



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 240 019	8 681 591
Sum inntekter		9 240 019	8 681 591
Kostnader			
Lønnskostnad		565 962	553 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 996	44 414
Annen driftskostnad		8 757 710	6 070 726
Sum kostnader		9 354 668	6 668 690
Driftsresultat		-114 649	2 012 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 182	44 765
Sum finansinntekter		124 182	44 765
Annen finanskostnad		2 135 952	1 239 120
Sum finanskostnader		2 135 952	1 239 120
Netto finans		-2 011 770	-1 194 355
Resultat før skattekostnad		-2 126 419	818 545
Årsresultat		-2 126 419	818 545
Totalresultat		-2 126 419	818 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 126 419	818 545
Sum overføringer og disponeringer		-2 126 419	818 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		202 241	202 241
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		98 842	33 584
Sum varige driftsmidler		301 083	235 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		301 083	235 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 431	19 726
Andre fordringer		73 878	66 150
Sum fordringer		96 309	85 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 656 208	1 746 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 656 208	1 746 860
Sum omløpsmidler		2 752 518	1 832 736
SUM EIENDELER		3 053 600	2 068 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		35 137 083	33 010 664
Sum opptjent egenkapital		-35 137 083	-33 010 664
Sum egenkapital		-35 137 083	-33 010 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 213 318	33 810 076
Sum annen langsiktig gjeld		37 213 318	33 810 076
Sum langsiktig gjeld		37 213 318	33 810 076
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		209 728	140 706
Leverandørgjeld		649 388	994 682
Skyldige offentlige avgifter		17 862	16 267
Annen kortsiktig gjeld		100 386	117 494
Sum kortsiktig gjeld		977 365	1 269 149
Sum gjeld		38 190 683	35 079 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 053 600	2 068 561



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359776

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 240 019	8 681 591
Sum inntekter		9 240 019	8 681 591
Kostnader			
Lønnskostnad		565 962	553 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 996	44 414
Annen driftskostnad		8 757 710	6 070 726
Sum kostnader		9 354 668	6 668 690
Driftsresultat		-114 649	2 012 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 182	44 765
Sum finansinntekter		124 182	44 765
Annen finanskostnad		2 135 952	1 239 120
Sum finanskostnader		2 135 952	1 239 120
Netto finans		-2 011 770	-1 194 355
Resultat før skattekostnad		-2 126 419	818 545
Årsresultat		-2 126 419	818 545
Totalresultat		-2 126 419	818 545
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 126 419	818 545
Sum overføringer og disponeringer		-2 126 419	818 545



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		202 241	202 241
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		98 842	33 584
Sum varige driftsmidler		301 083	235 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		301 083	235 825
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		22 431	19 726
Andre fordringer			
		73 878	66 150
Sum fordringer		96 309	85 876
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 656 208	1 746 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 656 208	1 746 860
Sum omløpsmidler		2 752 518	1 832 736
SUM EIENDELER		3 053 600	2 068 561
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	35 137 083	33 010 664
Sum opptjent egenkapital	-35 137 083	-33 010 664
Sum egenkapital	-35 137 083	-33 010 664
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 213 318	33 810 076
Sum annen langsiktig gjeld	37 213 318	33 810 076
Sum langsiktig gjeld	37 213 318	33 810 076
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 728	140 706
Leverandørgjeld	649 388	994 682
Skyldige offentlige avgifter	17 862	16 267
Annen kortsiktig gjeld	100 386	117 494
Sum kortsiktig gjeld	977 365	1 269 149
Sum gjeld	38 190 683	35 079 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 053 600	2 068 561



Organisasjonsnr: 957 591 957
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5356

Frysjaveien 1-3-5 Sameie



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.

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Teknisk museum Auditoriet, Kjelsåsveien 143, 0491 Oslo .

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprette bomiljø-gruppe
7. Beboermøter i hobbyrommet
8. Informasjon og initiativ fra styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Frysjaveien 1-3-5 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

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
Velges på møtet

Sak 3

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 4

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 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 241 000.

Styrets innstilling

Justert etter KPI Totalindeks på 4,7% Januar 2023 - Januar 2024

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 241 000.

Sak 6

Opprette bomiljø-gruppe

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ville være fint om sameiet kunne ha en bomiljø-gruppe i hver blokk. Det er flere områder en kunne trenge noen særlig interesserte personer til å ta seg av, som f. eks. hagearbeid: planting, såkasser, holde utemøblene rene, slik at det er trivelig å sitte der, ta litt snømåking og strøing etter tur, tromme sammen folk til dugnadene: vindusvasking i oppgangen, rake løv om høsten, og å samarbeide med vaktmester Lars, eller være kontaktperson(er) overfor styret.

Deltakelse i utformingen av ens eget bomiljø skaper økt ansvar for det og demed økt trivsel. Jeg vil også oppfordre de som leier her å bli med, for det er hyggelig å bli kjent med hyggelige naboer.

Styrets innstilling



Styret stiller seg positivt til ideen og ser verdien av å ha engasjerte beboere som bidrar til å skape et trivelig og godt bomiljø.

Det å ha dedikerte personer som tar seg av ulike oppgaver, som du nevner, som hagearbeid, vedlikehold av fellesområder og samarbeid med vaktmesteren, vil utvilsomt bidra til å øke trivselen for alle beboere.

Vi vil gjerne oppmuntre alle beboere, både eiere og leietakere, til å delta i denne gruppen, da det ikke bare skaper økt ansvarsfølelse, men også gir muligheten til å bli bedre kjent med sine naboer.

Forslag til vedtak

Hvis det er flertall for det så kan de seksjonseiere som ønsker, gå sammen om å danne en bomiljø-gruppe som de selv har ansvar for.

Sak 7

Beboermøter i hobbyrommet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å arrangere møter med sameierne i hobbyrommet to ganger i året. Disse møtene vil gi en plattform hvor spørsmål og eventuelle problemer kan tas opp og diskuteres med styret. Vi oppfordrer alle sameiere til å sende inn spørsmål til styret på forhånd, slik at de kan bli besvart grundig under møtene

Forslag til vedtak

Hvis det er flertall for det så vil styret avholde beboermøter to ganger i året på hobbyrommet.

Sak 8

Informasjon og initiativ fra styret

Forslag fremmet av:

Hanna Førland

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg viser til fjorårets årsmøte-vedtak som jeg foreslo, som to individuelle forslag som handlet om hhv. utredning av el-ladning for sykler, samt uttrening av felles standard for de tre blokkene for både sikkerhet, adkomst og vedlikehold av fellesarealer inkludert inngangsparti.

Det er ikke informert i løpet av det året som er gått, hva styret har gjort for å trekke inn beboere og innhente evt nødvendig ekspertise, for å følge opp årsmøte-vedtakene.

Hvis dette ikke er prioritert eller styret har hatt tid, foreslår jeg dette:



Jeg foreslår at styret både framviser initiativ og inviterer beboere til åpne møter om vedtakene, for å få innspill til hva vi kan bidra til.

Parallelt foreslår jeg at styret i samarbeid med beboerne setter ned et utvalg for hvert av disse vedtakene, med hhv. god representasjon for blokk nr. 5, og for syklistene, som kan ha både spesiell interesse og erfaringer og derfor også kompetanse, for å drive dette arbeidet framover.

Styrets innstilling

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at styret skulle undersøke mulighetene for å finne egnede lokaler i en av blokkene til parkering med lademuligheter for elsykler. Ved å undersøke og konsultere andre sameier/borettslag samt andre relevante aktører, om det finnes løsninger som sameiet kan dra nytte av, og tilegne seg kunnskap om.

Styret mener at elsykler ikke nødvendigvis krever egen sykkelbod for lading, men kan benytte de eksisterende sykkelbodene. Dette kan gjøres ved å ta ut batteriene og plassere dem i spesielle ladebokser som må være brannsikret for å sikre både batterienes og bygningens sikkerhet.

Ved å implementere brannsikrede ladeskap for elsykkelbatterier, kan man være trygg på at ladingen skjer på en sikker måte, samtidig som man ivaretar eiendommen og overholder relevante sikkerhetsforskrifter.

"Dette er en relativt kostbar løsning med en prislapp på nærmere 1 000 000 kr. Styret har så langt kun funnet én leverandør av brannsikrede skap, men prisen er betydelig og gjør at styret ikke umiddelbart kan anbefale denne løsningen. I tillegg er det andre pågående prosjekter som har prioritet.

"Derfor foreslår styret å følge den vellykkede tilnærmingen som er benyttet for billading, nå også for elsykkel-lading. Sameiet vil skreddersy et bestillingsskjema for ladebokser, og så snart det har blitt mottatt en samlet bestilling på 8 enheter, som utgjør en komplett enhet, vil styret ta seg av bestillingen og organisere monteringen. Kostnadene for installasjonen av ladeboksen er anslått til rundt ca. 7000 kr per enhet. Disse utgiftene vil bli dekket av sameieren som har bestilt ladeboksen. Hver boks vil også bli merket med seksjonsnummeret til eieren."

Styret ønsket å få kontakt med beboere i Frysjaveien 5 som sliter med å åpne dørene i inngangspartiet. NAV vil ta seg av montering av døråpner ved behov. Til tross for flere henvendelser fra styret, har vi dessverre ikke fått noen tilbakemeldinger.

Som et resultat har det ikke blitt montert døråpner i Frysjaveien 5.

På årsmøtet i 2023 ble det besluttet at styret skulle granske forholdene rundt fortauene ved gjesteparkeringen, et område som flere opplever som utrygt. Etter grundig vurdering av ulike alternativer, har styret nå landet på en løsning som vil øke sikkerheten for fotgjengerne i Frysjaveien 5.

Når det gjelder fortauene ved gjesteparkeringen, har det blitt konstatert at det ikke er mulig å endre passasjen der. Derfor har styret kommet frem til at den beste løsningen er å be Oslo kommune om å anlegge et fotgjengerfelt som krysser Frysjaveien ved Frysjaveien 5. Dette vil gi beboerne muligheten til å benytte det kommunale fortauene på den andre siden, noe som vil være tryggere for fotgjengerne. Styret har engasjert Håheim Prosjekt AS som har god erfaring med kommunen angående slike løsninger, og selv om det vil ta litt tid, ønsker vi å gi prosessen den nødvendige tiden den trenger.

Når det gjelder vedlikehold, er det ingen forskjell i standarden på vedlikeholdet mellom F1, F3 og F5. Forskjellen ligger i at det er en høyere grad av fremleie i F5, og derfor er det hyppigere inn- og utflyttinger som belaster Frysjaveien 5 mer enn i F1 og F3.



"Styret har ikke mandat til å opprette spesifikke interessegrupper eller utvalg i sameiet. Dersom noen ønsker slike grupper, må forslagsstilleren selv ta initiativet til å opprette dem på VIBBO, der det er lagt til rette for dannelse av slike grupper.

Det som blir diskutert og besluttet i disse gruppene, inkludert eventuelle forslag til tiltak, kan fremlegges på årsmøtet. Det er på årsmøtet at alle beslutninger som angår sameiet skal tas, og her har alle beboerne mulighet til å diskutere og stemme over saker som angår fellesskapet."

a)

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

- For Informasjon og initiativ fra styret
- Mot Informasjon og initiativ fra styret

b)

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

1. "Årsmøtet vedtar å låne 1 million kroner til installasjon av 191 ladebokser for el-sykler."
2. Årsmøte vedtar at disse utgiftene skal dekkes av hver enkel sameier som har bestilt ladeboksen

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Varamedlemmer:

Mats Kåvin som vararepresentant til det ene vervet

Silje Skyttern eller Line Bøe Skreosen til det andre vervet.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Bøe Skreosen
- Mats Kåvin
- Silje Skyttern

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Lise Hansen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leon Gaasø	2023 – 2025
Styremedlem	Thore Carlsen	2023 - 2025
Styremedlem	Einar Andre Erdahl	2023 - 2025
Styremedlem	Svetlana Tsarkova	2023 - 2025
Varamedlem	Mats Kåvin	2023 - 2024
Varamedlem	Line Bøe Skreosen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Anne-Lise Hansen	2023 - 2024
Ida Reberg Nessimo	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Sameiet består av 190 seksjoner.

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

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 en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2024

1. Reparert bru inn til øvre garasje tett lekkasje

Det har vært en lekkasje i mange år, men nå har den endelig blitt utbedret. Broasfalten ble fjernet, betongen ble grundig rengjort, og deretter ble det påført ny membran før asfaltering. Nå er lekkasjen effektivt tett. Sluk ble skifte bedre drenering.

2. Lagt om doseringen og lagt bedre drenering inntil vegg og skiftet sluk nedre garasje.

Det var feil på doseringen på veien ned til den nedre garasjen, noe som resulterte i betydelige vannmasser som fløt inntil veggen. Sluket ved innkjørselen var også ødelagt og ble byttet ut.

For å rette opp problemet ble asfalten på veien fjernet, og doseringen ble justert. Samtidig ble det gjennomført arbeid med å forbedre dreneringen langs veggen. Disse oppgraderingene har nå gjort at vi kan motstå ekstreme regnbyger uten at bygget påføres skader.

3. Tettet lekkasje vegg nedre garasje

Det oppsto en vannlekkasje gjennom veggen til den nedre garasjen på grunn av sammenbruddet av et dreneringsrør under bygningen. For å håndtere situasjonen ble det boret hull i veggen der lekkasjen oppstod, og disse hullene ble deretter fylt med en spesialvæske for å stoppe vanninntrengingen. Denne tiltakspakken har vært vellykket, og lekkasjen er nå stoppet.

4. Pusset opp vaskeriet Frysjaveien 5

Veggene er blitt grundig rengjort, gulvet har gjennomgått oppussing og fått ny maling, i tillegg er rørene fra tørketrommelen blitt omarbeidet. Døren som åpner mot hagen, vil bli erstattet til våren.

5. Vasket ned vegger trapper og korridorer alle 3 blokkene

Det var nødvendig ettersom de var svært skitne. Vi er fornøyde med det endelige resultatet.

6. inngangspartiet på innsiden

Det er blitt pusset opp og lakket

7. Katodiske systemet i garasjene sluttet å virke.

Vi engasjert et selskap med betydelig ekspertise innen slike anlegg. De har effektivt gjenopprettet livet i anlegget.

8. Renoverte bunnrør i alle blokkene.

Det står igjen 7 meter mot F5 som blir tatt til våren 2024. Det er også oppdaget brudd på kloakk røret fra sameiets kum til kommunens kum nederst i skråningen. Det må graves opp der skaden er og repareres, deretter trekke strømpe ca.150 meter til den kommunale kummen

9. Pusset opp 2 felles toalett i F3

Toalettene i F3 var i veldig dårlig tilstand. De er pusset opp, og kan brukes under renoveringen av soilrørene.

10. Lokalisert lekkasje fra nedre garasje til bod-rom, lekkasjen blir reparert i løpet av 2024

Det har oppstått en vannlekkasje fra den nedre garasjen ned i kjellerrommet under, noe som har resultert i betydelig økt luftfuktighet i kjellerrommene under.

For å adressere dette problemet har vi anskaffet to luftavfuktere. Den ene er plassert i

rommene under garasjen, mens den andre er plassert i kjellerrommet i Frysjaveien 1, der luftfuktigheten har vært spesielt høy.

Effekten av luftavfukterne har vært svært positiv, og vi ønsker nå å installere luftavfuktervifter som vil aktiveres automatisk når luftfuktigheten når et visst nivå. Dette vil være spesielt nyttig i perioder med værskifte, når luftfuktigheten er mest problematisk.

11. Merket opp alle parkeringsplassene på uteområde

Det er satt opp nye parkeringsnummer etter malearbeidet og asfalten er blitt merket på nytt.

12. Rettet opp betong rekkverket ved veien til nedre garasje.

De fleste av betongklossene som utgjør rekkverket, hadde sunket ned. Disse er nå blitt løftet opp og støttet opp med ny masse for å sikre at de står rett.

13. Ferdig med undersøkelsen av varmeanlegget fra Nordisk Energikontroll

Styret har brukt over to år på å vurdere lønnsomheten ved det nye varmeanlegget. NEK har ikke vist samarbeidsvilje og har konsekvent hevdet at det leverte varmeanlegget er lønnsomt. Vi har engasjert konsulenter fra Multiconsult AS for å nøye gjennomgå anlegget. Konklusjonen deres er at anlegget aldri vil bli lønnsomt, hovedsakelig på grunn av overdrevne investeringskostnader og begrenset effekt av solfangerne, som kun fungerer gunstig i sommermånedene når energiforbruket er lavest. Videre har anlegget resultert i en uønsket økning på 28% i energibehovet. Vi har også konsultert en advokat for å vurdere muligheten for erstatningskrav mot NEK.

14. Nordisk Energikontroll.

På grunn av resultatet av undersøkelsen har vårt samarbeid med Nordisk Energikontroll opphørt-Dråpe Entreprenør as har overtatt service og vedlikehold av varmeanlegget.

15. Ferdig med undersøkelsen av plastvinduer

Det er blitt avdekket at eieren er ansatt på fulltid i et annet firma, og Aarstad Bygg og Consult AS fungerer som et hobbyfirma drevet på fritiden, med import av rimelige vinduer fra Polen.

Videre ble en enkeltperson fra Polen, som driver sitt eget enmannsforetak, valgt til å utføre monteringen. Dette foretaket er nå avviklet, og personen har returnert til Polen. Aarstad Bygg og Consult as mangler nødvendig egenkapital for å dekke reklamasjonen, og han hevder at ansvaret for den dårlige monteringen ligger hos den polske montøren. Samtlige vinduer lekker og må nå repakkes. Hver enkel sameier som har kjøpt disse vinduene må dekke repakkingen utgiftene selv.

16. Krav fra forsikringsselskap som gjelder regress av plastvinduer

En tidligere eier, som hadde byttet ut alle vinduer og balkongdører fra Aarstad Bygg og Consult as, solgte leiligheten uten å informere om at disse var av dårlig kvalitet. Kjøperen hadde en kjøpsforsikring og oppdaget etter kjøpet at både vinduene og balkongdøren var i dårlig forfatning. Dette ble rapportert til forsikringsselskapet.

Selgeren påsto at ansvaret for vinduene lå hos sameiet. Sameiet mottok deretter et regresskrav på 154 000 kr, styret avviste dette kravet. Forsikringsselskapet påpekte tilsynelatende feil i vedtektene og mente at ansvaret faktisk lå hos sameiet. Styret konsulterte advokater hos OBOS, som også identifiserte en feil i vedtektene. Derfor ble

det anbefalt en rask endring av vedtektene for å korrigere feilen, og følgelig ble paragraf 8 endret. Forsikringsselskapet har nå sendt regreskravet tilbake til selgeren av leiligheten etter vedtektsendringen.

17. Det ble stemt over på årsmøte 2020 at sameiet ikke skulle dekke slukskifte baderom. Det burde ikke ha blitt lagt fram for avstemning. Sameiet var ansvarlig for å dekke kostnadene ved skifte av sluk i samsvar med gjeldende lovverk. Derfor vil de som utfører skifte av baderomssluk få støtte på 10 000 kroner, forutsatt at det foreligger god dokumentasjon av utført arbeid.

18. renovering av soilrørene

Alle bunnrørene i Frysjaveien 3 og Frysjaveien 5 er blitt renovert. Det gjenstår imidlertid en rørstrekning på 7 meter i hagen mot Frysjaveien 5, samt et rørstrekk på 130 meter fra sameiets kum til den kommunale kummen nederst i skibakketrappen. Disse gjenværende arbeidene forventes å bli fullført i løpet av 2024.

19. En del arbeid med husbråk

Håndtering av husbråk innebærer betydelig administrativt arbeid for styret. Klager angående husbråk blir nøye behandlet, og etter gjentatte advarsler vil saken bli overført til OBOS Advokatene for videre oppfølging.

20. Det har også vært kraftig renteøkning og prisstiging i perioden

Det gjorde at styret måtte heve fellesutgiftene med 7%

21. Lån

I løpet av de siste tre årene har styret nedbetalt omtrent 10 millioner kroner på hovedlånet, som var på rundt 42 millioner da styret overtok. Sameiet har fått innvilget et lån på 15 millioner kroner som skal benyttes til rehabilitering av soilrørene. Av dette beløpet er 5 millioner allerede tatt ut, hvorav 3 millioner er blitt anvendt på rehabilitering av soilrørene. Når rehabiliteringsarbeidet er fullført, vil begge lånene bli refinansiert og slått sammen til ett lån.

22. Belastningen på styret har vært for høyt

Styret har derfor besluttet å utsette undersøkelsen angående sykkel-ladning til etter at rørfornyingen er fullført.

23. Styret har jobbet med tomten,

Her fremgår det at kommunen endret reguleringsstatusen for tomten fra boligtomt til friluftsområde i 2015. Som en respons på dette sendte styret inn en forespørsel til kommunen om innløsning av tomten. Kommunen avviser imidlertid kravet og hevder at det er fremsatt for sent. Etter å ha gjennomgått Altinn-opplysninger tilbake til 2015, har vi ikke mottatt noen meldinger fra kommunen som informerer om omreguleringen av tomten. Derfor fortsetter vi arbeidet med saken for å undersøke om det er mulig å finne en løsning på problemet og kreve at kommunen gjennomfører innløsning av tomten

24. Ny og bedre Telia avtale

Avtalen er betydelig mer fleksibel og inkluderer en imponerende internett-hastighet på 200 Mbps.

25. Avfall etter flytting

Mange flytter og etterlater gjenstander de ikke ønsker å ta med seg. Disse gjenstandene ender ofte opp i korridorene og utenfor bygningene, noe som skaper unødvendig ekstraarbeid for styret og vaktmesteren. Vanligvis klarer vi å identifisere eierne av de etterlatte tingene, og dessverre må gjenstandene fjernes på eierens regning, noe som kan være kostbart. Vi oppfordrer alle til å være ansvarlige og ta med seg alle eiendelene sine ved flytting for å unngå disse ulempene.

**26. Heisene.**

Betydelige ressurser har blitt investert i vedlikehold og reparasjon av heisene, og vi håper at 2024 vil preges av kun rutinemessig vedlikehold.

27. Dugnaden

Det er gledelig å se så mange deltakere på vårens årlige dugnad. Dette arrangementet er ikke bare arbeid, men også en sosial sammenkomst som bidrar til at hver enkelt som deltar, får anledning til å bli bedre kjent med sine naboer. Vi ønsker både gamle og nye beboere hjertelig velkommen til årets dugnad i 2024.

Arbeid som skal utføres 2024/2025

1. Ferdig stille rørfornyningen
2. Pusse opp vegger og gulv kjeller i alle tre blokkene
3. Skifte dør vaskeri Frysjaveien 5 (mot hagen)
4. Tette lekkasje nedregarasje gulv
5. Malevegg utvendig ved kjeller Inngang Frysjaveien 1
6. Pusse og beise dører innvendig i alle tre blokkene
7. Pusse opp vaskeriene F1 og F3
8. Ordne med sykkel lading
9. Male garasjeanlegget innvendig
10. Bygge støyskjerm Frysjaveien 1 mot Maridalsveien
11. Bli ferdig med tomteundersøkelsen.
12. Monter permanent luftavfuktervifter i bodrom Frysjaveien 1 og 3
13. Felles dugnad første lørdag i mai 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Driftsinntektene i 2023 kom på totalt kr. 9 240 019

Driftskostnadene i 2023 kom på totalt kr. 9 354 668.

Finanskostnader i 2023 kom på totalt kr. 2 135 952

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 775 153.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 11 000 000 til større vedlikehold som omfatter resterende rehabilitering av rør.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Frysjaveien 1-3-5 Sameie.

Lån

Frysjaveien 1-3-5 Sameie har to 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UY6SY-Y3L5M-5L5E-Q08Y-2KG85-QJE2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 123 973	8 467 370	8 881 676	9 483 000
Andre inntekter	3	116 047	214 221	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 240 019	8 681 591	8 881 676	9 483 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-335 963	-323 550	-334 600	-333 600
Styrehonorar	5	-229 999	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	15	-30 996	-44 414	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 660	-19 395	-18 200	-19 000
Forretningsførerhonorar		-270 318	-259 885	-278 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-502 429	-157 288	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 394 748	-1 708 325	-825 000	-11 005 000
Forsikringer		-448 268	-444 592	-489 000	-493 000
Kommunale avgifter	9	-1 074 891	-899 288	-1 057 128	-1 258 185
Energi/fyring	10	-1 795 822	-1 461 266	-1 130 000	-1 330 000
TV-anlegg/bredbånd		-784 259	-637 407	-680 000	-820 000
Andre driftskostnader	11	-464 315	-483 280	-246 800	-311 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 354 668	-6 668 690	-5 338 728	-16 136 685
DRIFTSRESULTAT		-114 649	2 012 900	3 542 948	-6 653 685
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 182	44 765	0	0
Finanskostnader	13	-2 135 952	-1 239 120	-1 530 000	-2 410 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 011 770	-1 194 355	-1 530 000	-2 410 000
ÅRSRESULTAT		-2 126 419	818 545	2 012 948	-9 063 685
Overføringer:					
Udekket tap		-2 126 419	0		
Reduksjon udekket tap		0	818 545		

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



11

Frysjavaen 1-3-5 Sameie

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		1	1
Leiligheter/lokaler	14	202 240	202 240
Andre varige driftsmidler	15	98 842	33 584
SUM ANLEGGSMIDLER		301 083	235 825
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 431	19 726
Forskuddsbetalte kostnader		68 878	61 150
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		172 516	461 598
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 342	5 686
Sparekonto OBOS-banken		2 306 226	1 114 181
Sparekonto OBOS-banken II		171 125	165 395
SUM OMLØPSMIDLER		2 752 518	1 832 736
SUM EIENDELER		3 053 600	2 068 561
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-35 137 083	-33 010 664
SUM EGENKAPITAL		-35 137 083	-33 010 664
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	37 213 318	33 810 076
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 213 318	33 810 076
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 812	86 355
Leverandørgjeld		649 388	994 682
Skyldige offentlige avgifter	19	17 862	16 267
Påløpte renter		209 728	140 706
Annen kortsiktig gjeld	20	32 574	31 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		977 365	1 269 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 053 600	2 068 561
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

18 av 28

5356 Årsrapport 2023.pdf



Oslo, 13.02.2024
Styret i Sameiet Frysjaveien 1 3 Og 5

Leon Gaasø/s/

Svetlana Tsarkova/s/

Thore Carlsen/s/

Einar Andre Erdahl/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 416 189
Leie	285 360
Garasje	203 040
Parkering	140 496
Parkeringsleie	48 000
Lager	12 688
Motorvarmer	11 400
Nedbetaling faktura glassverk	6 800



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **9 123 973**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeri	103 997
Nettinnbetalinger	12 050
SUM ANDRE INNTEKTER	116 047

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-227 790
Påløpte feriepenger	-32 574
Arbeidsgiveravgift	-69 928
LO/NHO-ordningen (AFP)	-144
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-5 475
O/U premie	-51
SUM PERSONALKOSTNADER	-335 962

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 229 999.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 543, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 660.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-132 960
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 044
Andre konsulentonorarer	-353 425
SUM KONSULENTHONORAR	-502 429

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

STEINAR LEVERNES AS	-327 639
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-327 639
Drift/vedlikehold bygninger	-351 530
Drift/vedlikehold VVS	-1 817 266
Drift/vedlikehold elektro	-186 587
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 597
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 287



Drift/vedlikehold heisanlegg	-343 543
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-109 991
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-73 759
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 648
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 931
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 031
Egenandel forsikring	-8 000
Kostnader dugnader	-17 622
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 394 748

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 392
Vann- og avløpsavgift	-782 282
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-291 089
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 074 891

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-887 644
Andre fyringskostnader	-908 178
SUM ENERGI / FYRING	-1 795 822

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-45 722
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 818
Annen leiekostnad	-3 862
Håndverktøy	-12 640
Annet driftsmateriale	-45 245
Lyspærer og sikringer	-744
Renhold ved firmaer	-266 176
Snørydding	-20 546
Andre fremmede tjenester	-11 865
Kontor- og datarekvisita	-916
Trykksaker	-803
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 543
Andre kontorkostnader	-11 590
Telefon/bredbånd	-7 089
Kontingenter	-2 900
Gave, fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-5 358
Øreavrunding	12



Velferdskostnader	-9 411
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-464 315

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	47 978
Renter av driftskonto i OBOS-banken	74 096
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
Andre renteinntekter	1 720
SUM FINANSINNTEKTER	124 182

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 134 881
Renter på leverandørgjeld	-1 071
SUM FINANSKOSTNADER	-2 135 952

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Lokale (seksjon 11)	202 240
SUM LEILIGHETER	202 240

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

TV		
Tilgang 2022	25 677	
Avskrevet tidligere	-5 135	
Avskrevet i år	-5 136	15 406
Snøskuffe, hjullaster		
Tilgang 2023	96 250	
Avskrevet i år	-12 833	83 417
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	1
Tørketrommel 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	1
Tørkeskap 2		
Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-21 317	
Avskrevet i år	-2 369	1
Tørketrommel 2		



16

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2016	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	1
Tørkeskap 1		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-23 687	1
Tørkeskap 3		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-21 317	
Avskrevet i år	-2 370	1
Tørketrommel 5		
Tilgang 2004	153 792	
Avskrevet tidligere	-153 791	1
Vaskemaskin 1		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	1
Vaskemaskin 9		
Tilgang 2013	27 800	
Avskrevet tidligere	-27 799	1
Vaskemaskin 2		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	1
Vaskemaskin 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	1
Vaskemaskin 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	1
Vaskemaskin 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	

Vedlegg 1

23 av 28

5356 Årsrapport 2023.pdf



17

Frysjavaen 1-3-5 Sameie

		1
Vaskemaskin6		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	
		1
Vaskemaskin7		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-37 305	
Avskrevet i år	-4 144	
		1
Vaskemaskin8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-37 305	
Avskrevet i år	-4 144	
		1
Vaskemaskin og Rulle		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		98 842
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-30 996

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000
---	--------------

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 verdikninger

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020 -41 574 059

Nedbetalt tidligere 7 763 983

Nedbetalt i år 1 596 758

-32 213 318

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 7 år., avdragsfritt frem til 01.10.24

Opprinnelig 2023 -5 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-5 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-37 213 318****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-6 342

Skyldig arbeidsgiveravgift

-11 520

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-17 862****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge

-32 574

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-32 574**



Annen informasjon om sameiet

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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

27 av 28

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
E-post: oef@obos.no

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