



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 534 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OKSENØYA 4-6 SAMEIE
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: 25.03.2026

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 924534710

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		3 830 304	3 542 007
Sum inntekter		3 830 304	3 542 007
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	162 022
Annen driftskostnad		3 313 807	3 550 891
Sum kostnader		3 475 829	3 712 913
Driftsresultat		354 475	-170 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 460	13 046
Sum finansinntekter		21 460	13 046
Annen finanskostnad		4 186	6 000
Sum finanskostnader		4 186	6 000
Netto finans		17 274	7 046
Resultat før skattekostnad		371 748	-163 860
Årsresultat		371 748	-163 860
Totalresultat		371 748	-163 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 748	-163 860
Sum overføringer og disponeringer		371 748	-163 860



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		13 011	17 652
Andre fordringer		19 347	42 187
Sum fordringer		32 358	59 839
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 022	1 003 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 022	1 003 525
Sum omløpsmidler		1 338 381	1 063 364
SUM EIENDELER		1 338 381	1 063 364

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			
Annen egenkapital		917 909	546 160
Sum opptjent egenkapital		917 909	546 160
Sum egenkapital		917 909	546 160
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		336 098	420 998
Annen kortsiktig gjeld		84 373	96 206
Sum kortsiktig gjeld		420 472	517 204
Sum gjeld		420 472	517 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 338 381	1 063 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360516

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 534 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OKSENØYA 4-6 SAMEIE
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: 25.03.2026

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: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 830 304	3 542 007
Sum inntekter		3 830 304	3 542 007
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	162 022
Annen driftskostnad		3 313 807	3 550 891
Sum kostnader		3 475 829	3 712 913
Driftsresultat		354 475	-170 906
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 460	13 046
Sum finansinntekter		21 460	13 046
Annen finanskostnad		4 186	6 000
Sum finanskostnader		4 186	6 000
Netto finans		17 274	7 046
Resultat før skattekostnad		371 748	-163 860
Årsresultat		371 748	-163 860
Totalresultat		371 748	-163 860
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 748	-163 860
Sum overføringer og disponeringer		371 748	-163 860



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

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		13 011	17 652
Andre fordringer		19 347	42 187
Sum fordringer		32 358	59 839

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 022	1 003 525
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 306 022	1 003 525

Sum omløpsmidler		1 338 381	1 063 364
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 338 381	1 063 364
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		917 909	546 160
Sum opptjent egenkapital		917 909	546 160



Sum egenkapital	917 909	546 160
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	336 098	420 998
Annen kortsiktig gjeld	84 373	96 206
Sum kortsiktig gjeld	420 472	517 204
Sum gjeld	420 472	517 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 338 381	1 063 364



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	

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. 7829

OKSENØYA 4-6 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i OKSENØYA 4-6 SAMEIE

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:

25. mars 2026 kl. 19:00, Treklang - samlingsal Ferdinand (1034).

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.

Annen informasjon

I etterkant av årsmøtet vil det gjennomføres beboermøte

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i OKSENØYA 4-6 SAMEIE



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.

Styrets innstilling

Thomas Werenskiold, styrets leder, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Dagfin Werenskiold er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll. Anda Blay stiller for forretningsfører Kristina Elise Bennin.

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styre foreslår Anda Blay (fra OBOS) til å føre protokoll

Styret foreslår Jørn Nyborg og møteleder Thomas Werenskiold til å undertegne protokollen



Forslag til vedtak

Jørn Magne Andreas Nyborg er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Godkjent regnskap OKSENØYA 4-6.pdf
2. 2026-02-10 kommentarer til årsregnskap.pdf
3. 7829 Oksenøya 4-6 Sameie Revisjonsberetning.pdf
4. 2026-03-01 årsrapport 2025.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 147.680.- som er 5% opp fra godtgjørelsen i 2025.

Styrets innstilling

Styrehonorar fordeles med 16,67% til det enkelte styremedlem. I det totale beløp til fordeling trekkes det fra kr. 10.000.- som er brukt på en felles middag.
147.680.- minus 10.000.- = 137.680.- til fordeling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 147.680.- minus kr. 10.000.-, og fordeles med 16,67% til det enkelte styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 147.680.- - kr. 10.000.- og fordeles med 16,67% til det enkelte styremedlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

To av styremedlemmene går ut av styret som et resultat av at de har flyttet/flytter fra sameiet.
Nåværende styreleder har sittet valgt periode og går ut av styret.

Yngve Andersen har vært styremedlem i 3 år, og har nå sagt seg villig til å stille til valg som styreleder.
Magnar Dag Skar og Bjarne Dahl tar gjenvalg for 2 nye år.
Bjørn-Ove Indrøy er relativt ny innflyttet i sameiet, men har erfaring både som styreleder og styremedlem fra andre sameier, også fra et sameie her på fornebulandet.

Innstilling

Styret innstiller enstemmig Yngve Andersen til styreleder, Magnar Dag Skar, Bjarne Dahl og Bjørn-Ove Indrøy til styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngve Andersen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Dahl
- Bjørn-Ove Indrøy



- Magnar Dag Skar

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Som et siste alternativ velges kandidaten på møtet 25.mars. Kommer



Styrets årsrapport

Ligger vedlagt innkallingen fra side 17 - 21



OKSENØYA 4-6 SAMEIE
ORG.NR. 924534710, KLIENTNR. 7829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 529 984	3 453 409	3 525 000	3 701 000
Ladeinntekter elbil		138 300	87 240	80 000	123 000
Andre inntekter	3	162 020	1 358	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 830 304	3 542 007	3 605 000	3 824 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 022	-20 022	-20 022	-20 823
Styrehonorar	5	-142 000	-142 000	-142 000	-147 680
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 375	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-109 045	-104 063	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		-123 310	-371 755	-200 000	-359 640
Drift og vedlikehold	7	-851 224	-975 249	-833 000	-828 319
Forsikringer		-195 888	-173 154	-212 000	-239 560
Kommunale avgifter	8	-918 074	-819 468	-964 000	-956 166
Energi/fyring	9	-433 795	-424 095	-500 000	-325 166
TV-anlegg/bredbånd		-105 456	-135 492	-105 456	-110 729
Andre driftskostnader	10	-567 766	-539 240	-536 000	-655 621
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 475 829	-3 712 913	-3 627 478	-3 763 759
DRIFTSRESULTAT		354 475	-170 906	-22 478	60 241
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 460	13 046	0	0
Finanskostnader	12	-4 187	-6 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 274	7 046	0	0
ÅRSRESULTAT		371 748	-163 860	-22 478	60 241
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-163 860		
Til opptjent egenkapital:		371 748	0		



BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer		13 011	17 652
Forskuddsbetalte kostnader		17 102	33 285
Andre kortsiktige fordringer	13	2 245	8 902
Driftskonto OBOS-banken		632 620	291 672
Sparekonto OBOS-banken		673 402	711 853
SUM OMLØPSMIDLER		1 338 381	1 063 364
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 338 381	1 063 364
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		917 909	546 160
SUM EGENKAPITAL		917 909	546 160
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 378	43 872
Leverandørgjeld		336 098	420 998
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	0
Energiavregning	14	4 960	52 334
Annen kortsiktig gjeld	15	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		420 472	517 204
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 338 381	1 063 364
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 11.02.2026
Styret i Oksenøya 4-6 Sameie

Thomas Dagfin Werenskiold/s/ Magnar Dag Skår/s/ Yngve Andersen/s/
Bjarne Dahl/s/ Line Isabell Sivertsen Rytter/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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 991 253
Felleskostnader likt	278 019
Parkering	110 160
Garasje plass	21 600
TV/bredbånd	103 428
Snr. 52 parkering	21 600
Leie/felleskostnader tidl.år	3 923
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 529 984

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Oppgjør skadesak	162 020
SUM ANDRE INNETEKTER	162 020

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 022
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 022

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



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden
2024/2025

-142 000

SUM STYREHONORAR

-142 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)

-10 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon

-9 250

SUM REVISJONSHONORAR

-9 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger

-5 404

Drift/vedlikehold VVS

-12 132

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-339 923

Drift/vedlikehold heisanlegg

-254 612

Drift/vedlikehold brannsikring

-81 643

Drift/vedlikehold

ventilasjonsanlegg

-87 171

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

-47 672

Egenandel forsikring

-20 442

Kostnader dugnader

-2 226

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-851 224

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr

-616 021

Renovasjonsgebyr

-302 053

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

-918 074

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi

-349 933

Fjernvarme

-83 862

SUM ENERGI / FYRING

-433 795



NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 823
Annen leiekostnad	-5 893
Vaktmestertjenester	-112 806
Renhold ved firmaer	-273 934
Snørydding	-13 084
Andre driftskostnader	-31 071
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 000
Andre kontorkostnader	-516
	-112
Kontingenter	482
Bank- og kortgebyr	-3 129
Øreavrunding	-29

SUM ANDRE

DRIFTSKOSTNADER **-567 766**

NOTE 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 074
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 783
Andre renteinntekter	603

SUM FINANSINNETEKTER

21 460

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter og provisjon kassekreditt	-4 187
----------------------------------	--------

SUM FINANSKOSTNADER

-4 187

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 245
------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

2 245



NOTE 14

ENERGIAVREGNING

INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 074
SUM INNEKTER	-775 074

.

KOSTNADER

Techem	34 833
Fjernvarme	735 281
SUM KOSTNADER	770 114

.

SUM ENERGIAVREGNING	-4 960
----------------------------	---------------

.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



ÅRSREGNSKAPET 2025

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.

Vesentlig avvik:

- **Driftsinntekter**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes avregning av strøm til el-bil og forsikringsutbetaling fra If for sameiets utlegg til advokat og faglig bistand i forbindelse med reklamasjon.

Avvikene utgjør samlet ca. kr.220.000.-

- **Driftskostnader:**

Driftskostnadene er samlet sett lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til VVS (rørlegger), gartner og fjernvarme.

Mindre kostnader til rørlegger skyldes blant annet noe utsatt vedlikehold og noen utbedringer som har vært behandlet som en garantisak.

Sameie har hatt merforbruk til heis, ventilasjonsanlegg og brannsikring.

Avvikene utgjør samlet er redusert forbruk på ca. kr. 150.000.-

- **Finans**

Sameiet har netto finansinntekter på ca. kr. 17.000.-

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 371.748.- og foreslås overført til egenkapital.

Styret har brukt kr.10.000.- til en felles middag før jul. Beløpet på kr. 10.000.- kommer til fratrukk på utbetaling av styrehonorar i 2026.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 917.909.-



Til årsmøtet i Oksenøya 4-6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oksenøya 4-6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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 for MKE, 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>.

Oslo, 20. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Årsrapport 2025 (mars 2025 – februar 2026)

1. Innledning

Denne rapporten redegjør for styrets arbeid i Oksenøya 4-6 sameie i perioden mars 2025 til og med februar 2026. Styret har i perioden hatt fokus på reklamasjonssaken mot OBOS, daglig drift, vedlikehold av eiendommen, reforhandling av utvalgte avtaler og oppfølging av økonomien, samt behandling av saker som har vært av betydning for beboerne.

Følgende har sittet i styret i perioden:

- Yngve Andersen
- Magnar Skår
- Bjarne Dahl
- Line Isabell Rytter (flyttet 31.12.2025)
- Trond Sommerdal (vara, flytter i april 2026.
- Thomas Werenskiold (styreleder)

2. Styrets arbeid

a. Administrasjon

Det har vært gjennomført 13 ordinære styremøter, ett eget budsjettmøte + et regnskapsmøte i perioden. Antall møter har i stor grad vært påvirket av reklamasjonssaken mot OBOS og reforhandling av flere av sameiets avtaler. Det ble i perioden 24.november til 27.november gjennomført ekstraordinært digitalt årsmøte i forbindelse med valg av revisor. Nytt valg kom som et resultat av at PWC solgte ut sin revisjonsvirksomhet til et nytt selskap. Valg av ny revisor ble godkjent.

b. Kommunikasjon

Beboere har i perioden blitt holdt oppdatert med styrets arbeid gjennom to nyhetsbrev som ble sendt ut hhv. i juni og desember i 2025. Ellers har styret fortløpende besvart henvendelser via Vibbo og fra styrets e-post adresse. Det har i perioder vært mange henvendelser som det finnes svar på i Vibbo.

c. Vedlikeholdsarbeid

Det har i perioden ikke vært gjennomført større vedlikeholdsoppgaver. Årlige vedlikeholdsoppgaver har vært gjennomført ihht fastsatte planer. Dette gjelder bla. oppgaver knyttet til ventilasjonsanlegg, service på våre mange heiser, heiskontroll, utvidet vask av fellesområder, vask av garasje, kontroll og utskifting av batterier til brannluker i tak.

d. Leverandører og tjenestetilbud

Følgende avtaler er foreløpig reforhandlet og i noen grad endret etter utløp av garantitiden:

1. Orona

Ny avtale med heisleverandør er på plass. Servicenivået er det samme, det er lagt inn maksimum responstid ved behov for tilkalling. Kostnader for årlig vedlikehold er redusert med ca. 10%.



2. Stoplight Elektro
Ny avtale er på plass. Stoplight tar nå hånd om årlig kontroll av UPS (nødstrøm) til utgangsdører og nød/ledelys. Stoplight er også sameiets anbefalte leverandør hvis det skal gjøres elektroarbeid inne i den enkelte leilighet.
3. Avarn
Alarmselskap (heisalarm. Tilnærmet lik avtale, men prisen er redusert med ca. 30%
4. Strøm – Fortum
Endret fra to avtaler til en felles avtale for hele sameiet. Byttet til norgespris fra 1.11.2025 og ut 2026. Påslaget for Fortum er redusert fra 5 øre/Kwh til 2,5 øre/Kwh.
Strømmen har blitt rimeligere med vår overgang til norgespris, men nettleien og effektuttaket (maksimale av hva vi bruker i en definert tidsperiode) har kostnadmessig økt.
5. Techem - måling av varmtvanns forbruk.
Løsningen har til nå benyttet 2G-nettet. Dette fases ut i Norge innen 2027 – og Telia har allerede startet nedstengningen. Styret besluttet derfor å takke ja til et tilbud fra oppgradering av løsningen for å kunne møte de nye kravene.
Den nye ekstra leien på kr. 20.- per seksjon per år dekker levering, montering og idriftsettelse av nødvendig radioinnsamlerutstyr for å muliggjøre fortløpende fjernavlesning av installerte -målere.
6. Pegasus/vaktmester
Ny avtale for Pegasus er etablert som bl.a. innebærer en mer fast arbeidsdag for vaktmester og renhold, definerte kontrolloppgaver og føring av loggbok.

e. Reklamasjonssaken

Siden årsmøtet i 2025 har saken i sin helhet vært forelagt forliksrådet i Bærum. Etter tilsvaret fra OBOS Fornebu ble forliksklagen behandlet, og beslutningen var: *“Etter at tilsvaret er mottatt fant forliksrådet at saksbehandlingen innstilles fordi det er lite sannsynlig at saken vil egne seg for videre behandling i forliksrådet, jfr. Tvisteloven § 6-11 første ledd.”*
Sameiet har etter dette ett år på å avgjøre om saken skal løftes til tingretten.

Etter avgjørelsen i forliksrådet har vi byttet advokat i samråd med If forsikring. Vi har vært i dialog med OBOS med en målsetting om å komme fram til en løsning i saken, og i februar hadde OBOS, hovedentreprenør og sameiet nok en felles befaring i vårt garasjeanlegg. I skrivende stund avventer vi innkalling til et møte med OBOS Fornebu.

Det planlegges med et ekstraordinært årsmøte medio mai hvor saken vil legges fram i sin helhet med styrets videre anbefaling i saken. Egen innkalling til dette vil komme.

f. Spesielle uforutsette hendelser:

Følgende hendelser av mer alvorlig karakter har oppstått siden forrige årsmøtet. Samtlige har medført ekstra kostnader for sameiet, men det har i begrenset grad gått ut over budsjettet for den enkelte hovedpost.

1. Hovedviften og styringsenheten i garasjen røk høsten 2025, og ble skiftet først i november pga meget lang leveringstid.
Viften som ble levert oppfyller krav til mengden luft som skal leveres til et garasjeanlegg på vår størrelse. Den tidligere viften imøtekom ikke disse kravene.



Ekstra vifter som ble montert i 2022 for å bedre luftsirkulasjon i garasjen røk sensommer/høst 2025. Styret har fremmet dette som en garantisak overfor Bravida, men saken er ikke avsluttet.

2. Ventil i trykktank til snøsmelleanlegget sluttet å fungere i høst, og vann rant utover i teknisk rom i PW 22. Rørlegger ble tilkalt på overtid og skaden ble raskt utbedret.
3. I nyttårshelgen ble det konstatert 230 volt strøm i dørkarm og feierist i FT 16 pga overledning i døråpner. Elektriker og reparatør av døråpner ble tilkalt og feilen ble lokalisert, og i løpet av tre arbeidsdager var døren tilbake i normal funksjon. Det antas at kostnader vil påløpe i inneværende år, hvis det ikke konkluderes med at dette er en garantisak.

g. **Beboeraktiviteter:**

Det ble gjennomført en vårdugnad i hage/park 7.mai. Mer enn 20 beboere deltok.

Som takk for innsatsen ble det på privat initiativ servert kaffe og vafler, et meget hyggelig initiativ.

8.oktober fjernet noen beboere deler av et stort tre som hang inn over bygget i PW 24.

Avfall vil ryddes bort på vårdugnaden i 2026. Takk for bidraget

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet for 2025:

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 (omtaler kun vesentlige avvik)
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes avregning av strøm til el-bil og forsikringsutbetaling fra If for sameiets utlegg til advokat og faglig bistand i forbindelse med reklamasjon.
Avvikene utgjør samlet ca. kr.220.000.- i merinntekter.
- Driftskostnader (omtaler kun vesentlige avvik)
Driftskostnadene er samlet sett lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til VVS (rørlegger), gartner, fjernvarme og en mindre sum advokatkostander som er belastet If forsikring direkte.
Mindre kostnader til rørlegger skyldes blant annet noe utsatt vedlikehold og noen utbedringer som har vært behandlet som en garantisak.
Sameie har hatt merforbruk til heis, ventilasjonsanlegg og brannsikring.
Avvikene utgjør samlet er redusert forbruk på ca. kr. 150.000.-
- Finans
Sameiet har netto finansinntekter på ca. kr. 17.000.-
- Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 371.748.- og foreslås overført til egenkapital.
Styret har brukt kr.10.000.- til en felles middag før jul. Beløpet på kr. 10.000.- kommer til



fratrekk på utbetaling av styrehonorar i 2026.

Det faktiske resultat for 2025 er kr. 381.748.-

- **Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 917.909.-
- **Budsjett:**

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig
DRIFTSINNTEKTER					
⊕ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	616 738	616 881	-143	3 701 000	3 529 984
⊕ LADEINNTEKTER EL-BIL	0	20 500	-20 500	123 000	138 300
⊕ ANDRE INNTEKTER	0	0	0	0	162 020
SUM INNTEKTER	616 738	637 381	-20 643	3 824 000	3 830 304
DRIFTSKOSTNADER:					
⊕ PERSONALKOSTNADER	0	0	0	-20 823	-20 022
⊕ STYREHONORAR	0	0	0	-147 680	-142 000
⊕ REVISJONSHONORAR	9 250	0	9 250	-8 240	-9 250
⊕ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-27 835	-27 954	119	-111 815	-109 045
⊕ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	0	-59 940	59 940	-359 640	-123 310
⊖ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 201	-138 066	70 866	-828 319	-851 224
6601 Drift/vedl.hold bygninger	1 442	0	1 442	0	5 404
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	11 667	-11 667	70 000	12 132
6603 Drift/vedl.hold elektro	3 068	3 333	-266	20 000	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	0	57 762	-57 762	346 500	339 923
6606 Drift/vedl.hold heiser	22 874	46 167	-23 292	277 000	254 612
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	28 147	12 025	16 123	72 147	81 643
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	0	6 661	-6 661	39 958	87 171
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	11 670	452	11 218	2 714	47 672
6630 Egenandel forsikring	0	0	0	0	20 442
6640 Kostnader dugnader	0	0	0	0	2 226
⊕ FORSIKRINGER	-68 408	-59 890	-8 518	-239 560	-195 888
⊖ KOMMUNALE AVGIFTER	-71 511	-159 361	87 850	-956 166	-918 074
6325 Renovasjonsgebyr	25 171	50 333	-25 162	302 000	302 053
6326 Vann- og avløpsgebyr	46 339	109 028	-62 688	654 166	616 021
⊕ ENERGI / FYRING	0	-79 632	79 632	-325 166	-433 795
⊕ TV-ANLEGG/BREDBAND	-18 876	-55 365	36 489	-110 729	-105 456
⊖ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 248	-107 081	-25 167	-655 621	-567 766
6330 Container	0	0	0	13 200	4 823
6360 Renhold	68 550	56 144	12 405	336 797	273 934
6490 Annen leiekostnad	0	0	0	0	5 893
6740 Vaktmestertjenester	28 610	20 027	8 583	120 164	112 806
6780 Snørydding	6 368	7 709	-1 341	46 253	13 084
6790 Annen driftskostnader	5 034	2 584	2 449	15 506	31 071
6870 Andre kostnader tillitsvalgte	0	0	0	0	10 000
6890 Annen kontorkostnad	0	0	0	0	516
7400 Kontingent, fradragsberettiget	23 422	20 617	2 805	123 701	112 482
7740 Øreavrundning	5	0	5	0	29
7770 Bank- og kortgebyr	259	0	259	0	3 129
SUM DRIFTSKOSTNADER	-376 828	-687 289	310 461	-3 763 759	-3 475 829
DRIFTSRESULTAT:	239 910	-49 908	289 818	60 241	354 475
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
⊕ FINANSINTEKTER	131	0	131	0	21 460
⊕ FINANSKOSTNADER	0	0	0	0	-4 187
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	131	0	131	0	17 274
RESULTAT	240 041	-49 908	289 949	60 241	371 748

Som i 2025 vil også reklamasjonssaken mot OBOS vies størst oppmerksomhet i 2026. Det er avsatt penger til dette arbeidet, men det er også knyttet usikkerhet til både omfang og kostnader i denne saken.

Det vil kunne bety at andre aktiviteter må settes på "vent" for å ha den nødvendige kostnads-kontroll.



Går saker som antatt i budsjettet vil det fortsatt fokuseres på daglig drift og godt vedlikehold. Det er viktig for sameiet at vi ikke får etterslep på teknisk vedlikehold nå som garantitiden er over. Samtidig må Styret hele tiden prioritere innenfor vedlikehold.

Ut over daglig drift og vedlikehold vil det fortsatt være behov for å reforhandle flere av våre leverandøravtaler slik som avtalen med gartner, forsikring, ventilasjon og rørlegger etc.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 7829 Selskapsnavn: OKSENØYA 4-6 SAMEIE

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: _____



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