	19 660
Sparekonto OBOS-banken		1 062 382	1 034 416
SUM OMLØPSMIDLER		1 656 287	1 377 497
SUM EIENDELER		1 656 287	1 377 497
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 531 294	1 298 732
SUM EGENKAPITAL		1 531 294	1 298 732
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 232	20 328
Leverandørgjeld		61 594	32 291
Skyldige offentlige avgifter	13	29 486	26 146
Annen kortsiktig gjeld	14	14 681	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 993	78 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 287	1 377 497
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23. april 2024
Styret i Førstveien Boligsameie

Morten Halaas

Christian Barth

Vidar Nilsen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	480 228
Felleskostnader likedeling	461 376
Uteanlegg	194 400
Canal digital	171 396
Parkering	138 180
Akonto gass	88 867
Div avregning 2023	42 872
Akonto heis	33 472
Gjesteplass	16 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 627 639

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg gressklipper	20 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 000

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

Arbeidsgiveravgift	-6 486
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 486

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 2022/2023, og er på kr 46 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 011.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-3 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 812
Drift/vedlikehold VVS	-17 675
Drift/vedlikehold elektro	-15 765
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 562
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 473
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 296
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 608
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-20 290
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-497 481

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-65 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-65 450

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-97 414
Gassforbruk	-75 571
SUM ENERGI / FYRING	-172 985

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

Container	-285
Verktøy og redskaper	-7 998
Driftsmateriell	-1 043
Vaktmestertjenester (inkl snørydding og gressklipping)	-245 714
Andre fremmede tjenester	-419
Andre kontorkostnader	-124
Bank- og kortgebyr	-2 785
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 368

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 966
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	582
SUM FINANSINNTEKTER	30 967

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 486
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-29 486

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregninger 2023	-14 681
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 681