



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 957 591 957  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 668 441	8 564 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 668 441</b>	<b>8 564 814</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		483 963	532 125
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 700	91 191
Annen driftskostnad		5 296 397	5 749 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 855 060</b>	<b>6 373 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 813 381</b>	<b>2 191 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 351	4 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 351</b>	<b>4 873</b>
Annen finanskostnad		1 025 939	1 205 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 025 939</b>	<b>1 205 771</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 021 588</b>	<b>-1 200 898</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 791 793	990 851
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		202 240	235 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 322	127 022
Sum varige driftsmidler		254 562	362 442
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		254 562	362 442
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 119	136 531
Sum fordringer		60 119	136 531
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 336 166	1 963 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 336 166	1 963 559
Sum omløpsmidler		6 396 285	2 100 090
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 650 848</b>	<b>2 462 532</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		33 829 209	39 621 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 829 209</b>	<b>-39 621 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-33 829 209</b>	<b>-39 621 002</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 655 911	41 429 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 655 911</b>	<b>41 429 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 655 911</b>	<b>41 429 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238 558	235 569
Leverandørgjeld		449 404	89 162
Skyldige offentlige avgifter		15 881	55 150
Annen kortsiktig gjeld		120 303	274 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>824 146</b>	<b>654 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 480 057</b>	<b>42 083 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 650 848</b>	<b>2 462 532</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225366

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 957 591 957  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 957 591 957  
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 668 441	8 564 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 668 441</b>	<b>8 564 814</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		483 963	532 125
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		74 700	91 191
Annen driftskostnad		5 296 397	5 749 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 855 060</b>	<b>6 373 065</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 813 381</b>	<b>2 191 749</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 351	4 873
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 351</b>	<b>4 873</b>
Annen finanskostnad		1 025 939	1 205 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 025 939</b>	<b>1 205 771</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 021 588</b>	<b>-1 200 898</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 791 793	990 851
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 791 793</b>	<b>990 851</b>



Organisasjonsnr: 957 591 957  
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		202 240	235 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 322	127 022
Sum varige driftsmidler		254 562	362 442
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		254 562	362 442
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		60 119	136 531
Sum fordringer		60 119	136 531
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 336 166	1 963 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 336 166	1 963 559
Sum omløpsmidler		6 396 285	2 100 090
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 650 848</b>	<b>2 462 532</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	33 829 209	39 621 002
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-33 829 209</b>	<b>-39 621 002</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-33 829 209</b>	<b>-39 621 002</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 655 911	41 429 362
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>39 655 911</b>	<b>41 429 362</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>39 655 911</b>	<b>41 429 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	238 558	235 569
Leverandørgjeld	449 404	89 162
Skyldige offentlige avgifter	15 881	55 150
Annen kortsiktig gjeld	120 303	274 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>824 146</b>	<b>654 172</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>40 480 057</b>	<b>42 083 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 650 848</b>	<b>2 462 532</b>



Organisasjonsnr: 957 591 957  
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2022

Selskapsnummer: 5356





## Velkommen til årsmøte i Frysjaveien 1-3-5 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 12:00 og lukker 2. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5356>

### 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 avgi din stemme.

### 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 protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Felles brannalarmsystem
6. Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Frysjaveien 1-3-5 Sameie**



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 protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Ragnar Edgren Pettersen. og Anton Magnus Brodin er valgt.

Sak 3

## 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.

### Vedlegg

1. 5356 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-

Sak 5

## Felles brannalarmsystem

### Forslag fremmet av:

Caroline Ellefsæter

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i bofellesskap. Dette medfører økt sikkerhet ved alvorlige branntilfeller ved at rømningstiden for naboeligheter og varslingstid til brannvesenet forbedres drastisk. Derfor bør vi installere felles brannalarmsystem i sameiet, som f.eks. AutoSafe fra Autronica eller lignende.

### Styrets innstilling

Det er vanlig med felles brannalarmsystem i nye bofellesskap. Sameiet er et gammelt bofellesskap som ikke har denne moderne løsningen. Vi har likevel et brannalarmsystem som fungerer bra på felles arealer. I leilighetene er det hver enkelt sameiers sitt ansvar.

Det å ettermontere felles brannvarsling system er kostbart, sameiet må oppgradere vannrør og soilrør som for øyeblikket er viktigere enn å oppgradere brannalarmsystemet som tross alt virker bra.

Styret synes likevel at forslaget er fornuftig og mener at et vedtak først kan tas når det er blitt gjort et forprosjekt slik at sameierne vet hva det koster med en slik oppgradering.



**Forslag til vedtak 1**

Det installeres felles brannvarslingssystem i sameiets tre blokker.

**Forslag til vedtak 2**

Styret lager et forprosjekt for å finne kostnadene ved å oppgradere brannalarmsystemet, kostnadene legges frem på neste årsmøte

Sak 6

**Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter**

**Forslag fremmet av:**

Anne-Lise Hansen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det bør lages punktliste med nødvendig informasjon.

For eksempel:

Gi beskjed til styret om hvilke håndverksbiler som trenger parkering og hvor lenge. Styret varsler parkeringsfirmaet.

Bygningstekniske forhold som tykkelse på gulv (15 cm), og at det er strømførende ledning i gulv til seksjonen under.

At en må finne ut hvilke stoppekraner for vann som gjelder den aktuelle seksjonen.

At melding om stengning av vann i tillegg blir hengt opp i heisen og hvilke leilighetstyper som blir berørt: I f1 og f3 = A1/A2 - B1/B2 - C1/C2 -F.

I F5 er det to og to leiligheter som deler stoppekran.

At beskjed om arbeidet som skal gjøres blir gitt på oppslagstavle med kontaktinformasjon til seksjonseier/byggeleder.

~~~~~

Innhente informasjon fra sameiere som har erfaring med rehabiliteringsarbeid i sameiet.

**Styrets innstilling**



Når det gjelder håndversbiler kan de parkere på gjesteparkeringen uten at de blir bøtelagt.

Sameiet har allerede gode rutiner ved renovasjon av bad og kjøkken. Når baderommet skal pusses opp må også sluk skiftes. Det er ikke lenger lov til å bruke plastsluk ettersom baderommet nå defineres som brann-celle. Hvis en går gjennom taket til underliggende bad ved skiftning av sluk må den som pusser opp reparere taket til naboen under.

Styret har lagt til mer informasjon under temaet oppussing på vibbo, slik at det blir lettere å forstå hvordan man skal forholde seg til oppussing av baderommet og kjøkkenet.

#### ALT DU BØR VITE OM OPPUSSING AV BAD

1. Hvor er det lurt å begynne ved oppussing av bad?
2. Lover og regler for oppussing av bad.
3. Slik kartlegger du behov og budsjett.
4. Hvor stort bør badet være.
5. Hvor mye koster det å pusse opp et bad?
6. Slik holder du kostnadene ved oppussing nede.
7. Nødvendig dokumentasjon ved oppussing av våtrom
8. Hvor lang levetid har et bad?
9. Riktig vedlikehold av badet ditt.
10. Huskeliste for oppussing av bad.

Det er opp til hver enkelt hvilken rørlegger en ønsker å bruke, det som er viktig er at de er våtromsertifiserte. Styret anbefaler Rørleggersentralen as Telefon: 23 03 54 00 og Mester-Rør VVS 22 64 52 54 begge kjenner sameiet godt.

Når det gjelder kjøkkenet er kravet at det brukes en autorisertrørlegger når vann og avløp skal kobles av og på, det bør samtidig monteres ballofix avstengingsventil på kaldt/varmt vann dette gjelder også for baderommet. Husk å få nødvendig dokumentasjon på alt som er blitt utført av håndverkeren. En finner mer informasjon under tema oppussing på vibbo.

Når det gjelder avstenging av vannet har det alltid blitt hengt opp informasjon på oppslagstavlen ett døgn før avstengingen. Det er aldri tidligere blitt spesifisert hvilken røstamme som stenges ned. Det på grunn av at avstengingen er kortvarig og gjelder stort sett en times tid.

Eier som ønsker vannet avstengt skal alltid henge opp lapp på oppslagstavlen når vannet blir avstengt. Eier skal også varsle det på vibbo. Her må eier huske å skrive hvilken blokk det gjelder. Eier må også gi beskjed til rørlegger at han informerer vaktmester om avstengingen.

Heisene skal ikke brukes til informasjon kun oppslagstavlen ved inngangspartiet.



Styret har også et verktøy som heter SMS her vil vi informere om avstenging som må meldes på kort varsel.

Det er bedre at vi bruker vaktmesteren til å drive vedlikehold av sameiet, enn at han skal bruke mer tiden på kontorarbeid noe forslaget vil medføre.

Styret stemmer mot forslaget:

Vi har rutiner i dag som fungerer greit. Vi ønsker ikke at vaktmesteren må bruke mer tiden på unødvendig papirarbeid som er tidskrevende.

### **Forslag til vedtak**

Informasjonsskriv utarbeides og distribueres til alle sameiere om hva som er nødvendig å gjøre ved rehabilitering av våtrom i Frysjaveien 1-3-5.

Sak 7

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ida Reberg Nessimo  
Har god erfaring fra styrearbeid og har sittet i valgkomitéen det siste året.
- Mats Kåvin  
Vi trenger ildsjeler som brenner for vårt sameie og vårt fellesskap. Jeg skal gjøre mitt beste for å verve slike personer til vårt styre.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |               |
|-------------|--------------------------|---------------|
| Leder       | Leon Gaasø               | Frysjaveien 1 |
| Nestleder   | Morten Arild Schjoldager | Frysjaveien 5 |
| Styremedlem | Einar Andre Erdahl       | Frysjaveien 1 |
| Styremedlem | Svetlana Tsarkova        | Frysjaveien 1 |
| Varamedlem  | Thore Carlsen            | Frysjaveien 3 |
| Varamedlem  | Svein Ole Gribbestad     | Frysjaveien 5 |

### Valgkomiteen

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Anne-Lise Hansen   | Frysjaveien 3 |
| Heidi Kjerven      | Frysjaveien 1 |
| Ida Reberg Nessimo | Frysjaveien 5 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Sameiet består av 189 seksjoner.

Frysjaveien 1-3-5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957591957, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Frysjaveien 1  
Frysjaveien 3  
Frysjaveien 5

Gårds- og bruksnummer:

59 329

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

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets Arbeid 2021

Styret ble valgt på årsmøtet 2021 etter å fått flertall for mistillitsforslag til det sittende styret. Før vi opprettet nytt styre, snakket vi med Annbjørg Fagersand og Ferenc Kelinger om de ønsket å være med i det nye styret som vi holdt på å etablere, noe vi dessverre ikke fikk til. Begge har vært store bidragsyttere til sameiet, men mistillit var nødvendig da driften ikke lenger var bærekraftig over tid.

Det er ikke alle som kjenner oss i det nye styret, derfor en kort presentasjon: De fleste av oss har sittet i styret tidligere. Leon og Thore er pensjonister som tidligere har drevet egen næringsvirksomhet og har forståelse innen økonomi, kjøp og salg. Morten Arild er pensjonert universitetsutdannet naturviter. Svetlana jobber som psykolog spesialist. Svein Ole er utdannet innen data og arbeider som dataekspert. Einar Andre er en dyktig tømrer og jobber som interiørarkitekt med stor kontaktflate innen håndverksbransjen.

Styret drifter sameie som en vanlig bedrift, og er opptatt av at arbeidet som blir utført skal være transparent. Derfor er god informasjon til seksjonseieren viktig del av driften. Alle får raskt svar på henvendelser. For styret er integritet til seksjonseieren viktig.

## Strømpriser.

Som sikkert alle vet har strømprisen økt kraftig, og renten på felleslånet har også gått opp. Sameiet betalte for desember en strømrregning på over Kr. 400.00.- Vi har nok driftsmidler til å dekke ekstra utgifter til energi for hele 2022 uten å øke fellesutgiftene, dette fordi vi tok meste av etterslep på vedlikehold før november 2021

## Vedlikehold utført i 2021.

Fasaden på bakkeplan er høytrykk vasket. Inngangspartiene er pusset og oljet. Sjøppelhus er blitt vasket og beiset. Gulvene i sameiet er skuret og bonet. Begge garasjer er blitt feid og vasket ned.

FV5 har slitt med ustabil varmtvann siden ombyggingen av varmeanlegget. Her har vi montert tilbakeslagsventiler på alle stigerør og installert ny jrgumat.

Det er også oppdaget skade på takpappen som er reparert på alle tre blokkene. Det er også reparert en skade på taket i FV1. Her er det også byttet ut råttent treverk på tennishuset.

Feil på avtrekksviften i FV5 er grunn til at viften har stoppet ofte, jordfeilbryter er nå byttet.

Det er blitt utført service på olje og el kjele før vinteren, og skiftet noen gamle ventiler. Vi har også sett at det er behov for å bytte luffilter på avtrekksviftene to ganger i året i stedet for en gang. Luffiltrene på avtrekksviftene ble skiftet på høsten 2021 neste skifting ble gjort i januar 2022

Det er montert frostat glassvinduer på gelenderet i FV1 som skal skjerme de som bor i FV3 mot billys fra parkeringsplassen.



Det er også montert port ved skibakktrappen for å unngå uønsket trafikk på sameiets eiendom. I høst ble det også hogget noen småtrær og buskas rundt blokkene.

Det er i perioden blitt byttet ødelagte takplater i noen fellesrom, arbeidet vil forsetter til våren.

### **Reklamasjon på varmeanlegget.**

Det ble påstått at varmepumpe/solfangeranlegget som ble installert var en god og lønnsom investering. Det er feil, når man trekker fra vedlikehold/investeringskostnader går anlegget med underskudd, derfor var det viktig å reklamere innen fristen på 5 år. Styret arbeider med saken, og har engasjert en spesialist på området.

### **Reklamasjon på PVC vinduer/dører.**

I 2016/2017 ble det kjøpt et parti PVC vinduer/dører som var av meget dårlig kvalitet, og burde ikke vært montert. Styret har reklamert på disse til leverandøren. Dette gjelder 24 sameiere som vil bli kontaktet av styret.

### **Rehabilitering av soilrør.**

Soilrørene i sameiet begynner å bli dårlig, de er fra bygget var nytt. Styret jobber med å få oversikt over hva det vil koste å legge rør i røret. Det vil si nytt rør i det gamle. Dette er en kostnadskrevende oppgradering. Vi må også skifte vannrørene. Styret kommer tilbake når vi har oversikt over kostnadene.

### **Strømvtale.**

Styret har inngått ny strømvtale med Hafslund. Det gjør at vi sparer ca. Kr. 250.000.- pr. år.

### **Nytt vaskefirma.**

Styret har byttet vaskefirma. Det ble valgt å kjøpe tjenesten av : Bra renhold og Miljøservice. De har tidligere vasket for sameiet, og gjorde en god jobb. Vi fikk samtidig en besparelse på Kr.12.000.-

### **Snørydding.**

De som ryddet snø i 2020/2021 utførte et middelmådig arbeid. Styret satt brøytingen ut på anbud og fikk tilbud fra tre seriøse firmaer. Styret valgte Gartnerhagen as og fikk samtidig en besparelse på Kr. 5.000.-

### **Vannlekkasjer.**

Det oppstod en større vannlekkasje i FV1 i slutten av Mai 2021. Det var lekkasje fra soilrør i rørgaten til kjøkkenet. Skaden var omfattende og berørte fire leiligheter. Det som gjorde skaden så omfattende var at veggene til de berørte leilighetene måtte åpnes. Skaden ble dekket av sameiets forsikring.



Vannlekkasje i nedre garasje som har pågått noen år, er nå reparert ved å skifte en ventil.

Langvarig lekkasje fra takrenne i FV3 er nå reparert ved å montere nye klamre som holder takrennen på plass. Samtidig ble det også byttet klamre på de andre takrennene.

## **Vinduer.**

Styret fikk forespørsel fra flere sameiere vedrørende bytte av vinduer/dører. Det ble hentet tilbud fra fire leverandører. Firma Alt i glass ble valgt de leverer kvalitetsvinduer fra Norgesglass som blir produsert i Nordfjordeid.

## **Tomtesalg.**

Styret har sett på finansieringen av kommende rehabilitering av soilrør, vannrør, og vinduer. Utgiftene kommer til å bli veldig store. Derfor har styret kommet frem til at det er fornuftig å selge det meste av tomten på 12 mål som sameiet eier ned mot Akerselva. Tomten har hele tiden vært regulert til boligformål. Salget vil kunne finansiere rehabilitering av soilrør, bytte av vannrør og utskifting av gamle vinduer, samt gjøre sameiet gjeldfritt.

## **Energibrønner (termisk lagring av energi)**

Ved salg av tomten får vi også økonomi til å borre energibrønner og bruke disse til termisk lagring på sommertid. Det vil si å utnytte energioverskuddet fra solfangerne på sommertid og lagre overskuddet i termiske brønner for senere bruk av energien til vinteren.

## **Hobbyrommet.**

Vaktmester har begynt å rive kjøkken og skap i hobbyrommet. Vi ønsker å lage en hyggelig møteplass for oss alle. Kanskje dette blir stedet for bursdagsfeiring, pensjonisttreff eller en fotballkamp på storskjerm?

Vi ønsker å pusse opp hobbyrommet på dugnad, ønsker du å delta, er det bare å kontakte vaktmester.

## **Salg av vaktmester leiligheten.**

Styret er fornøyd med salget av vaktmester leiligheten, hele fortjenesten er gått til nedbetaling på felleslånet.

## **Forsikring.**

Sameiets forsikring har økt mye på grunn av vannlekkasjer.

Styret har bedt Obos hente inn tilbud fra andre forsikringsselskaper.

## **Økonomi**

Det blir betalt mye ned på felles lån og mindre til avsetning på sparekonto. Det gjør at styret må være nøye med de resterende kronene og forvalte de på en god måte.



**Vedlikeholdsplan for 2022/2023**

Bygge støyskjerm langs Maridalsveien mot FV1.

Automatisk ledlys i viktige fellesrom.

Oppussing av hobbyrom. (på dugnad)

Skrape / male utvendige murer.

Male gangen inn til garasjene.

Male kjellergulv og gulv vaskerom.

Rep, vannlekkasje i taket ved innkjøring til nedre garasje.

Rep, alle takrenne nedløpende på balkongene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 668 441.  
Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 855 060.

### Resultat

Årets resultat på kr 5 791 793 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 5 572 140.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 200 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 1-3-5 Sameie.

**Lån**

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har lån i Handelsbanken.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Frysjaveien 1 3 og 5

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Frysjaveien 1 3 og 5.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WNHTS-MPOMM-VTPFN-AQHN2-EOMHG-1MB4U



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 17:06:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WNHTS-MPOMM-VTFPN-AQHN2-EOMHG-1MB4U

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

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 30 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5 ORG.NR. 957 591 957, KUNDENR. 5356

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 8 408 474         | 8 472 780         | 8 478 000         | 8 533 000         |
| Salg vaktmesterleilighet           | 14   | 4 156 909         | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 103 058           | 92 034            | 100 000           | 100 000           |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>12 668 441</b> | <b>8 564 814</b>  | <b>8 578 000</b>  | <b>8 633 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -260 963          | -312 125          | -334 000          | -334 000          |
| Styrehonorar                       | 5    | -223 000          | -220 000          | -223 000          | -223 000          |
| Avskrivninger                      | 15   | -74 700           | -91 191           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -18 035           | -16 700           | -16 000           | -16 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -252 558          | -245 560          | -249 000          | -266 286          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -66 100           | -36 656           | -35 000           | -40 000           |
| Kontingenter                       |      | 0                 | -2 050            | -2 000            | -2 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 073 264        | -2 352 615        | -1 606 000        | -1 200 000        |
| Forsikringer                       |      | -380 514          | -366 890          | -370 000          | -392 200          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -875 186          | -911 947          | -921 000          | -950 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -1 692 460        | -806 882          | -1 065 000        | -1 110 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -570 240          | -557 804          | -519 000          | -594 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -368 042          | -452 644          | -493 000          | -450 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 855 060</b> | <b>-6 373 065</b> | <b>-5 833 000</b> | <b>-5 577 486</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>6 813 381</b>  | <b>2 191 749</b>  | <b>2 745 000</b>  | <b>3 055 514</b>  |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 4 351             | 4 873             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -1 025 939        | -1 205 771        | -1 023 000        | -975 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 021 588</b> | <b>-1 200 898</b> | <b>-1 023 000</b> | <b>-975 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>5 791 793</b>  | <b>990 851</b>    | <b>1 722 000</b>  | <b>2 080 514</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 5 791 793         | 990 851           |                   |                   |

**BALANSE**

|                                  | Note | 2021               | 2020               |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Leiligheter/lokaler              | 14   | 202 240            | 235 420            |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 52 322             | 127 022            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>254 562</b>     | <b>362 442</b>     |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                    |                    |
| Restanser på felleskostnader     |      | 5 921              | 12 720             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 49 198             | 118 811            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 16   | 5 000              | 5 000              |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 546 904            | 395 786            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 4 971              | 27 026             |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 5 704 336          | 1 498 123          |
| Sparekonto OBOS-banken II        |      | 79 955             | 42 624             |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>6 396 285</b>   | <b>2 100 090</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>6 650 848</b>   | <b>2 462 532</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                    |                    |
| Udekket tap                      | 17   | -33 829 209        | -39 621 002        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-33 829 209</b> | <b>-39 621 002</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 18   | 39 655 911         | 41 429 362         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>39 655 911</b>  | <b>41 429 362</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 75 957             | 87 797             |
| Leverandørgjeld                  |      | 449 404            | 89 162             |
| Skyldige offentlige avgifter     | 19   | 15 881             | 55 150             |
| Påløpte renter                   |      | 94 326             | 90 872             |
| Påløpte avdrag                   |      | 144 232            | 144 697            |
| Annen kortsiktig gjeld           | 20   | 44 346             | 186 494            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>824 146</b>     | <b>654 172</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>6 650 848</b>   | <b>2 462 532</b>   |
| Pantstillelse                    |      | 0                  | 0                  |
| Garantiansvar                    |      | 0                  | 0                  |



Oslo, 14.03.2022  
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø/s/

Einar Andre Erdahl/s/

Svetlana Tsarkova/s/

Morten Arild Schjoldager/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 7 735 030        |
| Leie                                 | 256 428          |
| Garasje                              | 205 780          |
| Parkering                            | 139 056          |
| Parkeringsgebyr                      | 48 000           |
| Lager                                | 12 180           |
| Motorvarmer                          | 12 000           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>8 408 474</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger              | 100 258        |
| Nøkler                     | 2 800          |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>103 058</b> |

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

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -236 267        |
| Påløpte feriepenger          | -33 786         |
| Arbeidsgiveravgift           | -70 820         |
| Pensjonskostnader innskudd   | -7 280          |
| AFP-pensjon                  | -1 946          |
| Yrkesskadeforsikring         | -986            |
| Arbeidsklær                  | -4 357          |
| Lønnskudd                    | 94 479          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-260 963</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 223 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 035.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Juridisk bistand                               | -30 000        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 389        |
| Taksteksperten AS                              | -14 966        |
| Håheim Prosjekt AS                             | -4 745         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-66 100</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |          |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -263 244 |
| Drift/vedlikehold VVS             | -326 475 |
| Drift/vedlikehold elektro         | -5 794   |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -98 987  |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -142 816 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg   | -120 293 |



|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -24 635           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -29 335           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -41 943           |
| Egenandel forsikring                 | -18 000           |
| Kostnader dugnader                   | -1 740            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-1 073 264</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -1 539          |
| Vann- og avløpsavgift         | -598 611        |
| Feieavgift                    | -214            |
| Renovasjonsavgift             | -274 822        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-875 186</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -306 458          |
| Olje                       | -54 341           |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -1 331 661        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 692 460</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -31 925         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -8 191          |
| Verktøy og redskaper             | -28 285         |
| Driftsmateriell                  | -7 467          |
| Lyspærer og sikringer            | -12 727         |
| Renhold ved firmaer              | -174 700        |
| Snørydding                       | -54 375         |
| Andre fremmede tjenester         | -4 382          |
| Trykksaker                       | -7 020          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -500            |
| Andre kontorkostnader            | -10 982         |
| Telefon, annet                   | -5 438          |
| Porto                            | -8 439          |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -587            |
| Kontingenter                     | -2 050          |
| Bank- og kortgebyr               | -5 537          |
| Velferdskostnader                | -5 435          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-368 042</b> |



14

Frysjavaeien 1-3-5 Sameie

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 3 862        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 485          |
| Andre renteinntekter                          | 4            |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>4 351</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 025 785        |
| Andre rentekostnader                   | -154              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>             | <b>-1 025 939</b> |

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

|                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| Vaktmesterleilighet (seksjon 48) solgt i 2021, gevinst 4 156 909. | 0              |
| Lokale (seksjon 11)                                               | 202 240        |
| <b>SUM LEILIGHETER</b>                                            | <b>202 240</b> |

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                     |         |       |
|---------------------|---------|-------|
| Tørketrommel        |         |       |
| Tilgang 2017        | 23 688  |       |
| Avskrevet tidligere | -14 607 |       |
| Avskrevet i år      | -4 737  |       |
|                     |         | 4 344 |
| Tørketrommel 2      |         |       |
| Tilgang 2016        | 23 688  |       |
| Avskrevet tidligere | -21 319 |       |
| Avskrevet i år      | -2 368  |       |
|                     |         | 1     |
| Tørketrommel 3      |         |       |
| Tilgang 2016        | 23 688  |       |
| Avskrevet tidligere | -20 136 |       |
| Avskrevet i år      | -3 551  |       |
|                     |         | 1     |
| Tørketrommel 4      |         |       |
| Tilgang 2016        | 23 688  |       |
| Avskrevet tidligere | -20 136 |       |
| Avskrevet i år      | -3 551  |       |
|                     |         | 1     |
| Tørkeskap           |         |       |
| Tilgang 2017        | 23 688  |       |
| Avskrevet tidligere | -16 976 |       |
| Avskrevet i år      | -4 737  |       |
|                     |         | 1 975 |



15

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

|                     |          |       |
|---------------------|----------|-------|
| Tørkeskap           |          |       |
| Tilgang 2018        | 23 687   |       |
| Avskrevet tidligere | -11 843  |       |
| Avskrevet i år      | -4 737   |       |
|                     |          | 7 107 |
| Tørkeskap           |          |       |
| Tilgang 2018        | 23 688   |       |
| Avskrevet tidligere | -11 844  |       |
| Avskrevet i år      | -4 737   |       |
|                     |          | 7 107 |
| Tørketrommel        |          |       |
| Tilgang 2004        | 153 792  |       |
| Avskrevet tidligere | -153 791 |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskemaskin         |          |       |
| Tilgang 2013        | 27 800   |       |
| Avskrevet tidligere | -27 799  |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskerianlegg       |          |       |
| Tilgang 2013        | 27 800   |       |
| Avskrevet tidligere | -27 799  |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskemaskin         |          |       |
| Tilgang 2016        | 41 450   |       |
| Avskrevet tidligere | -38 687  |       |
| Avskrevet i år      | -2 762   |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskemaskin nr. 3   |          |       |
| Tilgang 2016        | 41 450   |       |
| Avskrevet tidligere | -37 305  |       |
| Avskrevet i år      | -4 144   |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskemaskin nr. 4   |          |       |
| Tilgang 2016        | 41 450   |       |
| Avskrevet tidligere | -35 233  |       |
| Avskrevet i år      | -6 216   |       |
|                     |          | 1     |
| Vaskemaskin nr. 5   |          |       |
| Tilgang 2017        | 41 450   |       |
| Avskrevet tidligere | -29 705  |       |
| Avskrevet i år      | -8 290   |       |
|                     |          | 3 455 |
| Vaskemaskin nr. 6   |          |       |
| Tilgang 2017        | 41 450   |       |
| Avskrevet tidligere | -29 705  |       |
| Avskrevet i år      | -8 290   |       |
|                     |          | 3 455 |

Vedlegg 1

24 av 31

5356 - Årsrapport 2021.pdf



16

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Vaskemaskin nr. 7              |         |                |
| Tilgang 2018                   | 41 450  |                |
| Avskrevet tidligere            | -20 725 |                |
| Avskrevet i år                 | -8 290  | 12 435         |
| Vaskemaskin nr. 8              |         |                |
| Tilgang 2018                   | 41 450  |                |
| Avskrevet tidligere            | -20 725 |                |
| Avskrevet i år                 | -8 290  | 12 435         |
| VASKEMASKIN OG RULLE           |         |                |
| Tilgang 2013                   | 31 729  |                |
| Avskrevet tidligere            | -31 728 | 1              |
| Garasjeanlegg                  |         |                |
| Tilgang 2001                   | 1       | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>52 322</b>  |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-74 700</b> |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 5 000 |
|------------------------------------------------|-------|

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>5 000</b> |
|-----------------------------------------|--------------|

**NOTE: 17****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, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger 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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,75 %. Løpetiden er 17 år.

|                                    |             |                    |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2020                   | -41 574 059 |                    |
| Nedbetalt tidligere                | 144 697     |                    |
| Nedbetalt i år                     | 1 773 451   |                    |
|                                    |             | -39 655 911        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-39 655 911</b> |

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |         |                |
|-----------------------------------------|---------|----------------|
| Forskuddstrekk                          | -4 971  |                |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -10 910 |                |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> |         | <b>-15 881</b> |

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |         |                |
|-----------------------------------|---------|----------------|
| Feriepenger                       | -33 786 |                |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS       | -10 560 |                |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> |         | <b>-44 346</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester Lars Armyr ivaretar det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kontaktes på telefon **908 92 669** i arbeidstiden, hverdager mellom 08:00 og kl.12:00.

e-post: [f135vmlars@gmail.com](mailto:f135vmlars@gmail.com)

### Eksterne avtaler for beboere

- Telia tilbyr TV og internett gjennom fellesavtale med sameiet.
- Lynet tilbyr også fiberbredbånd, beboere må tegne rabattert avtale selv.
- Snørydding ble etter fornyet anbud tatt av Brøyt i vei, firma i Maridalen.
- Royal Renhold har ukentlig trappevask.
- P-service AS er parkeringskontrollør for sameiet. Dette koster ikke sameiet noe, vi får ingen andel av bøter. Biler som tilhører seksjonseiere og beboere vil bli bøtelagt på gjesteparkeringen med mindre annet er avtalt, besøkende kan stå i henhold til skiltingen. 20 minutters av- og pålessing regnes ikke som parkering.
- Rørleggersentralen har 24 timers vakt og rammeavtale med sameiet. Beboere får rabatt på deler og VIP-prioritering ved utrykning, ved opplysning om avtalen.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90163684 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester Lars Armyr i arbeidstid og utenom arbeidstid direkte til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. 38 Frysjaveien 1-3-5 Sameie



## Informasjon

Styret har et mål om å få flest mulig med på digital kommunikasjon, for å få god informasjonsflyt. Ved bruk av Vibbo via Frysjaveien.no bør seksjonseier også legge til sin leietaker noe som vil være verdifullt for styret, leietakeren og alle som bor her. Eget nyhetsbrev sendes også ut med jevne mellomrom.

## Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til vaktmester.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Bolignummer

Når flere boliger deler samme adresse, får de egne bolignumre (bruksenhetsnumre). Bolignummer er en del av boligens offisielle adresse, og beskriver hvor boligen er plassert i bygningen eller oppgangen. Nummeret skal være festet på eller ved inngangsdøren. Bolignummeret består av én bokstav og fire tall:

- Bokstaven forteller om leiligheten er i en hovedetasje (H) fra hovedinngang, loftetasje (L), underetasje (U) eller kjelleretasje (K).
- De to første tallene angir hvilken etasje leiligheten ligger i.
- De to siste tallene angir leilighetens plassering i etasjen. Tenk at du står foran ytterdøren eller hovedinngangen, se etter første leilighet til venstre og tell mot høyre.

Adresseendring og postkasseskilt hos oss blir til: Navn Navnesen, U0208, Frysjaveien 5. Etasjeplan på heis, trappegang og ringeklokker starter fortsatt på 1 i laveste underetasje.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 2.04.22

**Selskapsnummer:** 5356 **Selskapsnavn:** Frysjaveien 1-3-5 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                       |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ragnar Edgren Pettersen. og Anton Magnus Brodin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>                   |

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000,-

- For  
 Mot

**Sak 5 Felles brannalarmsystem**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Det installeres felles brannvarslingssystem i sameiets tre blokker.  
 Styret lager et forprosjekt for å finne kostnadene ved å oppgradere brannalarmsystemet, kostnadene legges frem på neste årsmøte

**Sak 6 Informasjonsskriv til nye sameiere om rutiner ved større renoveringer av bad/kjøkken i leiligheter**

Informasjonsskriv utarbeides og distribueres til alle sameiere om hva som er nødvendig å gjøre ved rehabilitering av våtrom i Frysjaveien 1-3-5.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valgkomite**

**Valgkomite** (2 skal velges)

- Ida Reberg Nessimo  
 Mats Kåvin

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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