



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 19.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 542 007	3 736 376
Sum inntekter		3 542 007	3 736 376
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	136 920
Annen driftskostnad		3 550 891	2 944 096
Sum kostnader		3 712 913	3 081 016
Driftsresultat		-170 906	655 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	7 077
Sum finansinntekter		13 046	7 077
Annen finanskostnad		6 000	6 046
Sum finanskostnader		6 000	6 046
Netto finans		7 046	1 031
Resultat før skattekostnad		-163 860	656 391
Årsresultat		-163 860	656 391
Totalresultat		-163 860	656 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 860	656 391
Sum overføringer og disponeringer		-163 860	656 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 652	262
Andre fordringer		42 187	39 370
Sum fordringer		59 839	39 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 525	1 036 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 525	1 036 976
Sum omløpsmidler		1 063 364	1 076 608
SUM EIENDELER		1 063 364	1 076 608

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		546 160	710 020
Sum opptjent egenkapital		546 160	710 020
Sum egenkapital		546 160	710 020
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		420 998	286 689
Annen kortsiktig gjeld		96 206	79 898
Sum kortsiktig gjeld		517 204	366 588
Sum gjeld		517 204	366 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 063 364	1 076 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346705

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: 01.01.2024 - 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: 19.03.2025

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, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 542 007	3 736 376
Sum inntekter		3 542 007	3 736 376
Kostnader			
Lønnskostnad		162 022	136 920
Annen driftskostnad		3 550 891	2 944 096
Sum kostnader		3 712 913	3 081 016
Driftsresultat		-170 906	655 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 046	7 077
Sum finansinntekter		13 046	7 077
Annen finanskostnad		6 000	6 046
Sum finanskostnader		6 000	6 046
Netto finans		7 046	1 031
Resultat før skattekostnad		-163 860	656 391
Årsresultat		-163 860	656 391
Totalresultat		-163 860	656 391
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-163 860	656 391
Sum overføringer og disponeringer		-163 860	656 391



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 652	262
Andre fordringer		42 187	39 370
Sum fordringer		59 839	39 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 525	1 036 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 525	1 036 976
Sum omløpsmidler		1 063 364	1 076 608
SUM EIENDELER		1 063 364	1 076 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		546 160	710 020
Sum opptjent egenkapital		546 160	710 020



Sum egenkapital	546 160	710 020
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	420 998	286 689
Annen kortsiktig gjeld	96 206	79 898
Sum kortsiktig gjeld	517 204	366 588
Sum gjeld	517 204	366 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 063 364	1 076 608



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

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2025

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:

19. mars 2025 kl. 19:00, Treklang innbyggerhus - Samlingssal Ferdinand.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sameiets reklamasjoner mot utbygger
8. 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.

Forslag til vedtak

Styrets leder Mathias Haukaas er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Forretningsfører (navn) foreslått. Som protokollvitne ble Magnar Skår foreslått.



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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Kommentarer til Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7829 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 7829 Oksenøya 4-6 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 142 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 142 000,-



Sak 7

Sameiets reklamasjoner mot utbygger

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I perioden 2023/2024 har styret jobbet med å samle inn informasjon og etablere en felles feil- og mangelliste basert på tidligere innrapporterte feil og mangler. I august 2023 ble det gjennomført et «oppstartsmøte» med OBOS med en målsetting om å kunne utarbeide en felles plan for ferdigstilling av utestående feil og mangler. Partene var enige om en plan for gjennomføring, og Sameiet ved styret skulle utarbeide en oversikt som viste hva Styret mente var utestående feil og mangler. Denne oversikten ble oversendt OBOS primo september 2023. Dette i henhold til avtalt framdriftsplan. Siden september 2023 har det vært gjennomført flere møter med OBOS, en befaring med OBOS og entreprenør, jevnlig vært sendt purringer, oppklaringer, etc via e-post samt dialog via telefon og sms.

I februar 2024 besluttet styret å engasjere Advokat Line Parelius for å gjennomføre en vurdering av sameiets reklamasjoner, samt sikre at ingen av sameiets reklamasjoner ble foreldet. Advokat har gjennom kommunikasjon med utbygger besørget at alle krav er i behold frem til juni 2025. Konklusjonen fra advokatens vurdering fra april 2024 er at det bør innhentes fagkyndig vurdering av mangel og utbedringsmåte, i og med at det er sameiet som har bevisbyrden dersom det blir nødvendig med en rettslig prosess. Sameiet bør ha en formening om hvilke kostnader sameiet vil måtte ta dersom selger ikke utbedrer, i tillegg til at kostnadsnivået er en essensiell faktor i vurdering av om det er hensiktsmessig å bruke penger på å forfølge saken rettslig eller om man heller skal benytte ressursene til utbedring. En utenforstående fagkyndig vurdering av hva som er riktig utbedringsmåte vil også være nyttig for å kontrollere den utbedringen selger eventuelt vil gjennomføre.

Som dere ser over, er det risiko for foreldelse i juni, så sameiet må raskt ta stilling til veien videre. I første runde kan vi forsøke å få OBOS til å erkjenne ansvar, eventuelt forsøke å avtale utsatt foreldelsesfrist, men det sitter erfaringsvis langt inne. Foreldelse kan imidlertid i første runde avbrytes ved å ta ut en forliksklage, og det krever ikke store ressurser.

Styret valgte i juni 2024 å engasjere SINTEF for å utarbeide en fagkyndig vurdering av byggetekniske løsninger. Første versjon av rapporten ble levert august 2024. Det ble i etterkant av dette synliggjort et behov for å gjennomføre ytterligere befaringer, målinger og analyser av bygget, herunder kledning, garasje, ventilasjonsanlegg, tak, takrenner m.m. SINTEF var på befaring 25.06.2024, 11.10.2024, 24.10.2024 og 16.01.2025. Endelig rapport fra SINTEF ble ferdigstilt og oversendt styret februar 2025.

Sintef har i sin rapport vurdert og konkludert innenfor kategoriene; lekkasjer og fukt i garasjen, herunder fuktlekkasjer gjennom konstruksjon, kondens, fuktilskudd på grunn av bruk og måling av temperatur og luftfuktighet i garasje og bod, samt luftmengder i garasjen. Videre radonsikring, utvendig kledning, nedløp fra tak og himlingsplater.

Styret ønsker nå en forhåndsavklaring fra seksjonseiere, samt årsmøtets samtykke til å kunne følge opp sameiets reklamasjoner med rettslige skritt om nødvendig. Hensikten med dette vedtaket er å sikre at styret kan handle umiddelbart om det skulle bli behov.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sameiets reklamasjoner mot utbygger
- Mot Sameiets reklamasjoner mot utbygger

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle fram en løsning som ivaretar en forholdsmessig utbedring av sameiets reklamasjoner og som legges fram for ekstraordinært årsmøte.
2. Årsmøtet gir styret fullmakt til om nødvendig å tilrettelegge for å gå til rettslige skritt mot OBOS.
3. Årsmøtet gir styret fullmakt til, hvis nødvendig, å benytte advokat og eller Sintef i den videre prosess.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Werenskiold
Thomas stiller for 1 år

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Sommerdal
- Yngve Andersen



Styrets årsrapport

Styret har i perioden gjennomført 9 styremøter og behandlet totalt 40 saker. De største sakene for året har vært knyttet til det videre arbeidet med reklamasjoner på fellesareal og bygningsmasse, herunder engasjement av advokat og utarbeidelse av en faglig vurdering av byggtekniske løsninger.

Styret har engasjert Sintef for å gjennomføre en byggteknisk vurdering. SINTEF var på befaring 25.06.2024, 11.10.2024, 24.10.2024 og 16.01.2025. Det er i perioden utført målinger av luftfuktighet i garasjen, fuktnivå i konstruksjon og bygningskledning, i tillegg til punktprøver, dokumentasjon og observasjoner. Styret har hatt jevnlig dialog med OBOS gjennom perioden. Siste dialog var i e-post 03.03 med OBOS.

For perioden 2024/2025 er det gjennomført to vedlikeholdsprosjekter ut over vanlig drift. Styret har i perioden skiftet heispanelene fra 2G til 5G for å tilfredsstille fremtidige krav til kommunikasjonsløsning i heisen. Styret har også skiftet ut nedkjørte lyktestolper på fellesarealet. Det er utført jevnlig utskiftninger av slidedeler og oppgraderinger for å øke heisens operative evne. Innenfor HMS er det gjennomført følgende vedlikehold på tekniske installasjoner:

- Kontroll og godkjenning av sprinkleranlegget
- Service av branntavler
- Kontroll og service av heiser
- Inspeksjon og fjerning av løv fra tak
- Utskiftning av filtre i teknisk rom

Drift, vedlikehold og utvikling av parkanlegget har fokusert på effektivisering av parken og samarbeidet med anleggsgartner. Det ble våren 2024 gjennomført utskiftning av sandarealer med ugressduk på dugnad, samt utskiftning av døde planter og effektivisering av bed i regi av gartner.

For årsregnskapet 2024 har styret måttet benytte mer på heisdrift enn det som var budsjettert. Dette grunnet utskiftning fra 2G til 5G grunnet ustabilitet på linjen. Det har også vært mer heisstans enn det som burde være forventet. Videre har styret benyttet midler på advokat og byggfaglig rådgiving som styret ikke hadde noe grunnlag for å vurdere eksakt kostand for i budsjettet for 2024. Sameiet har en sunn økonomi med tilgjengelige midler for videre arbeid.

For neste periode er reklamasjonsprosessen styrets høyeste prioritering utover å sikre daglig drift og god økonomistyring.



ÅRSREGNSKAPET

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning strøm el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til juridisk bistand vedr. mangelskrav og bygg-teknisk rådgivning fra Sintef, samt vedlikehold av heiser.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 546 160.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene etter brøk og 10% økning av felleskostnadene etter lik fordeling fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



OKSENØYA 4-6 SAMEIE ORG.NR. 924 534 710, KUNDENR. 7829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 453 409	3 723 949	3 289 000	3 525 000
Ladeinntekter EL-bil		87 240	0	0	80 000
Andre inntekter	3	1 358	12 427	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 542 007	3 736 376	3 289 000	3 605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 022	-16 920	-16 920	-20 022
Styreonorar	5	-142 000	-120 000	-120 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-104 063	-98 960	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-371 755	-7 500	-3 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-975 249	-672 236	-785 000	-833 000
Forsikringer		-173 154	-161 470	-177 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-819 468	-724 028	-840 000	-964 000
Energi/fyring	10	-424 095	-493 816	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-135 492	-259 638	-125 000	-105 456
Andre driftskostnader	11	-539 240	-518 072	-526 500	-536 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 712 913	-3 081 016	-3 253 420	-3 627 478
DRIFTSRESULTAT		-170 906	655 360	35 580	-22 478
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 046	7 077	0	0
Finanskostnader	13	-6 000	-6 046	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 046	1 031	0	0
ÅRSRESULTAT		-163 860	656 391	35 580	-22 478
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	656 391		
Fra opptjent egenkapital		-163 860	0		



OKSENØYA 4-6 SAMEIE ORG.NR. 924 534 710, KUNDENR. 7829

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 652	262
Forskuddsbetalte kostnader		33 285	39 370
Andre kortsiktige fordringer	14	8 902	0
Driftskonto OBOS-banken		291 672	833 098
Sparekonto OBOS-banken		711 853	203 878
SUM OMLØPSMIDLER		1 063 364	1 076 608
SUM EIENDELER		1 063 364	1 076 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		546 160	710 020
SUM EGENKAPITAL		546 160	710 020
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 872	62 948
Leverandørgjeld		420 998	286 689
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Energiavregning	15	52 334	16 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		517 204	366 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 063 364	1 076 608
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 27.02.2025

Styret i Oksenøya 4-6 Sameie

Mathias Hebo Haukaas

Magnar Dag Skår

Yngve Andersen

Thomas Dagfin Werenskiold

Bjarne Dahl

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 779 176
Felleskostnader likt	250 629
Avregning elbil	148 297
TV/Internett	122 075
Garasje	110 032
Garasje 2	21 600
Parkering	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 453 409

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil	1 358
SUM ANDRE INNETEKTER	1 358

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 2023/2024, og er på kr 142 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-117 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
Andre konsulenthonorarer, Sintef AS	-247 394
SUM KONSULENTHONORAR	-371 755

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-428 089
Drift/vedlikehold heisanlegg	-343 549
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 916
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 819
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-975 249

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-576 073
Renovasjonsavgift	-243 395
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-819 468

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-319 858
Fjernvarme	-104 237
SUM ENERGI / FYRING	-424 095

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

Container	-8 688
Annet driftsmateriale	-1 100
Vaktmestertjenester	-108 521
Renhold ved firmaer	-264 970
Snørydding	-27 589
Andre fremmede tjenester	-13 067
Kontingenter	-111 972
Bank- og kortgebyr	-3 335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-539 240

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter bank	12 451
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	595
SUM FINANSINNETEKTER	13 046

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 000
SUM FINANSKOSTNADER	-6 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ikke fakturerte inntekter 2024	8 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 902

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-845 897
SUM INNETEKTER	-845 897

KOSTNADER

Techem	33 712
Fjernvarme	759 851
SUM KOSTNADER	793 563

SUM ENERGIAVREGNING	-52 334
----------------------------	----------------

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.





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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 924534710 Oksenøya 4-6 Sameie.pdf



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>.

Oslo, 4. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.03.25

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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