



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 976 688  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.07.2024 - 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: 22.05.2025

### 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, 18.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933976688

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 078</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		833 039	
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 039</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693 039</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		825	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>825</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>825</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>693 864</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 864	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>693 864</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		265 894	
Andre fordringer		86 544	
Sum fordringer		352 438	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 364	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 364	
Sum omløpsmidler		1 118 802	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 802</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		693 864	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>693 864</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		397 299	
Annen kortsiktig gjeld		27 639	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>424 938</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>424 938</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 802</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 586465

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 976 688  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 25.07.2024 - 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: 22.05.2025

#### 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, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 933 976 688  
FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 526 078	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 526 078</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		833 039	
<b>Sum kostnader</b>		<b>833 039</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>693 039</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		825	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>825</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>825</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>693 864</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		693 864	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>693 864</b>	



Organisasjonsnr: 933 976 688  
FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		265 894	
Andre fordringer		86 544	
Sum fordringer		352 438	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 364	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 364	
Sum omløpsmidler		1 118 802	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 802</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		693 864	
Sum opptjent egenkapital		693 864	



Sum egenkapital	693 864	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	397 299	
Annen kortsiktig gjeld	27 639	
Sum kortsiktig gjeld	424 938	0
Sum gjeld	424 938	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 118 802	0



Organisasjonsnr: 933 976 688  
FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4172

FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

22. mai 2025 kl. 19:00, Scandic Hotel tvers over gaten.

### 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 møteinnkallingen
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Styregodtgjørelse
8. Ventilasjons aggregater og filterbytte
9. Ordensregler
10. Orientering om 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE



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 møtet.

Sak 2

## 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 3

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framføteliste 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 4

## 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

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. 4172 Årsrapport og regnskap 2024.pdf

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Et interimsstyremed 4 medlemmer ble etablert i juni 2024 i samarbeid med JM og OBOS og består av Ellen Anker, Lars Juterud, Henrik Noren og Svein Svarstad (leder). Alle i styret stiller sine plasser til disposisjon, men er også villige til å fortsette i vervene ett år til.

Styret foreslår at nytt styre tiltrer 1.juli hvert år.

Styret foreslår også at det opprettes en valgkomite med 3-4 medlemmer

### Innstilling

Kandidater til valgkomite:

Torger Reve



Marianne Magnussen

Håkon Klemetsdal

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Isak Svarstad

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Margrethe Anker
- Henrik Noren
- Lars Johan Juterud

Sak 7

## Styregodtgjørelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter forslag fra OBOS foreslås kr 150000 som styregodtgjørelse. Dette er i samsvar med andre sameier av lignende størrelse. Styret avgjør selv hvordan beløpet skal fordeles.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000

Sak 8

## Ventilasjons aggregater og filterbytte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til ny ordning for filterbytte og ettersyn av ventilasjonsaggregat i leilighetene, se vedlegg

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes



**Vedlegg**

2. 4172 Filter2.pdf

Sak 9

**Ordensregler**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til pkt 3-3 i vedtektene skal ordensreglene (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Ordensreglene godkjennes

**Vedlegg**

3. 4172 Fusdal Torg ES - Ordensregler.pdf

Sak 10

**Orientering om 2025**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Noen kommentarer om saker og hendelser i 2005, se vedlegg

**Forslag til vedtak**

Orienteringen ble tatt til etterretning

**Vedlegg**

4. planer 2025.pdf



## Årsrapport for Fusdal Torg Eierseksjonssameie

### 1 Innledning

Fusdal Torg Eierseksjonssameie (FT) ble opprettet sommeren 2024 av JM (utbygger) som også engasjerte OBOS som forretningsfører for FT.

Etter loven skal alle sameier ha et styre og OBOS bisto med å etablere et interimsstyre som konstituerte seg i juli og tok fatt på befaringer og midlertidig overtagelse av bygninger som var klargjort for innflytting som startet medio august.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Forhold og innretninger som gjelder den enkelte seksjon faller utenfor styrets ansvar og oppgaver.

### 2 Interimsstyret

Fram til årsmøtet har styrets sammensetning vært:

Styreleder	Svein Isak Svarstad
Styremedlem	Lars Johan Juterud
Styremedlem	Henrik Noren
Styremedlem	Ellen Margrethe Anker

### 3 Generell informasjon

#### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes via meldinger på Vibbo.no.  
Styrets epostadresse er: [fusdaltorg@styrommet.no](mailto:fusdaltorg@styrommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om boligselskapet.

Fusdal Torg Eierseksjonssameie består av 84 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Fusdal Torg Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 976 688, gnr. 50 og bnr 434 i Asker kommune.



Enkelte eiere har garasje plass. Garasjen er fradelt i egen anleggseiendom med gnr 50 bnr 438. Plasser er tinglyst som ideelle andeler

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er BDO.

## **4 Styrets arbeid**

### 4.1 Administrasjon

Styret har hatt 3 møter med agenda i 2024. I tillegg har styrets medlemmer utført befaringer enkeltvis og i grupper for å bli kjent med byggene og sette seg inn i tekniske funksjoner, og gjennomført konsultasjoner med JMs byggeledelse og ulike underleverandører.

### 4.2 Teknisk og driftsmessig status

Fellesarealene i blokk 1 og 2 ble overtatt og klarert for innflytting 5. august, blokk 3 24. september og blokk 4 3. oktober. Overtagelse av fellesanleggene (innganger og adkomst, boder, tekniske installasjoner og garasjeanlegg) skjedde med forbehold om feil og mangler som etter hvert er blitt delvis rettet opp eller fullført. Det gjenstår ennå en rekke ting utvendig (beplantning, lekeplass, utsikts plass, benker, rekkverk og annen sikring. mm) som skal ferdigstilles i løpet av våren før kommunen kan utstede ferdigattest.

Næringslokalene er eget sameie utenfor styrets direkte ansvar, men har likevel visse rettigheter som berører FT og er derfor representert med stemmerett på årsmøtet, se vedtektene.

Samarbeidet med utbygger og underleverandører har vært smidig og greit. Det er styrets inntrykk at tekniske systemer i daglig drift etter innkjøring nå fungerer stabilt. Siden innflytting har foregått over en lengre periode i et avkortet driftsår og det fortsatt er mange seksjoner

som ikke er tatt i bruk, vil vi trenge det neste driftsåret før vi kan konkludere mht teknisk drift, kostnadsnivå og lignende.

Ikke uventet har noen seksjonseiere opplevd innkjøringsproblemer i leilighetene med justering av radiatorer, lekkasjesikring mm. Det er styrets inntrykk at JM har fulgt opp slikt på en tilfredstillende måte.

#### 4.3 Driftsavtaler

JM hadde før overlevering inngått drifts- og serviceavtaler med de fleste underleverandører av tekniske systemer (forretningsfører, revisor, energi, rør, ventilasjon, renovasjon, brannvern, strøm, nøkkelsystem, heiser etc) som styret har overtatt og komplettert (solavskjerming, vaktmester, renhold, garasjeport etc). Noen av disse er til faste priser mens andre er avhengig av forbruk. Det er naturlig å la disse avtalene løpe det første driftsåret slik at driften «får satt seg», men deretter vil styret vurdere om det er hensiktsmessig å velge andre partnere til service og vedlikehold.

Etter søknad mottar FT strømstøtte til alt fellesforbruk av strøm og til lading i garasjen.

MER som leverte ladesystemet i garasjen, har overført dette til Wattif som nå er vår leverandør av billading.

#### 4.4 Kommunikasjon

Styret bruker informasjonssystemet Vibbo til administrasjon av eget arbeid og informasjonsutveksling med seksjonseiere. Informasjon deles som «Nyhet» eller «Tema», og alle seksjonseiere og registrerte leietakere blir varslet på epost eller SMS når noe nytt legges ut. Styret mottar også jevnlig spørsmål og innspill fra seksjonseiere som tyder på at dette fungerer godt.



#### 4.5 HMS og uforutsette hendelser

Grunnet bl.a. manglende deler er gangvei og rekkverk på byggenes nordside og nedkjøringen til garasjen ikke ferdigstilt og dårlig sikret mot skråningen. Dette er rettet opp midlertidig.

Det har vært ett tilfelle av funksjonsfeil i heisen i blokk 1 og en heisstans i blokk 2 pga bruksfeil.

Det har vært noe feil med lås- og lukkesystemer for dører i fellesområdene som er rettet opp.

#### 5 ÅRSREGNSKAPET

Årsregnskapet for 2024 gjelder for perioden fra innflytting til 31.12.24.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

##### **Driftsinntekter:**

Sameiets driftsinntekter i 2024 er kr. 1 526 078

##### **Driftskostnader:**

Sameiets driftskostnader i 2024 er kr. 833 039

##### **Kommentarer til regnskapet:**

Sameiet har lavere kostnader i oppstartsåret, da det tar tid for styret å inngå alle nødvendige driftsavtaler med leverandørene.



## Resultat

Årets resultat er kr. 693 864 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Arbeidskapital

Sameiet arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 693 864.

## 6 Budsjett 2025 og felleskostnader

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025, som danner grunnlaget for innkreving av a konto felleskostnader til eierne i 2025. Styret har i budsjettet hensyntatt alle kjente kostnader for 2025, samt generelle og spesielle prisendringer på fra selskapets leverandører.

Budsjettet er basert på estimerte tall og uendrede felleskostnader i løpet av 2025.

Budsjettet er styrets styringsverktøy og skal ikke behandles av årsmøtet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: TZWOH-8EDKW-EWW3K-J1JPV-LM1E7-CD6ES



## FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 933 976 688, KUNDENR. 4172

### RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 25.07.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	1 526 078	0	4 397 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 526 078</b>	<b>0</b>	<b>4 397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-21 000
Styrehonorar		0	0	-150 000
Revisjonshonorar	3	-14 648	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-30 149	0	-134 000
Drift og vedlikehold	4	-56 541	0	-870 000
Forsikringer		-78 177	0	-280 000
Kommunale avgifter	5	-264 308	0	-680 000
Energi/fyring		-264 047	0	-1 180 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 639	0	-292 000
Andre driftskostnader	6	-81 530	0	-425 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-833 039</b>	<b>0</b>	<b>-4 044 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>693 039</b>	<b>0</b>	<b>353 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	7	825	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>693 864</b>	<b>0</b>	<b>353 000</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		693 864		



FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE  
ORG.NR. 933 976 688, KUNDENR. 4172

BALANSE

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		265 894
Andre kortsiktige fordringer	8	86 544
Driftskonto OBOS-banken		766 364
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 118 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		693 864
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>693 864</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 639
Leverandørgjeld		397 299
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>424 938</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 802</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Asker, 24.03.2025		
Styret i Fusdal Torg Eierseksjonssameie		
Svein Isak Svarstad/s/	Lars Johan Juterud/s/	Henrik Noren/s/
Ellen Margrethe Anker/s/		

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader brøk	1 066 817
Felleskostnader likt	94 768
Bredbånd	84 275
Startkapital	277 368
Parkering	2 850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 526 078</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 648.

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 889
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 563
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 090
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 541</b>



**NOTE: 5**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-164 532
Renovasjonsavgift	-99 776
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-264 308</b>

**NOTE: 6**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-57 104
Renhold ved firmaer	-18 357
Andre fremmede tjenester	-5 126
Andre kontorkostnader	-180
Bank- og kortgebyr	-763
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 530</b>

**NOTE: 7**

**FINANSINNEKTER**

Renter bankinnskudd	825
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>825</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

JM Norge AS	85 634
OBOS Eiendomsforvaltning AS	910
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>86 544</b>



## Ventilasjonsaggregat - drift og vedlikehold

Alle leiligheter er utstyrt med ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon og ekstra avsug fra koketopp og stekeovn. Enheten er plassert i leiligheten og er **en del av eiers ansvar** i likhet med annet teknisk inventar.

For å sikre reklamasjonsrett og garantigrunnlag fram til ettårs-befaring, inngikk styret høsten -24 serviceavtale med JMs underleverandør med et avtaleforslag fremskaffet av JM. Det har vist seg å være svært kostbart, noe styret ikke hadde forutsetninger for å skjønne da avtalen ble inngått.

Filterbytte og ettersyn må gjøres vår og høst.

Vi har nå hatt anledning til å se på filterpriser og tidsbruk ifm med bytte. Selve byttet er gjort på 5 min og så enkelt at eier kan gjøre det selv om ønskelig. Servicepersonen har funnet et par tilfeller av installasjonsfeil (ref ettårsbefaring) men gjør ellers ingenting utover å bytte filter og lytte etter unormale lyder.

Styret foreslår derfor en langt enklere og billigere løsning.

- styret kjøper inn korrekt antall og filtertype (to typer, ubetydelig prisforskjell) til alle leiligheter vår og høst (felleskostnad)
- en bestemt uke og grov dagsplan for hus/etasje, fastsettes til filterbytte
- vaktmester distribuerer filterpakker bytter filter i henhold til dagsplan, journalfører bytte, varsler eier om noe virker unormalt, og tar med brukt filter og emballasje til deponering
- hvis eier ikke er til stede, legges filterpakken ved inngangsdøren. Eier kan så gjøre direkte avtale med vaktmester innenfor normal arbeidstid eller gjøre byttet selv og bringe brukt filter og emballasje til oppsamlingssted. Hjelp til bytte utenom arbeidstid bestilles gjennom styret
- kostnad for filter og vaktmesters tidsbruk i normal arbeidstid avregnes som likt fordelt felleskostnad. Arbeid utenfor normal arbeidstid belastes eier
- unormal drift av ventilasjonsaggregat meldes til styret som vil bistå med å skaffe teknisk bistand som betales av eier.

Årskostnad etter avtale med JMs underleverandør 2025: 3672 kr, fakturabeløp 306 pr mnd

Estimert årskostnad ny ordning fra 2026: 1500 kr, fakturabeløp 125 pr mnd



## HUSORDENSREGLER

For

### Fusdal Torg Eierseksjonssameie

Midlertidig vedtatt av styret

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### § 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

#### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### § 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følger av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.



## § 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av utvendig solavskjerming, markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

## § 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

#### **§11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **§ 12. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## Litt om 2025

### Vaktmester

Vaktmestertjenestene synes etter litt tilpasning å ha fungert bra gjennom vinteren med snørydding og strøing. Strøgrus ble samlet opp og fjernet medio mars og garasjen rengjort medio april. Vaktmester overtok også renhold av fellesarealer fra februar.

### Avfallsbehandling

Avfallssystemet med nedkast til avsug og pappkvern har fungert bra etter litt innkjøringsproblemer. Beholdere for glass og metall som var felles med Perlen, ble i februar flyttet inn i vår garasje. Vaktmester tar beholdere ut og inn ved tømning.

### Næringslokaler

Næringslokalet i Folabruveien 4 er solgt og skal drives som pizza-restaurant med litt tillegg av bakerverer.

### Uteområder

Bepplantningen skal følges opp av anleggsgartner i 2025. Vaktmester overtar skjøtsel fra 2026.

Ferdigstilling av rekkverk, benker mm har vært sterkt forsinket grunnet mangel på deler fra produsent., men er nå ferdigstilt med unntak av sikringsrekkverk rundt innkjørsel til garasje.

Kommunal ferdigattest og endelig overtagelse henger på at utvendige arbeider ferdigstilles, ventes i juni.

### Hendelser

Låsen i utgangsdøren fra nødutgang i Folabruveien 20 var slik at døren ble stående ulåst når den hadde blitt åpnet innenfra. Vaktmester påtraff ved et par anledninger ubudne gjester som hadde åpnet døren utenfor og brukt rommet innenfor som varmestue. Etter reklamasjon installerte JM ny lås slik at døren automatisk låses etter bruk.



Lekkasje i et overvannsrør fra tak rundt nyttår førte til at det dryppet vann ned i en lysarmatur og videre ned på gulvet i inngangspartiet i Folabruveien 10. Grunnet bl.a. værforhold var det vanskelig å lokalisere hvor lekkasjen oppsto. Den ble derfor til slutt tettet med rør-i-rør og alt reparert på JMs regning i slutten av mars.

En utløst brannalarm i en leilighet i Folabruveien 16 som trolig skyldtes overfølsom sensor, førte til brannutrykning uten at det var tilløp til brann. Varslingen internt i bygget fungerte bare i en etasje. Alarmen lot seg heller ikke avstille på foreskrevet måte hverken av brannmannskap eller vaktmester, og hjelp fra leverandør måtte tilkalles. Saken er meldt og akseptert som reklamasjon til JM og systemleverandør. En påminnelse med veiledning om fremgangsmåte for å avstille uønsket alarm ble sendt til alle beboere.

28. april gikk brannalarmen i Folabruveien 10, også denne gangen pga overfølsom sensor. En tekniker som undersøkte varslingssystemet, sier at detektorenes følsomhet kan justeres. Styret har tatt initiativ til å gjøre detektorene mindre følsomme slik at ikke vanlig steking, brødristing o.l. utløser brannalarm.

Styret utplasserte krakker i inngangspartiene til hjelp for de som ville ta på og av brodder i vinter. En av krakkene er blitt borte.

## Salgsstatus

Medio april er 21 av 84 leiligheter og 3 av 4 næringslokaler ikke solgt. Det vil derfor ta noe tid før vi har full belastning av strømforbruk, vannforbruk etc.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 4172 Selskapsnavn: FUSDAL TORG EIERSEKSJONSSAMEIE

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

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