



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 405 514
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990405514

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 728 240	1 762 440
Sum inntekter		1 728 240	1 762 440
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	60 473
Annen driftskostnad		1 619 166	1 405 591
Sum kostnader		1 679 639	1 466 064
Driftsresultat		48 601	296 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 299	39 827
Sum finansinntekter		30 299	39 827
Annen finanskostnad		90 896	122 293
Sum finanskostnader		90 896	122 293
Netto finans		-60 597	-82 466
Resultat før skattekostnad		-11 996	213 910
Årsresultat		-11 996	213 910
Totalresultat		-11 996	213 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 996	213 910
Sum overføringer og disponeringer		-11 996	213 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		165	51 957
Andre fordringer		39 207	54 239
Sum fordringer		39 372	106 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 804	1 041 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 804	1 041 600
Sum omløpsmidler		644 176	1 147 797
SUM EIENDELER		644 176	1 147 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		616 583	604 587
Sum opptjent egenkapital		-616 583	-604 587
Sum egenkapital		-616 583	-604 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 040 823	1 594 881
Sum annen langsiktig gjeld		1 040 823	1 594 881
Sum langsiktig gjeld		1 040 823	1 594 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		396	653
Leverandørgjeld		152 990	52 736
Annen kortsiktig gjeld		66 550	104 113
Sum kortsiktig gjeld		219 936	157 502
Sum gjeld		1 260 759	1 752 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 176	1 147 797



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364068

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 405 514
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 728 240	1 762 440
Sum inntekter		1 728 240	1 762 440
Kostnader			
Lønnskostnad		60 473	60 473
Annen driftskostnad		1 619 166	1 405 591
Sum kostnader		1 679 639	1 466 064
Driftsresultat		48 601	296 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 299	39 827
Sum finansinntekter		30 299	39 827
Annen finanskostnad		90 896	122 293
Sum finanskostnader		90 896	122 293
Netto finans		-60 597	-82 466
Resultat før skattekostnad		-11 996	213 910
Årsresultat		-11 996	213 910
Totalresultat		-11 996	213 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 996	213 910
Sum overføringer og disponeringer		-11 996	213 910



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		165	51 957
Andre fordringer		39 207	54 239
Sum fordringer		39 372	106 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		604 804	1 041 600
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		604 804	1 041 600
Sum omløpsmidler		644 176	1 147 797
SUM EIENDELER		644 176	1 147 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		616 583	604 587
Sum opptjent egenkapital		-616 583	-604 587



Sum egenkapital	-616 583	-604 587
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 040 823	1 594 881
Sum annen langsiktig gjeld	1 040 823	1 594 881
Sum langsiktig gjeld	1 040 823	1 594 881
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	396	653
Leverandørgjeld	152 990	52 736
Annen kortsiktig gjeld	66 550	104 113
Sum kortsiktig gjeld	219 936	157 502
Sum gjeld	1 260 759	1 752 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	644 176	1 147 797



Organisasjonsnr: 990 405 514
EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

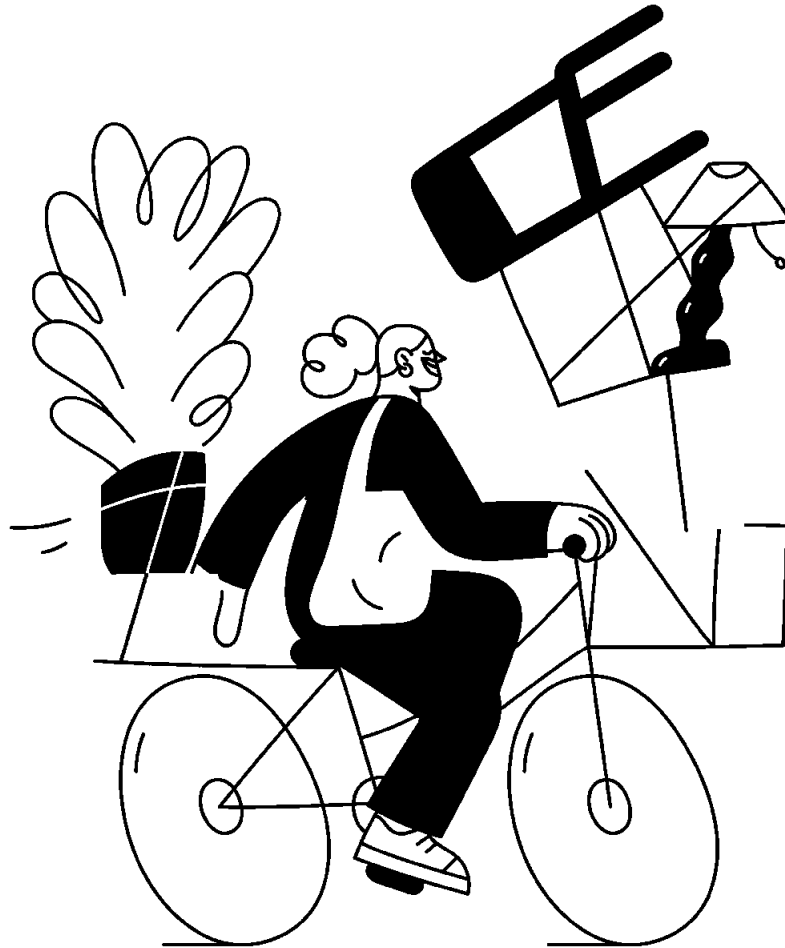
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5724

EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 11:00 og lukker 26. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5724>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Uteområde - Fasadeløft
7. Uteområde - Hage
8. Uteområde - Hekk
9. Garasje - Disposisjonsrett
10. Huskestativ/lekeapparater
11. Utskiftning av lys
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Cathrin Charlotte Robertson er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 5724 - Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning 2025 s 5724.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57.240,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 57.240,-

Sak 6

Uteområde - Fasadeløft

Forslag fremmet av:
Malini Breivegå

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om at styret undersøker hva en oppgradering av fasaden vil koste. Merk at dette kun er et forslag om at styret undersøker hva dette vil koste - ikke et forslag om å vedta en slik endring.

Frysjaveien begynner å ta form, men fasaden på de to byggene våre er triste. Hvittog grått, med ubehandlede betongelementer og glass er ikke innbydende. Husenestår i sterk kontrast med naturen rundt.



Vi har også fått høre fra meglere at fasaden ut mot Frysjaveien gjør det merkrevende å få solgt leilighetene i sameie.

Vi ønsker at styret undersøker hva det evt vil koste å oppgradere fasaden, menuten å måtte bytte vinduer og dører etc. Eksempelvis endring av kledning. Merk at dette kun er et forslag om at styret undersøker hva dette vil koste - ikke et forslag om å vedta en slik endring.

Er det svindyrt er det nok ikke aktuelt, for vi ønsker ikke en betydelig økning i felleskostnadene. Men hvis en oppgradering ikke er så kostbart, vil et fasadeløft kunne øke verdien på samtlige leiligheter og vi kan nyte en penere fasade.

Til inspirasjon ligger noen ideer vist på bygg C, som kunstig intelligens lagde på 10 minutter.

Styrets innstilling

Styret ser ikke noe i veien for å se på hva en oppgradering vil koste, men i lys av det omfattende (og kostbare) arbeidet som ble gjort med fasaden i 2023, er det ikke tidspunktet for et større prosjekt. Etter styrets syn bør investeringer knyttet til LED-lys, strømkapasitet, rørleggerarbeid og elbillading bli prioritert over en oppgradering av fasaden. Styret kan likevel foreta en uforpliktende utredning av muligheter og pris.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva en oppgradering av fasade vil koste, og presenterer dette for sameiet senere

Vedlegg

3. bilder.pdf

Sak 7

Uteområde - Hage

Forslag fremmet av:

Malini Breivegå

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hageprosjekt

Forslag om at styret undersøker hva gjennomføring av hageoppgradering vil koste. Merk at dette kun er et forslag om at styret undersøker hva dette vil koste - ikke et forslag om å vedta en slik endring.

Ved forrige årsmøte loftet en beboer ønske om at styret skulle utrede kostnad og eventuell plan for oppgradering av fellesområdene ute. Vi ønsker å ta opp dette forslaget på nytt.

Det foreligger ferdige tegninger av hvordan uteområdene kan være. Dissetegningene er kjempeflotte! Bærbusker, sitteområder, plantekasser, osv. Vi ønsker at styret undersøker hva det vil koste å gjennomføre denne planen over en tidsperiode på eksempelvis 5 år.

Et bedre fellesområde vil øke trivsel og antageligvis verdien på leilighetene. Det kan vel ikke skade å undersøke hva det vil koste å gjennomføre dette.

Styrets innstilling



Et slikt arbeid er ganske skalerbart, og styret ser ikke noe i veien for å se på muligheter for en oppgradering. Etter styrets syn bør likevel investeringer knyttet til LED-lys, strømkapasitet, rørleggerarbeid og elbillading bli prioritert over en større hageoppgradering.

Forslag til vedtak

Styret undersøker hva en oppgradering av hageområdet vil koste, og presenterer dette for sameiet senere.

Sak 8

Uteområde - Hekk

Forslag fremmet av:

Malini Breivega

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter den gamle hekken ble fjernet har leilighetene i første etasje i bygg C fått fullt innsyn fra veien. Den nye hekken har bladverk ca tre mnd av året, og resten av året oppleves det som at vi lever på utstilling ut i Frysjaveien.

Vi ønsker derfor at det etableres en hekk langs med steinplattingen i første etasje (der det de siste årene har vært plantet tulipaner).

Eventuelt ønsker vi at styret kommer med forslag til annen løsning som vil hindre innsyn.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at vi bør utrede ulike løsninger på problemet med innsyn, før vi bestemmer oss for en hekk. Dette kan styret følge opp.

Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp og beplantning av hekk langs steinplattingen i 1.etg. Evt. kommer med annet forslag som hindrer innsyn.

Sak 9

Garasje - Disposisjonsrett

Forslag fremmet av:

August Nysted

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret sørger for en samlet og oppdatert oversikt over bruk og disposisjonsrett i garasjeanlegget, herunder status for el-billading, samt klargjøre praksis for håndheving av gjeldende regler.



Styrets innstilling

Styret har allerede ved beboermøte 9. mars gjort det klart at en oversikt over garasjeplasser og muligheter for elbillading for alle, vil være prioriterte saker i 2026. Begrensninger knyttet til ladepunkt handler først og fremst om tilgang på strøm, og styret orienterte på beboermøte om hvordan vi tenker å gå frem for å bedre kapasiteten. Å se på ny teknologi og muligheter for støtte fra Oslo kommune vil være en naturlig del av arbeidet med å gjøre elbillader tilgjengelig for de som ønsker det.

Forslag til vedtak

Styret undersøker disposisjonsrett, status el-bilading og håndheving av regler

Sak 10

Huskestativ/lekeapparater

Forslag fremmet av:

August Nysted

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret avklarer ansvar og sikre forsvarlig håndtering, tilsyn og vedlikehold av eksisterende huskestativ/lekeapparater på fellesareal.

Styrets innstilling

Styret forklarte under beboermøte 9. mars at vi forstår det ansvar som påligger sameiet/styret mht. trygg bruk av klatrestativet. Samtidig vil det alltid være risiko og ansvar knyttet til noe barn skal leke med, på samme måte som med sameiets trampoline. Styret har vært i kontakt med vaktmester om sikring, og han skal bistå med å finne en løsning hvor stativet festes til bakken.

Forslag til vedtak

Styret avklarer ansvar og sikre forsvarlig håndtering, tilsyn og vedlikehold av eksisterende huskestativ/lekeapparater på fellesareal.

Sak 11

Utskiftning av lys

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De aller fleste lampene/pærene i fellesarealer er basert på teknologi som fases ut. Vaktmester har kontinuerlig byttet ut sviktende lamper, men dette er svært kostbare enkeltoppdrag, også for sameiet. Styret går derfor inn for å bytte ut alle lamper/pærer med LED-teknologi. Dette vil bidra til strømbesparelser og reduserte kostnader på sikt. Styret har innhentet tilbud, og prislappen er i overkant av 250 000 kroner.



Forslag til vedtak

Styret får mandat til å hente inn flere tilbud og gjennomføre prosjektet rundt rammen på ca. 250.000,-

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Malini Breivega**

Jeg ønsker å bidra positivt til nabolaget og ønsker derfor å stille til valg i styret. Jeg er 33 år, og har bodd her i snart to år med min samboer og lille sønn.

Jeg er engasjert i å undersøke hvordan vi kan forbedre fellesarealene slik at vi øker verdien på boligene våre. En bonus blir at vi får det enda finere rundt oss og øker trivselen.

Jeg er utdannet statsviter, og er derfor trygg i møte med offentlig byråkrati. Dette tror jeg kan være nyttig i pågående og kommende byggesaker. Som statsvitere flest er jeg glad i langsiktig planlegging og systemer.

Tidligere har jeg vært daglig leder i en landsomfattende ungdomsorganisasjon. Her var styrearbeid, gjennomføring av årsmøte og regnskap sentrale oppgaver. Jeg har også vært styremedlem i et familiemedlems firma. Jeg er med andre ord godt kjent med styrearbeid. I dag jobber jeg i politiet.

Jeg er åpen for alle verv, og tar det som sameiet tenker er mest hensiktsmessig. Jeg håper å få bli med på laget!

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ane Beate Haugen**

Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem, da jeg ønsker å bidra aktivt til et trygt og godt bomiljø for alle som bor i Frysjeveien 27.

Jeg er 38 år og har bodd her i snart to år, så nå føler jeg at det er på tide å bidra ytterligere. Jeg er glad i å ta i et tak, og er også ganske handy og kan fikse mye forskjellig.

Jeg er løsningsorientert, og ønsker å bidra til at det blir tatt gode beslutninger på vegne av alle som bor her. Jeg er vant til å jobbe med budsjetter, og vil jobbe for at borettslaget vårt skal drives økonomisk fornuftig.

- **August Aakenes Nysted**

Jeg er 32 år og har bodd her i 5 år. Jobber til daglig i et eiendomsselskap og har studert Eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU. Med min bakgrunn håper jeg å kunne bidra ekstra med følgende saker (også meldt inn til årsmøtet): Garasje, økonomi og huskestativ.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Randi Ranset

Hei

Jeg er straks 55 år og leier for tiden ut leiligheten i F27 a. Har sittet i styret i 3 år tidligere så kjenner historien til sameiet.

Ettersom jeg leier ut, og det heldigvis er flere fine folk som er interesserte i styreverv, tenker jeg at jeg er "reserve" hvis noen trekker seg, evt kan jeg være vara ved behov.

Jeg tenker at de som sitter i styret primært bør bo i sameiet til daglig.



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder: Torstein Lauvstad Sættem

Styremedlem: Amy Joanne Coulson

Styremedlem: Fredrik Emil Aspheim

Styret har avholdt fem styremøter dette året.

GENERELT OM STYREARBEIDET

Styret skal sørge for drift og vedlikehold av sameiet, og forestår den daglige driften. Styret har også ansvar for sameiets økonomi og prioriterer basert på det sameiet trenger. For å sikre god forankring, blir større investeringer forelagt årsmøtet. Styret opplever at kontakten med sameierne fungerer godt.

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED

Varmekabler

Varmekablene som ligger under nedkjøringen til garasjen ble i desember 2022 erstattet med nye. Flere rapporterte imidlertid om for stor avstand mellom sporene (som tines), og at mange derfor ikke kom seg ut av garasjen. Styret engasjerte en uavhengig kontrollør, for å avgjøre om Kjelsås Elektro hadde lagt kablene i tråd med standard. Kontrolløren kom fram til at Kjelsås Elektro hadde lagt kablene for bredt, noe Kjelsås Elektro så anerkjente. Kjelsås Elektro påtok seg kostnadene ved å legge nye varmekabler, og arbeidet ble utført sommeren 2024. Høst/vinter 2025 opplevde beboerne nok en gang at varmekablene ikke fungerte optimalt. Styret kalte inn Kjelsås Elektro, som raskt fant feilen. Varmekablene var stilt på et nivå som ikke var tilstrekkelig ved mye snø og kaldt vær. Etter en enkel justering, fikk vi raskt beskjed om at varmekablene fungerer som de skal.

VVS

I løpet av 2025 oppsto en rekke lekkasjer i bygg A/B. Lekkasjene skyldtes hull på sirkulasjonsledning. Feilene ble raskt utbedret, og brorparten av kostnadene ble dekket av sameiets forsikringsavtale med Gjensidige. Vi roser sameierne det gjelder, for å ha vist tålmodighet. Styret ser for seg at vi i løpet av 2026 erstatter sirkulasjonsledning i bygg A/B. Styret har mottatt et tilbud på dette, men det naturlige er at vi henter inn flere.

LED

De aller fleste lampene/pærene i fellesarealer er basert på teknologi som fases ut. Vaktmester har kontinuerlig byttet ut sviktende lamper, men dette er svært kostbare enkeltoppdrag, også for sameiet. Styret går derfor inn for å bytte ut alle lamper/pærer med LED-teknologi. Dette vil bidra til strømbesparelser og reduserte kostnader på sikt. Styret har innhentet tilbud, men fordi dette innebærer en vesentlig investering, blir forslaget forelagt årsmøtet.

Takterrasse

Takterrassen på bygg A/B ble renoveret i løpet av sommeren 2025. Store deler av arbeidet ble utført av styret selv, noe som bidro til å holde kostnadene nede. Styret opplever at resultatet ble veldig bra, og fordi takterrassen er felles, noe som alle vil kunne ha glede av.

Garasje



Styret besitter ingen oversikt over parkeringsplassene i garasjen og om hvem som disponerer den enkelte plass. Dette er noe vi bør ha kontroll på. Styret ser for seg at vi i 2026 gjør et forsøk på å koble seksjon til parkeringsplass. Styret har fått tilbakemeldinger fra flere sameiere som ønsker å installere lader til elbil. Det er kapasiteten på strømmettet som blokkerer. Planer om å bytte alle lamper i fellesarealer til LED-teknologi vil bedre kapasiteten, men det er ikke utelukket at mer omfattende tiltak blir nødvendig.

Gjesteparkering

Det har vært et gjentakende problem at gjesteparkeringen benyttes til langtidsparkering. Dette har skapt frustrasjon og det er ikke i tråd med sameiets husordensregler. Vi forsøker derfor en løsning med «parkeringsslapper» og en maksimal parkeringstid for gjester på 6 timer. Parkeringsslappen skal fylles ut med informasjon om hvem man besøker og når bilen er parkert. Styret håper at dette vil fungere. Vi oppfordrer samtidig sameierne til å benytte parkeringsplassene i garasjen og la gjesteparkeringen være til besøk.

Dugnad

I 2025 ble det arrangert dugnad på ordinær form. Det ble lagt inn en solid innsats, og de viktigste oppgavene ble utført. Det var dessuten en fin og sosial samling, med grilling og gode tilbakemeldinger. Styret legger opp til ny dugnad i mai, med minst like god oppslutning som i fjor.

Bytte av TV- internettleverandør

I 2025 byttet sameiet leverandør av internett og TV fra Telia til OBOS nett. Dette betyr langt høyere hastighet enn tidligere og at sameierne ikke lenger betaler for tjenester de ikke bruker. Totalt sparer sameiet rundt 120 000 kroner i året på byttet. Selve installeringen var litt utfordrende for enkelte sameiere, men inntrykket er at de fleste nå er fornøyde med den nye løsningen.

Kostnadsbesparende tiltak

Styret forhandlet i 2025 ned renten på sameiets lån hos OBOS Bank. Vi nedbetalte også deler av lånet med penger fra sameiets sparekonto. Dette innebar en besparelse på rundt 40 000 kroner i året. Vi gjorde også et forsøk på å innhente et bedre tilbud på sameiets forsikring, og bedt leverandører om å matche tilbud. Byttet av TV- og internettleverandør, nedbetaling av lån og en prioritering av andre kostnadsbesparende tiltak har vært del av styrets forsøk på å holde felleskostnader nede. Dette innebærer at vi i år øker felleskostnader med 2 prosent, mot 5 prosent i fjor og 6 prosent året før.

Digitalisering

Styret bruker nå Styrommet.no, en digital plattform for styrearbeid levert av OBOS. Styret har digitalisert alle avtaler med de ulike aktørene vi samarbeider med, og alle saker og henvendelser blir lagret på Styrommet. Styrets e-postadresse er frysjava27@styrommet.no. Vibbo.no er en annen tjeneste som sameiet tar i bruk, hvor vi ber alle registrere seg med e-postadresse og telefonnummer. Dette er viktig for styrets arbeid fremover, og for at beboere skal holdes orientert om beskjeder fra styret.

Årsmøte

Årsmøte 2025 ble avholdt digitalt etter tilrådning fra OBOS og erfaringer med at oppslutning er høyere hvis avstemning skjer digitalt. Basert på samme tilrådning og tilbakemeldinger gjennomføres også Årsmøte 2026 digitalt. Styret legger opp til et beboermøte i forkant av årsmøte, for å imøtekomme ønsker om å samles.



FRYSJAVEIEN 27 SAMEIE
ORG.NR. 990405514, KLIENTNR. 5724

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 040	1 650 024	1 726 000	1 757 967
Andre inntekter	3	2 200	112 416	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 728 240	1 762 440	1 726 000	1 757 967
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 473	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-53 000	-53 000	-53 000	-57 240
Revisjonshonorar	6	-10 974	-11 177	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-95 680	-91 308	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-8 829	-9 847	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-390 411	-290 838	-325 000	-357 040
Forsikringer		-171 790	-148 375	-179 000	-200 480
Kommunale avgifter	8	-259 318	-243 943	-276 000	-284 970
Energi/fyring	9	-226 107	-165 626	-223 000	-223 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 098	-211 460	-225 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-252 959	-233 018	-242 000	-253 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 679 639	-1 466 064	-1 641 000	-1 609 245
DRIFTSRESULTAT		48 601	296 376	85 000	148 722
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 299	39 827	0	0
Finanskostnader	12	-90 896	-122 293	-118 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 597	-82 466	-118 000	-71 000
ÅRSRESULTAT		-11 996	213 910	-33 000	77 722
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	213 910		
Udekket tap:		-11 996	0		



FRYSJAVEIEN 27 SAMEIE
ORG.NR. 990405514, KLIENTNR. 5724

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		165	51 957
Forskuddsbetalte kostnader		1 083	54 239
Andre kortsiktige fordringer	13	38 124	0
Driftskonto OBOS-banken		477 556	402 176
Sparekonto OBOS-banken		125 005	637 258
Sparekonto OBOS-banken II		2 243	2 167
SUM OMLØPSMIDLER		644 176	1 147 797
SUM EIENDELER		644 176	1 147 797
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-616 583	-604 587
SUM EGENKAPITAL		-616 583	-604 587
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 040 823	1 594 881
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 040 823	1 594 881
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 550	104 113
Leverandørgjeld		152 990	52 736
Påløpte renter		396	653
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 936	157 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 176	1 147 797
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Frysjaveien 27 Sameie

Torstein Lauvstad Sættem/s/ Amy Joanne Lund Coulson/s/ Fredrik Emil Aspheim/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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 596 332
Garasje	38 748
Vedlikeholdsfond	90 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 726 040

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nøkler	2 200
SUM ANDRE INNETEKTER	2 200

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 473
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 473

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 2024/2025	-53 000
SUM STYREHONORAR	-53 000



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 974
SUM REVISJONSHONORAR	-10 974

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-153 063
Drift/vedlikehold VVS	-75 304
Drift/vedlikehold elektro	-30 406
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 614
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 258
Kostnader dugnader	-548
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-390 411

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-166 771
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-92 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-259 318

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-226 107
SUM ENERGI / FYRING	-226 107

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 836
Annet driftsmateriale	-1 312
Vaktmestertjenester	-212 579
Renhold ved firmaer	-19 701
Andre driftskostnader	-1 741
Kontor- og datarekvisita	-920
Andre kontorkostnader	-1 127
Bank- og kortgebyr	-2 774
Øreavrunding	40
Tap på fordringer	-10
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 959

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 087
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 409
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 340
SUM FINANSINTEKTER	30 299



NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-13 237
Pantegjeldsrenter	-77 567
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	-90 896

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	38 124
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 124

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-600 000	
Nedbetalt tidligere	73 486	
Nedbetalt i år	526 514	0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	31 633	
Nedbetalt i år	27 544	-1 040 823
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 040 823	

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 14:35:47 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

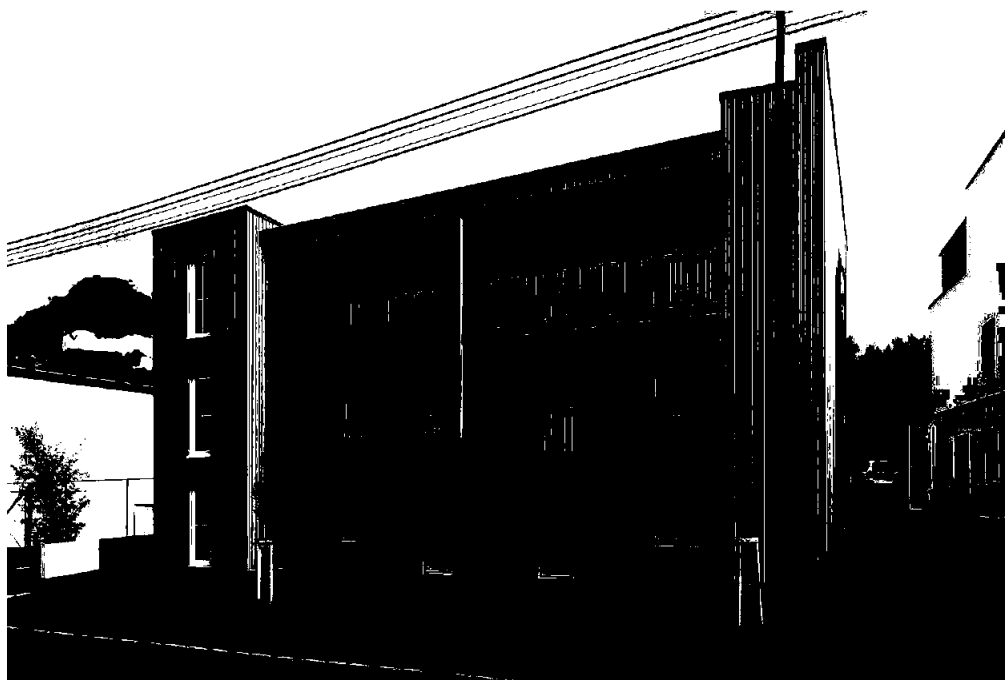
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

19 av 25

Revisjonsberetning 2025 s 5724.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: LPQAL-IG302-LKIZX-JUV83-SW0ID-OSN83







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 5724 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET FRYSJAVEIEN 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Cathrin Charlotte Robertson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 57.240,-

- For
 Mot

Sak 6 Uteområde - Fasadeløft

Styret undersøker hva en oppgradering av fasade vil koste, og presenterer dette for sameiet senere

- For
 Mot

Sak 7 Uteområde - Hage

Styret undersøker hva en oppgradering av hageområdet vil koste, og presenterer dette for sameiet senere.

- For
 Mot

Sak 8 Uteområde - Hekk

Styret går til innkjøp og beplantning av hekk langs steinplattingen i 1.etg. Evt. kommer med annet forslag som hindrer innsyn.

- For
 Mot

Sak 9 Garasje - Disposisjonsrett

Styret undersøker disposisjonsrett, status el-bilading og håndheving av regler

- For
 Mot



Sak 10 Huskestativ/lekeapparater

Styret avklarer ansvar og sikre forsvarlig håndtering, tilsyn og vedlikehold av eksisterende huskestativ/lekeapparater på fellesareal.

- For
- Mot

Sak 11 Utskiftning av lys

Styret får mandat til å hente inn flere tilbud og gjennomføre prosjektet rundt rammen på ca. 250.000,-

- For
- Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Malini Breivega

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Ane Beate Haugen
- August Aakenes Nysted

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Randi Ranset



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim