



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 24.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 681 591	12 668 441
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 681 591</b>	<b>12 668 441</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		553 550	483 963
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 414	74 700
Annen driftskostnad		6 070 726	5 296 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 668 690</b>	<b>5 855 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 012 900</b>	<b>6 813 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 765	4 351
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 765</b>	<b>4 351</b>
Annen finanskostnad		1 239 120	1 025 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 239 120</b>	<b>1 025 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 194 355</b>	<b>-1 021 588</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		818 545	5 791 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		202 241	202 241
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 584	52 321
Sum varige driftsmidler		235 825	254 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		235 825	254 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 726	-67 610
Andre fordringer		66 150	127 729
Sum fordringer		85 876	60 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 860	6 336 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 860	6 336 166
Sum omløpsmidler		1 832 736	6 396 285
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		33 010 664	33 829 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-33 010 664</b>	<b>-33 829 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-33 010 664</b>	<b>-33 829 209</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		33 810 076	39 655 911
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 810 076</b>	<b>39 655 911</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 810 076</b>	<b>39 655 911</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 706	238 558
Leverandørgjeld		994 682	449 404
Skyldige offentlige avgifter		16 267	15 881
Annen kortsiktig gjeld		117 494	120 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 269 149</b>	<b>824 146</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 079 225</b>	<b>40 480 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 499169

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 24.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 957 591 957  
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 681 591	12 668 441
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 681 591</b>	<b>12 668 441</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		553 550	483 963
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 414	74 700
Annen driftskostnad		6 070 726	5 296 397
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 668 690</b>	<b>5 855 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 012 900</b>	<b>6 813 381</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 765	4 351
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 765</b>	<b>4 351</b>
Annen finanskostnad		1 239 120	1 025 939
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 239 120</b>	<b>1 025 939</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 194 355</b>	<b>-1 021 588</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		818 545	5 791 793
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>



Organisasjonsnr: 957 591 957  
SAMEIET FRYSJAVEIEN 1 3 OG 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		202 241	202 241
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		33 584	52 321
Sum varige driftsmidler		235 825	254 562
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		235 825	254 562
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		19 726	-67 610
Andre fordringer		66 150	127 729
Sum fordringer		85 876	60 119
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 860	6 336 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 746 860	6 336 166
Sum omløpsmidler		1 832 736	6 396 285
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	33 010 664	33 829 209
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-33 010 664</b>	<b>-33 829 209</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-33 010 664</b>	<b>-33 829 209</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 810 076	39 655 911
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 810 076</b>	<b>39 655 911</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 810 076</b>	<b>39 655 911</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	140 706	238 558
Leverandørgjeld	994 682	449 404
Skyldige offentlige avgifter	16 267	15 881
Annen kortsiktig gjeld	117 494	120 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 269 149</b>	<b>824 146</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 079 225</b>	<b>40 480 057</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>



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





## Årsmøte 2023

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2023

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:

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 digital møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om felles standard for alle blokkene i sameiet vedr. tilgang til inngangsparti & fortausløsninger fram til blokkene
7. Forslag om utredning av lade plass for el-sykler
8. Valg av valgkomiteen
9. Valg av styret

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 digital møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som digital møteleder foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS, Martin Hernandez

**Forslag til vedtak**

Som digital møteleder foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS, Martin Hernandez

Sak 3

## 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



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 2022.pdf

Sak 5

## 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 6

## Forslag om felles standard for alle blokkene i sameiet vedr. tilgang til inngangsparti & fortausløsninger fram til blokkene

### Forslag fremmet av:

Hanna Førland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøte :



Aller først vil jeg melde inn min respekt for hva som jeg kan hende ikke kjenner til, vedrørende sameiets historikk og hva som allerede er ivarettatt i de mer langsiktige planene og vedlikeholdet for hele sameiet som måtte foreligge.

Forslaget under omhandler det jeg ser og lurer på, kan innebære både behov for oppdatert kunnskap for både meg og andre, fra styret. Men også som konstruktive og velmente innspill til det jeg ser og ønsker å ta medansvar for, når jeg her sier ifra om det jeg ser, også kanskje på vegne av de som ikke makter dette.

Jeg foreslår at styret utarbeider/fornyser en kvalitetsstandard for alle tre blokkene som sikrer lik standard uansett hvor vi bor, ndg :

Bygningene

a)like god tilgang inn og ut fra inngangspartiet, uansett blokk. Og uansett utforming, de ulike inngangspartiene er jo bygget ulikt.

Det samme ndg standard som har med tilstand og funksjon på bygningsmaterialer.

Den viktigste grunnen til at jeg tar opp denne saken, er at jeg har flere ganger hjulpet eldre mennesker inn og ut av hovedinngangen Frysjaveien 5, som har stått og ventet på at noen tilfeldig kommer forbi, for å få opp dørene. De er tunge å få opp, og pga vinklingen inn i den trange mellomgangen, blir dette fysisk tyngre enn i romsligere inngangspartier som Frysjaveien 3 og 5 har.

Også hovedlåsen er vond å få opp innenfra, som ofte innebærer at man må bruke begge hender og stor kraft for å komme seg ut.

Dette kan sikkert enkelt bli forbedret til normal tilgang, hvis vi kan få installert automatiske åpningsknapper nettopp pga Frysjaveien 5 spesielle utforming. Fordi det ikke skal være vanskelig å komme seg inn og ut, uansett alder for beboerne og kraft og styrke i hender og armer, hverken i Frysjaveien 1,3 eller 5.

Det er sikkert ikke nødvendig å bytte ut selve dørene, hvis man heller kan kompensere med automatiske knapper som åpner de tunge dørene. Men det er nødvendig å pusse opp og vedlikeholde svært nedslitte dører og inngangsparti. I tråd med en standard som handler om hvordan dører flest, inn til fellesboliger, jevnlig blir vedlikeholdt.

Jeg tenker det kan være interessant for mange beboere å få en orientering om dette, hvis det allerede foreligger en vedlikeholdsplan, for denne type spørsmål. Hvis ikke, eller hvis beboere ser behov for oppussing ut over planen, er det i såfall også fint å få kunne fremme forslag om dette.

Inntil videre kunnskap om dette blir delt med dagens beboere, melder jeg altså inn at det kan se ut til å være behov for en lik standardsetting som sikrer både oppussing



ndg vedlikeholdsbehov, og behov for oppgradering/utskiftning av eksempelvis dører, låsemekanismer eller evt andre deler når det trengs. Så det blir enkelt for alle å komme seg inn og ut av bygningen.

Samtidig gjelder dette med lik standard, uansett hvilken blokk man bor i, også flere ting:

Trafikksikkerhet for fotgjengere:

b) Like god tilgang til fortau som ikke er trafikkfarlige. Uansett hvilken blokk vi bor i.

\*Fra og med Frysjaveien 3 og nedover forbi gjesteparkeringen til Frysjaveien 5:

Her er det i vinter store mengder is og glatt, og umulig å se at det som skal være fortau, har standard som et fortau, så smalt som det er.

Vi ser vel alle som ferdes der, at flere velger å gå helt ut i veien på vei til og fra Frysjaveien 5, og forsøke seg på å bli fotgjenger på asfalten der, pga uframkommeligheten og utrykgheten på det som skulle vært et trygt fortau. Evt krysser veien i full fart, i luker mellom de mange kjøretøyene, på et sted det jo ikke er fotgjengerfelt. Men kanskje skulle vært det, når ikke andre fortau fungerer /holder mål.

Dette skjer jo for de som bor i Frysjaveien 5, fordi de parkerte bilene på gjesteparkeringen står lenger ute på det som egentlig er fortauet, på vinteren, pga snømengder langs muren der bilene står inn med fronten.

Konsekvensene for fotgjengerne, som det - merk - er flest av i blokkene, kan innebære svært risikofylte situasjoner i en så trafikkert vei som Frysjaveien. Valget mellom to dårlige løsninger for å for eksempel komme seg opp til bussholdeplassene, er for de fleste å prøve å balansere seg oppover på issvuller, og da risikere å oppleve at det er få centimetre fra at speilet til 25-bussen som kommer susende ned bakken, sneier eller kolliderer oss som går ufrivillig nesten helt ute i veien. Uten å kunne se tilstrekkelig oppover i veien, det som da blir til ganske uforutsigbar trafikk og kjøretøy å forholde seg til, som kommer i full fart nedover Frysjaveien.

Jeg vet ikke om en risikoanalyse ble utarbeidet da gjesteparkering ble innført i dette trange området, men uansett er følgekonskvensene et faktum. Spesielt vinterstid. Som jeg foreslår at sameie finner løsninger for, som trygger både eldre med rullator og de med barnevogner, spesielt. Disse er det rett og slett ikke plass for, på de få centimetrene som er igjen, for fotgjengerne. Men det finnes helt sikkert regler for hvilken standard alle fotgjengerne i alle aldre, også funksjonshemmede, skal kunne trygges i, fram og tilbake til egen bolig. Jeg etterspør vennligst om informasjon om dette.

\*Det smale fortauet mellom nr.1 og nr.3, som er usikret og direkte farlig, spesielt vinterstid men også ellers:



Dette fortøner seg som et midlertidig ad hoc-fortau, minifortauet som er bygget like ved den bratte skråningen ned til buskas og parkeringsplass, mellom blokk 1 og 3.

Her mangler det elementær sikring mot at både beboere og andre som går i Frysjavaeien, faller ned og slår seg helseløse. Dette har sikkert også en forhistorikk. Uansett er dette en reell fare som må utbedres. Før en ulykke skjer. (Jeg vet ikke om noe har skjedd tidligere).

Igjen søker jeg å fokusere på at alle beboere uansett blokk, må ha samme trygge tilgang til sine bygg og sin leilighet. Det er f.eks tilfeldig at beboere som bor i nummer 1 slipper å forholde seg til risikofylte strekninger for fotgjengere.

Med en tydelig standard som vi setter som sameie kan vi få samme kvalitetssikring og trygghet, uansett hvor i terrenget blokkene er blitt bygget og hvilken blokk vi bor i.

Som vanlig er i sameier/borettslag: å kvalitetssikre for alle, det man skal ha lik tilgang til.

Igjen med respekt for hva jeg ikke vet, som blant annet sikkert tidligere kan ha involvert dialog med kommunen ndg trafiksikkerhet, er det fint om styret kan informere om historikken i dette, hva som kan hende er pågående dialog med bydelsutvalg/politikere og kommunen sentralt, og hvordan vi også eventuelt kan frigjøre oss fra historikken, fordi dagens virkelighet tilsier behov for trygging for dagens reelle farer.

Fordi vi trenger, i 2023, gode trygge fortau og tilganger også mellom blokkene, for hele sameiet vårt. Hvis noe er direkte farlig ndg å ferdes til og fra blokkene våre, melder jeg inn forslag om at dagens forhold og status quo må utredes og standard bli satt for alle beboere i alle blokker. Så sameiet kan finne gode løsninger for det som ikke kan fortsette som farer, for noen av oss.

### **Styrets innstilling**

Styret mener det er et bra forslag. Det er noe som bør utredes og som vil gjøre sameiet bedre for alle som bor her. Styret støtter forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret gir beboerne oppdatert kunnskap ndg hva som foreligger av lik standard for lik tilgang og adkomst til blokkene. Både ndg inngangspartiene og fortauene til de ulike blokkene. Samtidig foreslås det at det utredes hvorvidt det trengs utbedringer, sikringer og evt. utskiftninger og vedlikehold, som kan bedre og utjevne standarden - så den blir kvalitetssikrer og lik, uansett hvilken blokk vi bor i.



Sak 7

## Forslag om utredning av ladeplass for el-sykler

### Forslag fremmet av:

Hanna Førland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg viser til den tilrettelegging som sameiet tidligere har gjort ndg mulighet for bileiere å skaffe seg lader på parkeringsplassene, for elektriske biler. Pga det voksende antall el-biler i Norge, er dette i tråd med faktiske behov for nåværende og framtidige eiere av parkeringsplassene - med den valgmulighet dette innebærer.

Det er også et økende antall el-sykler de siste årene, som sameiet også kan, i tråd med det som allerede er tilrettelagt, imøtekomme som både nåværende behov og framtidens løsninger for transport. Som relativt nyinnflyttet ser jeg at en overfull sykkelbod ikke er en mulighet for å hverken parkere en elsykkel ei heller låse den forsvarlig, eller lade den. Siden det finnes løsninger som borettslag og sameier i Oslo har tilrettelagt for nettopp elsykler, ønsker jeg å be styret om å utrede hva som er mulig, for også denne type kjøretøy. Dette omhandler da behovet for trygg parkering, låsing for noe større sykler, og også måter for å lade på en trygg måte, der dette kan legges til rette for dette. Jeg regner med at både Obos og andre kan ha erfaringer og løsninger som kanskje kan gi overføringsverdi til sameiet.

### Styrets innstilling

Styret kan utrede saken for å finne løsninger for felles el sykkellading og hvilken betalingsløsning som må brukes for å få det til å fungere. Det som er en utfordring er å finne egnet lokaliteter for dette.

### Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å finne egnede lokaler for elsykler i en av blokkene, med dertil hørende parkering og lademuligheter. Ved å finne ut av og forhøre seg med hva andre sameier/borettslag eller andre aktører kan ha utformet som fellesskapsløsninger, og som sameiet kan tilegne seg, av kunnskap.

Sak 8

## Valg av valgkomiteen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den ny valgkomiteen



## Forslag til vedtak

Ida Reberg Nessimo F5 og Anne-Lise Hansen F3

Sak 9

## Valg av styret

Valgkomiteen har nå sluttført sitt arbeid og har i den forbindelse valgt å innstille følgende kandidater til styret:

**Leon Gaasø, Styrets leder**

**Einar André Erdahl, Styremedlem**

**Svetlana Tsarkova, Styremedlem**

**Thore Carlsen, Styremedlem**

**Line Bøe Skreosen, Varamedlem**

**Mats Kåvin, Varamedlem**

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leon Gaasø

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar André Erdahl
- Svetlana Tsarkova
- Thore Carlsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Bøe Skreosen
- Mats Kåvin



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Leon Gaasø	Frysjaveien 1/3/5
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

Mats Kåvin	Frysjaveien 1
Ida Reberg Nessimo	Frysjaveien 5

### 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 på halv stilling.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Hobbyrommet:

Styret har i perioden pusset opp hobbyrommet i F1. Ved hjelp av mange dugnadstimer og gunstige innkjøp, samt mottatte gaver, har vi laget et flott lokale som beboere kan leie for en rimelig sum. Lokalet er utstyrt for inntil 30 personer. I fjor arrangerte styret 3 sammenkomster med servering av bla. pizza fra vår nye pizza-ovn. Hobbyrommet blir også brukt til styremøter.

### Tomten:

Styret kontaktet Harold C. Tellez Arkitektkontor i 2022 for å ta opp igjen muligheten til å få realisert verdien i tomten sameiet eier ned mot akerselven. Den var regulert til bolig utbygging. Harold C. Tellez Arkitektkontor startet igjen å jobbe med plan og bygningsetaten, og det kom også på plass flere investorer som var villig til å kjøpe tomten av sameiet for over Kr. 126 000 000 Etter hvert som Harold C. Telles Arkitektkontor jobbet med plan og bygningsetaten viser det seg at tomten siden sist er blitt omregulert av kommunen fra bolig til friområde. Styret har fått privat megleren til å taksere tomten til ca.kr 125 000 000, og engasjerer nå advokat firmaet Codex som er spesialist på tomte-tvister til å kreve at kommunen innløser tomten. Sameiet fikk avslag av kommunen som mener fristen for å fremsette krav om innløsning etter kommuneplan og kommunedelplan er 7 år. Styret og advokaten kan ikke finne noen steder at sameiet er blitt varslet om omreguleringen i 2015. Derfor har advokaten sendt nytt brev til kommunen hvor det bes om oversendelse av dokumenter, og da særlig om varsling til berørte parter.

### Balkonger:

Alle balkongavløp som var skadet er i perioden nå blitt skiftet.

### Solfangeranlegget/Varmepumper:

Styret har arbeidet mye med lønnsomheten av anlegget. Anlegget fungerer, men sameiet har ikke fått den energibesparelsen som ble lovet av Nordisk Energi kontroll, og vi vil derfor kreve kompensasjon. Styret reklamerte på anlegget før fristen på 5 år utgikk. Vi har engasjert Multiconsult AS som er eksperter på slike anlegg, slik at sameiet kan dokumentere sine påstander om vi må gå til rettslige skritt. De har gått gjennom alle dokumentasjoner og utregninger som styret har laget de to siste årene, og har også vært i kontakt med nordisk energikontroll og fått all data som er relevant for saken. De har også fysisk vært på befaring av anlegget.

Rapporten fra Multiconsult as bekrefter styrets mistanke om at anlegget som er blitt valgt har vært en dårlig løsning for sameiet, og burde ikke vært installert. Anlegget er dessverre blitt montert på feil premisser. Om luftkvaliteten var tilstrekkelig god, var det ingen grunn til å øke avtrekksluftmengden. Dermed tar vi utgangspunkt i energibehovet som var før ENØK-tiltaket og legger til grunn mindre varmpumper og lavere energidekningsgrad, da det er begrenset hvor mye energi man kan få ut av avtrekksluften. Vi har lagt til grunn halvparten av varmeopptaket fra avtrekksluften og samme varmeopptak fra solfangere. Videre har vi beholdt investeringskostnaden fordi kostnadsbesparelsen ved reduksjon av størrelsen på varmepumpen utgjør svært lite sammenlignet med de øvrige kostnadene som uansett ville kommet.

Resultat: Årlig besparelse 261 000 kr/år. Tilbakebetalingstid  $\infty$  år Denne investeringen gir en årlig besparelse på 261 000 kr, og vil ikke tilbake betales. Årsaken til den lave besparelsen er lav energidekning fra varmpumpe på grunn av begrensning i varmeopptak fra avtrekksluften.

Likevel har Nordisk Energikontroll sett bort fra luftkvaliteten som var bra nok og montert avtrekksvifter som er tre ganger kraftigere enn de gamle. Intensjonen har kun vært mer energiopptak til varmpumpen. Derfor er det også montert større varmpumper som kan ta imot mer energi fra avtrekksviftene. Teoretisk fungerer besparelsen på investeringen som ville gitt en årlig besparelse på 807 000 kr, og en tilbakebetalingstid på 14 år. Men i praksis har energibehovet økt med 21% det viser seg at kapasiteten på varmpumpene er kun på 66% i stedet for 100%. Problemet er at hvis en skal oppnå 100% kapasitet på varmpumpa må alle åpne opp alle sine luftspjeld i leiligheten. Det gjør at en får konstant stor mengde iskald luft gjennom leiligheten som skal varmes opp av el kjelen før den varme luften kommer til varmpumpa.

Det vil gjøre at leiligheten blir en liten trivelig plass å være vinterstid, med konstant trekk av iskald luft, men vi vil oppnå en besparelse 807 000 kr og en tilbakebetalingstid på 14 år. Det ble ikke opplyst på det ekstraordinære årsmøte da anlegget ble godkjent at leiligheten ville bli ubeboelig vinterstid for å oppnå den besparelsen som ble lovet. Varmepumpen får i dag ikke den mengde energi som Nordisk Energi kontroll har beregner, kun 66%. Det er på grunn av at alle stenger ned meste parten av luftspjeldene vinterstid på grunn av kaldt trekk. Kjører man viftene hardere vil det bli et stort undertrykk (som er mindre enn det atmosfæretrykket) i leiligheten.

Det var energibrønner (Bergvarme) sameiet ønsket, og det var også den løsningen som var riktig for sameiet. I stedet ble styret villedet av Nordisk Energikontroll til å gjøre en stor feil- investering etter at sameiet fikk avslag på å borre energibrønner fra kommunen.

Nordisk Energikontroll har brukt sameiet som en forsøkskanin for å teste ut et teoretisk anlegg som de ikke hadde noe erfaring med. Nordisk energikontroll har tjent gode penger på anlegget. For sameiet har det vært en katastrofe. Det var veldig synd med avslaget fra kommunen om å borre energibrønner, men hadde man ventet litt og fått avklart med kommunen så hadde tillatelsen fra kommunen kommet. Vi forstår heller ikke det hastverket som er blitt gjort for å komme med en løsning som sameiet ikke ønsket.

### Konklusjon fra Multiconsult

Energibehovet til bygget har økt som følge av økt avtrekksluftmengde og installasjon av sirkulasjonsledning for varmt tappevann. Ser man på varmpumpene isolert sett vil de, som forventet, gi en god besparelse. Men om man i tillegg tar høyde for et økt energibehov som konsekvens av god drift av varmpumpene blir ikke besparelsen like god. Lønnsomhetsberegningene belyser at dette tiltaket ikke ville vært lønnsomt dersom det ikke var behov for å øke luftmengden. Investeringen er for høy og besparelsen for lav til at den kan tilbake betales. Dersom det faktisk er behov for økt luftmengde vil tiltaket være lønnsomt med en tilbakebetalingstid på 14 år.

### Gjesteparkering:

For å få slutt på ulovlig parkering, endret styret i fjor reglene til at reg.nr. på besøkende bil må registreres elektronisk (eller p kort)



## Malerarbeider:

Det er blitt utført delvis på dugnad pusse/malearbeider på sameiets murer og inngangspartier til garasjene. Her må vi gi en stor takke Thore Carlsen som sammen med vaktmesteren har vært med på å få malt hele ute område. Vi hadde ikke hatt muligheten til å bli ferdig før vinteren uten hans hjelp.

## Dugnader:

Det er blitt avholdt 2 dugnader i perioden, styret hadde ønsket seg større oppmøte. Det ble blant annet montert nye hagebenker, ny helårs beplantning ved inngangspartiene, samt liten ny hage ved F5. Etter ønske fra beboere ble det også felt småtrær langs F5.

## Garasjene:

Inngangspartiet til øvre garasje lekker fortsatt og vil bli reparert til våren. Vi har også vanninntrenging i nedre garasje gjennom veggen. Lekkasje vil bli stoppet ved å borre små hull og injisere en væske som stopper vann inntrengingen. Årsaken til problemet er at et drenerør har kollapset. Arbeidet med å injisere vil starte til våren.

Det katodiske anlegget som beskytter betongen i garasjene, oppdaget vi hadde sluttet å virke. Det er engasjert et firma som vil prøver å re-starte anlegget, arbeidet er startet opp.

Til våren vil starte vi opp og male garasjeanlegget innvendig. Det vil bli gjort på samme måten som vi gjorde med all mur utvendig. Noe som gjorde at sameiet sparte mange 100 000 kroner.

## Soilrør:

Vi fikk en større vannlekkasje i Frysjaveien 1 i begynnelsen av desember 2022. Det viser seg at det samme soilrøret som vi hadde en større lekkasje på 2021 også har begynt å lekke lengere nede. I stedet for å gjøre som sist, å skjære opp veggen og bytte rør hvor skaden var oppstått, ble det besluttet å trekke strømpe i hele røret. Dette berørte 17 leiligheter som ble uten vann på kjøkkenet. Fra 12 desember ble det jobbet for at alle skulle få vannet tilbake før jul. Ettersom det var mye skader på grenrørene som går inn til leilighetene, forsinket det arbeidet slik at fire leiligheter måtte være uten vann på kjøkkenet til etter jul.

Vi fikk også en forstoppelse i sluket til vaskerommet. Det ble satt i gang rørspyling, etter 6 meter satte spyleren seg fast. kamera- visning avdekket et stort rust hull i soilrøret. Det ble besluttet å trekke strømpe (rør i rør) i alle grunn-rør for å unngå ny rørkollaps. Det er nå kun 5 stigerør som ikke er rehabilitert i F1. Noe av utgiftene som gjelder lekkasjen vil forsikringen dekke, men styret har brukt ca. kr 1 100 000 av oppspart egenkapitalen for å dekke utgiftene

på ca. kr 1 300 000.

Soilrørene i sameiet er etter 55 år i meget dårlig tilstand (rust-lekkasjer- fett) derfor har styret besluttet å rehabilitere alle soilrør i sameiets 3 blokker. Styret har hentet inn tilbud fra tre firmaer som utfører denne type arbeid. Her har vi brukt Lars Petter Håheim som er bygg ingeniør og har lang fartstid i bygg bransjen. Han vil også bistå sameiet under rehabiliteringen, og vil sette opp kontrakten som blir inngått. Under rehabiliteringen vil han



også kontrollere at fakturaene som blir mottatt er riktige. Arbeidet med soilrørene vil pågå over en periode på 1 år og 6 mnd.

### Lån:

For å finansiere rehabiliteringen av soilrørene har styret lånt kr. 16 000 000. Det er et lån som sameiet kun skal betale rente av under rehabiliteringen. Når rehabiliteringen er ferdig, vil det nye lånet pakkes inn i det gamle, og nedbetalingen vil bli på 30 år. Vi har brukt Thomas Halvorsen som rådgiver for styret, han har jobbet med finans i mange år og er dyktig på dette området. Det er hentet inn tilbud fra 4 långivere Profinans var de som kom med det beste tilbudet.

### Innvendig dører:

Vi jobber også med å pusse opp mellomdørene i byggene, mange av disse er stygge. Dette er en jobb som blir utført av vaktmesteren.

### Inngangsdør til leiligheten:

Styret har fått et par henvendelser på utskifting av inngangsdører. Her har vi anbefalt Daloc.no sin dør. Døren er støysvak, brannhemmende, og det er vanskelig å bryte seg inn. Døren skal være i afrikansk mahogni. Ferdig montert har døren kostet ca. Kr.21 000. Styret kan arrangere felles innkjøp, men da må det være minst 10 stk. som ønsker å skifte dør.

### Vinduer:

Det er fortsatt en del som har gamle vinduer som gjør at det blir kaldt vinterstid. Det er hentet inn tilbud fra 4 seriøse leverandører av tjenesten. Altiglass var de som kom best ut, og de som har kjøpt og fått montert vinduer fra dem er veldig godt fornøyd. Vi har kjørt felles kampanje på innkjøp 2 ganger.

### Avtrekksluften fra leilighetene:

Det har vist seg at luftfiltrene som er montert før luft tørkeren på taket må skiftes 2 ganger i året i stedet for 1, hvis ikke får vi veldig dårlig avtrekk fra leilighetene. Dette koster sameiet 36 000 kr pr år.

### Kjeller/vaskeri:

Etter hvert som vi blir ferdig med rehabiliteringen av soilrørene, vil vi pusse opp kjellergulvene og vaskeriene.

### Felles brannalarm:

Styret fikk i oppgave av sameierne på årsmøte 2022 om å hente inn pris overslag på felles brannalarm. Det er kommet inn to tilbud, et trådløst og et kabelanlegg.

Thore Carlsen har en sønn som jobber med felles brannalarm system hos Gowens as. Det er et firma som har vært i bransjen siden 1996. Vi har bedt dem om et tilbud, prisen for alle tre blokkene er Kr 1. 836. 643 inkl. mva. Det er et kablet anlegg. Vi har også fått et tilbud



fra Stfy. as som leverer trådløst anlegg. Her er prisen på kr 589. 216, men vi må tegne abonnent som koster sameiet kr. 16. 092 Inkl. mva hver mnd. Det vil si faste driftskostnader på kr 193. 104 pr år.

Det gjør at anlegget vil koste like mye som anlegget fra Gowens etter 6 år. Etter 10 år vil det koste 772.416 mer enn det kablete anlegget. Nå er det ikke tatt hensyn til prisstigning, så beløpet vi sikkert være høyere. Derfor er det viktig at det blir hentet inn minst 2 tilbud til før en avgjør hvem som skal få installerer felles brannvarsling anlegg hvis sameiet ønsker det.

Disse to tilbudene vi har fått gir en god innsikt på hva det vil koste å installere felles brannvarsling anlegg. Vi har også vært i kontakt med Sector alarm, de leverer ikke felles alarmer til borettslag heller ikke Verisure.

Det var meningen å hente inn to tilbud til, men på grunn av at vi nå må begynne å renovere soilrørene som vil koste ca.Kr. 16. 000. 000 mener vi det er feil tidspunkt å investere i felles brannalarmsystem. Derfor er det bedre å hente inn priser for dette på nytt når vi er ferdig med den store renoveringen av soilrørene. Vi har et system i dag som virker, og er underlagt HMS rutiner som fungerer hvis de blir utført.

#### **Arbeid som skal utføres 2023/2024**

1. Vanlig drift og vedlikehold vil fortsette på vanlig måte, ettersom det er blitt gjort veldig mye vedlikehold de 2 siste årene vil vedlikeholdsbudsjettet bli lavere.
2. Garasjeanlegget vil bli ferdig rehabilitert 2023/2024
3. Alle soilrørene i alle tre byggene vil bli ferdig rehabilitert 2023/2024
4. Bytte forsikringsselskap for å få bedre forsikringsavtale. På grunn av mye vannlekkasjer, var det ingen forsikringsselskaper som ønsket sameiet som kunde i 2022. Dette vil endre seg når gamle soilrør blir rehabilitert.
5. Styret skal se på avtalen med Telia om de fortsatt bør være leverandør av bredbånd og tv tjenester til sameiet ettersom de har økt prisene sine betydelig de 2 siste årene. Det bør sjekkes om det blir billigere å bruke 100% fibernett. Det har en raskere responstid enn tradisjonelt bredbånd. Det vil heller ikke påvirke de samme forstyrrelsene som plager eldre teknologien som Telia bruker. Ved å gå bort fra lineær TV og over til strømmetjenester vil det også gjøre at hver enkel beboer får større valgfrihet. Hvis vi skal fortsette med Telia-avtalen må prisene presses betydelig.
6. Tomten  
Få avklart med kommunen om innløsning av tomten
7. Nordisk energi kontroll  
Kreve kompensasjon fra Nordisk Energi kontroll as (2023)
8. Felles inne- dører blir sakte, men sikkert pusset opp (2023-2024)
9. Muren fra inngangspartiet til F1 og ned til indreparkering vil pusset opp og malt. (2023)



10. Bygge støyskjerming foran Frysjaveien 1 (2024)
11. Pusse opp kjellergulv i alle tre blokkene (2024)
12. Felles dugnaden blir avholdt første lørdag i mai. (2023)



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2022 var til sammen kr. 8 681 591.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr. 6 668 690.

Finanskostnader i 2022 var til sammen kr. 1 239 120.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 818 545 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 563 587.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 825 000 til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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

Penneo document key: CFFEN-5SXWA-HMVT1H-L4MST-0V1LV-Y1EVY



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 document key: CFFEN-5SXWA-HMV1H-L4MST-0V1LV-Y1EVY



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 467 370	8 408 474	8 633 000	8 881 676
Salg vaktmesterleilighet		0	4 156 909	0	0
Andre inntekter	3	214 221	103 058	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>8 681 591</b>	<b>12 668 441</b>	<b>8 633 000</b>	<b>8 881 676</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-323 550	-260 963	-334 000	-334 600
Styrehonorar	5	-230 000	-223 000	-223 000	-230 000
Avskrivninger	15	-44 414	-74 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 395	-18 035	-16 000	-18 200
Forretningsførerhonorar		-259 885	-252 558	-266 286	-278 000
Konsulenthonorar	7	-157 288	-66 100	-40 000	-50 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 708 325	-1 073 264	-1 200 000	-825 000
Forsikringer		-444 592	-380 514	-392 200	-489 000
Kommunale avgifter	9	-899 288	-875 186	-950 000	-1 057 128
Energi/fyring	10	-1 461 266	-1 692 460	-1 110 000	-1 130 000
TV-anlegg/bredbånd		-637 407	-570 240	-594 000	-680 000
Andre driftskostnader	11	-483 280	-368 042	-450 000	-246 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 668 690</b>	<b>-5 855 060</b>	<b>-5 577 486</b>	<b>-5 338 728</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 012 900</b>	<b>6 813 381</b>	<b>3 055 514</b>	<b>3 542 948</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	44 765	4 351	0	0
Finanskostnader	13	-1 239 120	-1 025 939	-975 000	-1 530 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 194 355</b>	<b>-1 021 588</b>	<b>-975 000</b>	<b>-1 530 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>818 545</b>	<b>5 791 793</b>	<b>2 080 514</b>	<b>2 012 948</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		818 545	5 791 793		

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



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	202 240	202 240
Andre varige driftsmidler	15	33 584	52 322
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>235 825</b>	<b>254 562</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		19 726	5 921
Forskuddsbetalte kostnader		61 150	49 198
Andre kortsiktige fordringer	16	5 000	5 000
Driftskonto OBOS-banken		461 598	546 904
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 686	4 971
Sparekonto OBOS-banken		1 114 181	5 704 336
Sparekonto OBOS-banken II		165 395	79 955
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 832 736</b>	<b>6 396 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-33 010 664	-33 829 209
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 010 664</b>	<b>-33 829 209</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	33 810 076	39 655 911
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 810 076</b>	<b>39 655 911</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 355	75 957
Leverandørgjeld		994 682	449 404
Skyldige offentlige avgifter	19	16 267	15 881
Påløpte renter		140 706	94 326
Påløpte avdrag		0	144 232
Annen kortsiktig gjeld	20	31 139	44 346
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 269 149</b>	<b>824 146</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 068 561</b>	<b>6 650 848</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.02.2023  
Styret i Sameiet Frysjavaen 1 3 Og 5

Leon Gaasø/s/	Svetlana Tsarkova/s/	Styremedlem
Einar Andre Erdahl/s/	Morten Arild Schjoldager/s/	Styremedlem

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 750 162
Leie	267 948
Garasje	204 480
Parkering	138 876
Parkeringsgebyr	48 000
Felleskostnader	33 964
Lager	12 180



Motorvarmer	11 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 467 370</b>

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

Automatpenger	105 833
Viderefakturering utgifter til sameiet	90 107
Elbil	636
Nettinnbetalinger	10 245
Nøkler	2 800
Skilt	2 800
Utleie	1 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>214 221</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-216 042
Påløpte feriepenger	-30 894
Arbeidsgiveravgift	-67 876
AFP-pensjon	-5 133
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-3 605
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-323 550</b>

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 2021/2022, og er på kr 230 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 395.

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

Juridisk bistand	-91 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 643
Andre konsulentonorarer	-56 942
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-157 288</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-416 900
Drift/vedlikehold VVS	-657 051
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 716



Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 222
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-45 558
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 177
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 194
Kostnader leiligheter, lokaler	-259 871
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-31 673
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 708 325</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-642 320
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-256 754
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-899 288</b>

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

Elektrisk energi	-570 985
Andre fyringskostnader	-890 281
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 461 266</b>

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

Container	-26 561
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 861
Annen leiekostnad	-3 474
Håndverktøy	-80 144
Annet driftsmateriale	-26 908
Lyspærer og sikringer	-21 627
Renhold ved firmaer	-196 765
Snørydding	-18 050
Andre fremmede tjenester	-8 250
Kontor- og datarekvista	-495
Trykksaker	-5 644
Andre kontorkostnader	-24 101
Porto	-1 760
Drivstoff	-2 608
Vedlikehold biler/maskiner	-12 261
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-5 438
Velferdskostnader	-21 184
Tap på fordringer,	-12 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-483 280</b>



17

Frysjaveien 1-3-5 Sameie

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	600
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	729
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 836
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 765</b>

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

Pantegjeldsrenter	-1 238 713
Renter på leverandørgjeld	-325
Andre rentekostnader	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 239 120</b>

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

Lokale (seksjon 11)	202 240
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>202 240</b>

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

Tørketrommel		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-19 344	
Avskrevet i år	-4 343	
		1
Tørketrommel 2		
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		
Tilgang 2017	23 688	
Avskrevet tidligere	-21 713	
Avskrevet i år	-1 974	
		1
Tørkeskap		



18

Frysjeveien 1-3-5 Sameie

Tilgang 2018	23 687	
Avskrevet tidligere	-16 580	
Avskrevet i år	-4 737	2 370
Tørkeskap		
Tilgang 2018	23 688	
Avskrevet tidligere	-16 580	
Avskrevet i år	-4 737	2 371
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	-41 449	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2016	41 450	
Avskrevet tidligere	-41 449	1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-37 995	
Avskrevet i år	-3 454	1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2017	41 450	
Avskrevet tidligere	-37 995	
Avskrevet i år	-3 454	1
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-29 015	
Avskrevet i år	-8 290	

Vedlegg 1

27 av 34

5356 Årsrapport 2022.pdf



19

Frysjeveien 1-3-5 Sameie

		4 145
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2018	41 450	
Avskrevet tidligere	-29 015	
Avskrevet i år	-8 290	
		4 145
<b>VASKEMASKIN OG RULLE</b>		
Tilgang 2013	31 729	
Avskrevet tidligere	-31 728	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	1	
		1
TV		
Tilgang 2022	25 677	
Avskrevet tidligere	-5 135	
		20 542
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>33 584</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-44 414</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. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2020	-41 574 059	
Nedbetalt tidligere	1 773 916	
Nedbetalt i år	5 990 067	
		-33 810 076
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-33 810 076</b>

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

Forskuddstrekk	-5 686
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 581
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-16 267</b>

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

Skyldig feriepenger	-30 894
Purregebyr	-245
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 139</b>



## 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](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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Solenergi på taket, varmegjenvinding	
2016 - 2017	Taktekking	I fbm solcellepanel på taket ble det foretatt taktekking på takene i sameiet
2007 - 2008	Fasade rehabilitering	



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

**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 digital møteleder</b></p> <p>Som digital møteleder foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning AS, Martin Hernandez</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ragnar Edgren Pettersen og Anton Magnus Brodin</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 230 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag om felles standard for alle blokkene i sameiet vedr. tilgang til inngangsparti & fortausløsninger fram til blokkene**

Styret gir beboerne oppdatert kunnskap ndg hva som foreligger av lik standard for lik tilgang og adkomst til blokkene. Både ndg inngangspartiene og fortauene til de ulike blokkene. Samtidig foreslåes det at det utredes hvorvidt det trengs utbedringer, sikringer og evt. utskiftninger og vedlikehold, som kan bedre og utjevne standarden - så den blir kvalitetssikrer og lik, uansett hvilken blokk vi bor i.

For

Mot

**Sak 7 Forslag om utredning av ladeplass for el-sykler**

Styret utreder muligheten for å finne egnede lokaler for elsykler i en av blokkene, med dertil hørende parkering og lademuligheter. Ved å finne ut av og forhøre seg med hva andre sameier/borettslag eller andre aktører kan ha utformet som fellesskapsløsninger, og som sameiet kan tilegne seg, av kunnskap.

For

Mot

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



**Sak 8 Valg av valgkomiteen**

Ida Reberg Nessimo F5 og Anne-Lise Hansen F3

For

Mot

**Sak 9 Valg av styret**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Leon Gaasø

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Einar André Erdahl

Svetlana Tsarkova

Thore Carlsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Line Bøe Skreosen

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.