



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 048 292	1 972 968
Sum inntekter		2 048 292	1 972 968
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 197
Annen driftskostnad		3 629 040	1 537 644
Sum kostnader		3 697 500	1 605 841
Driftsresultat		-1 649 208	367 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 764	4 377
Sum finansinntekter		5 764	4 377
Annen finanskostnad		193 374	157 012
Sum finanskostnader		193 374	157 012
Netto finans		-187 610	-152 635
Resultat før skattekostnad		-1 836 817	214 492
Årsresultat		-1 836 817	214 492
Totalresultat		-1 836 817	214 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 836 817	214 492
Sum overføringer og disponeringer		-1 836 817	214 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 030 179	1 030 179
Sum varige driftsmidler		1 030 179	1 030 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 030 179	1 030 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		168	174
Andre fordringer		47 496	46 267
Sum fordringer		47 664	46 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 838	543 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 838	543 827
Sum omløpsmidler		1 605 502	590 268
SUM EIENDELER		2 635 681	1 620 447

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 623 301	786 484
Sum opptjent egenkapital		-2 623 301	-786 484
Sum egenkapital		-2 623 301	-786 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 690 307	2 232 223
Sum annen langsiktig gjeld		4 690 307	2 232 223
Sum langsiktig gjeld		4 690 307	2 232 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 871	21 084
Leverandørgjeld		525 483	135 089
Annen kortsiktig gjeld		41 322	18 535
Sum kortsiktig gjeld		568 676	174 708
Sum gjeld		5 258 983	2 406 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 635 681	1 620 447



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438407

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 048 292	1 972 968
Sum inntekter		2 048 292	1 972 968
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 197
Annen driftskostnad		3 629 040	1 537 644
Sum kostnader		3 697 500	1 605 841
Driftsresultat		-1 649 208	367 127
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 764	4 377
Sum finansinntekter		5 764	4 377
Annen finanskostnad		193 374	157 012
Sum finanskostnader		193 374	157 012
Netto finans		-187 610	-152 635
Resultat før skattekostnad		-1 836 817	214 492
Årsresultat		-1 836 817	214 492
Totalresultat		-1 836 817	214 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 836 817	214 492
Sum overføringer og disponeringer		-1 836 817	214 492



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 030 179	1 030 179
Sum varige driftsmidler		1 030 179	1 030 179
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 030 179	1 030 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		168	174
Andre fordringer		47 496	46 267
Sum fordringer		47 664	46 441
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 838	543 827
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 557 838	543 827
Sum omløpsmidler		1 605 502	590 268
SUM EIENDELER		2 635 681	1 620 447
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 623 301	786 484
Sum opptjent egenkapital	-2 623 301	-786 484
Sum egenkapital	-2 623 301	-786 484
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 690 307	2 232 223
Sum annen langsiktig gjeld	4 690 307	2 232 223
Sum langsiktig gjeld	4 690 307	2 232 223
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 871	21 084
Leverandørgjeld	525 483	135 089
Annen kortsiktig gjeld	41 322	18 535
Sum kortsiktig gjeld	568 676	174 708
Sum gjeld	5 258 983	2 406 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 635 681	1 620 447



Organisasjonsnr: 983 597 378
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B
OG 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2025

Innkalling

S.nr. 7069

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8



Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Møtet avholdes på Scandic hotell St. Olavs plass. Adresse: St. Olavs Plass 1, 0165 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kapitalinnkalling
8. Inngåelse av administrasjonsavtale (kun gjeldende om sak 7 faller)
9. Salg av fellesareal for innlemming i eksisterende leilighet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Dan Dokken foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Noter fra styret:

Styret bemerker at regnskapet i år kom sent og inneholdt enkelte unøyaktigheter. Vi gjør rede for de her:

- To fakturaer fra Oslo Kommune relatert til avløpsprosjekt er ført på OBOS konsulenttjenester. Den første fakturaen er et søknadsgebyr på 2 426 kr. Den andre er på 36 734,30 kr for leie av kommunal grunn. Totalt er det 39 160 kr for mye ført på OBOS konsulenttjenester. Totalen for OBOS konsulenttjenester i 2024 er 19 261 kr.
- Fakturaen til Oslo Kommune for leie av kommunal grunn har fakturadato 1.1.2025, men har blitt periodisert til 2024.
- Vi betalte dobbel kontingent a 2 130 kr til Huseiernes landsforbund (HL) 28.01.2024 og 26.02.2024, disse utgiftene ble resultatført. HL tilbakebetalte 2 130 kr 23.07.2024, det tilbakebetalte beløpet er kun ført som leverandørgjeld i balansen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. WE Styrets arbeid.pdf
2. 7069 - Årsregnskap 2024.pdf
3. 7069 - revber.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Styret har brukt samme prinsippene som tidligere ved fastsettelse av størrelse på styrehonorarer. Styret oppfordrer neste styre til å ta en diskusjon rundt disse premissene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr totalt. Fordeles 15 000 kr til styreleder og 7 500 kr til øvrige styremedlemmer og varaer.

Sak 7

Kapitalinnkalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til informasjonsskriv som ble sendt ut 2. mars. Her beskrev vi lånesituasjonen: "Sameiet har nå et samlet felleslån på ca. 4,7 MNOK i OBOS-banken. Lånebetingelsene for et sameie er dårligere enn for privatpersoner (...) Løpetiden for sameielånet er nå 30 år. Vi kan foreta raskere nedbetaling, og dermed redusere fremtidige rentekostnader."

Styret vil følgelig at at sameiet skal redusere eller helt avvikle langsiktig fellesgjeld (sameielån). Derfor vil styret med denne saken fremme forslag om kapitalinnkalling i november 2025 pålydende 2.35 MNOK kroner for å betale ned 50% på fellesgjelden. Denne summen vil reduseres om det ev. skulle være mulig å innfri noe av lånet etter salg av fellesareal.

Forslag til vedtak

Det gjennomføres kapitalinnkalling pålydende ca. 2.35 MNOK,- i november 2025

Vedlegg

4. 7069 - kapitalinnkalling.pdf



Sak 8

Inngåelse av administrasjonsavtale (kun gjeldende om sak 7 faller)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring ihht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på

kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:



Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen og ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Styrets innstilling

Vi har i de siste ukene mottatt informasjon om individuell nedbetaling og satt oss bedre inn i. Det er styrets oppfatning at dette er et uforholdsmessig dyrt alternativ for sameiet. Dette knytter oss tett til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved at de er nevnt i våre vedtekter. Sameier vil også hefte gjensidig for forpliktelser overfor banken.

Styret anbefaler derfor ikke dette som en finansieringsløsning.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å inngå avtalen og oppdatere vedtektene med nødvendig paragraf

Sak 9

Salg av fellesareal for innlemming i eksisterende leilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En beboer ønsker å kjøpe deler av sameiets fellesareal for å bygge ut sin eksisterende leilighet. Illustrasjon følger vedlagt i saken av innvending plan og potensiell endring av fasade. Det må fattes vedtak i sameiermøte om salg av fellesareal og det kreves etter utbygging at det foretas en reseksjonering av sameiet slik at størrelsen på den nye leiligheten gjenspeiles i eierbrøken.

Krav for gjennomføring av salg av fellesareal:

1. Det må innhentes takst/prisantydning for arealet.

2. Saken må legges frem for sameiermøte, og det kreves 2/3 flertall, jfr. Eierseksjonslovens § 30. Det må også fattes vedtak om fullmakt til reseksjonering med ny sameiebrøk. Kostnadene ved hele prosessen bør tilfalle eieren som ønsker utbyggingen.

Saksfremlegg:

Styret ber om godkjenning til gjennomføring av salg av kjellerbodarealet i 8A til seksjonseierne av seksjon 5 i 8A, med påfølgende reseksjonering og potensiell fasadeendring (se vedlagt tegning). Det er innhentet takst på arealet, og det estimert en pris på 430 000 kr for arealet som nå er aktuelt (taksten er på 25 000 kr per



kvm, bodarealet er målt til 17,25 kvm se vedlagt takst). Endelig pris på arealet vil fastsettes etter retningslinjer for utbygging pkt. 2.1.2 (se vedlegg).

Forutsetningen for et salg er at utbygger erstatter tapte boder med nye, dette er regulert etter retningslinjer for utbygging pkt. 2.2.5 (se vedlegg). En eier kan ikke nekte utbygging fordi hen mister boden sin dersom hen får en ny, tilsvarende bod i erstatning, forutsatt at det er fattet vedtak i årsmøtet om utbygging.

Fulle felleskostnadene skal bli betalt iht. brøk fra tidspunkt av ervervelse pkt. 2.2.7 (se vedlegg).

Utbygger skal stå for søknad og kostnadene i forbindelse med reseksjonering og byggetillatelse. Gjeldende forskrifter må følges. Den nye sameiebrøken vil bli presentert for sameiet når reseksjoneringen er ferdig. Dette kan kun foretas etter at enheten er ferdig utbygget og har ferdigattest. Se retningslinjer samt rekkefølgekrav vedlagt.

Styrets innstilling

Et flertall i styret går inn for et salg av arealet, se vedlagt sakshistorikk og styrets innstilling.

Et mindretall i styret er imot utbyggingen, se vedlagt disens.

Forslag til vedtak

Sameiet gir styret godkjenning og mandat til å gjennomføre salg av kjelleren for innlemming i eksisterende leilighet, påfølgende reseksjonering av sameiet, eventuelle fasade- og innvendige endringer og inngåelse av kontrakter for å gjennomføre salget.

Vedlegg

5. WE8 utbygging - Forslag til utbygging B opsjon.pdf
6. Verditakst Westy Egebergs Gate 8 A 0172 OSLO. (1)-3.pdf
7. WE8 utbygging - Bodplaner.pdf
8. retningslinjer utbygging WE8A-rev3.pdf
9. sakshistorikk og styrets innstilling.pdf
10. Salg av fellesareal - Innstilling fra styrets mindretall-1.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Martin Hoem Baklid trekker seg grunnet familiehensyn.

Varamedlem Atle Faye trekker seg da han finner at arbeidsbelastningen i styret er svært ujevnt fordelt og ikke ønsker å ha ansvar for gjennomføring av en omfattende byggeprosess.

Innstilling

Styret ønsker å gå ned til 3 styremedlemmer og 1. og 2. vara.

Styret ønsker å velge styreleder for 1 år, dette er et tungt verv og bør roteres hyppig på. 2 års syklus i utakt på de to øvrige styrerepresentantene skal sikre kontinuitet.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets arbeid

I perioden mellom årsmøtene har det vært avholdt 16 styremøter.

Styret har organisert to dugnader, en vårdugnad for rydding, rengjøring og stell av uteområdene og en høstdugnad samme dag som Egebergløkka for å avhende hageavfall.

Avløpsprosjektet

Det ble oppdaget sprekkdannelser og lekkasje på kloakkrørene under nr. 8. Etter filming av rørene gjennomført av OLIMB ble det også konstatert lignende skader og risiko i nummer 7 A/B.

Styret anså faren for skader som svært stor og iverksatte på kort varsel et omfattende arbeid med å utbedre rørene.

Oppsummering av utførte arbeidene (ansvarlig entreprenør i parentes):

- Strømpefornyning av alle grenrør i begge blokker. Grenrør er rør mellom stammer/soilrør og bunnledning, eller mellom vask, sluk eller toalett i kjeller og bunnledning. (Olimb)
- Reparasjon og utskiftning av ca. 10 meter bunnledning under kjellerleilighet i 8B. Denne bunnledningen ble oversett eller feilklassifisert i tidligere rørfornyingsprosjekt og skulle vært fornyet. (Tore Orvei AS)
- Ombygging av stamme i 7B nord for å gjøre bypass av skadet grenrør. (Tore Orvei AS)
- Ombygging av stamme og avløp til vask i 8C nord for å gjøre bypass av skadet grenrør. (Tore Orvei AS)
- Legge opp 3-fas stikkontakt til brakkestrøm (Sagene Elektro).

Utestående arbeid:

- Rørene under næringsseksjonen i 8C var i så dårlig forfatning at det ikke lot seg utbedre med strømpeløsning. For å holde kostnadene i prosjektet nede ble det gjort en ombygging av kloakk samt kjøkkenavløp, mens resten av strekket er originalt. Konsekvensen er at takvann fra nordøstlige hjørnet av WE 8 og vask på møterom i næringsseksjonen fortsatt bruker disse rørene. Dette har styret vurdert som en akseptabel risiko inntil videre, da det kun er vann og ikke kloakk i disse rørene. Takrenne fra WE 8 nordøst bør imidlertid på sikt dreneres ut i terrenget, og man må finne en løsning for vasken på møterommet i næringsseksjonen sammen med seksjonseier.
- Rørstrekk fra overvannskummer til hovedkum er ikke utbedret, dette var ikke priset inn i tilbudet fra OLIMB. Vurdering her er den samme som over: Dette er en akseptabel risiko da det går vann og ikke kloakk her. God drenering og overvannshåndtering er viktig og bør ses helhetlig for eiendommen fremover.

Arbeidene fikk den konsekvens at avløp og tilhørende bruk av dusj og toalett kunne ikke benyttes i leilighetene på ukedagene mandag morgen til torsdag ettermiddag. Dette pågikk til sammen i over to måneder, fordelt mellom byggene. I perioden ble det leid inn brakke med tre dusj og toaletter.

Det måtte også utføres arbeid i to boligseksjoner og en næringsseksjon i kjelleretasjen i nr. 8. En leilighet måtte fraflyttes i en lengre periode.



Dette prosjektet har vært svært arbeidsintensivt og har lagt beslag på mesteparten av styrets arbeidskapasitet. I tillegg har arbeidene medført en stor ekstraordinær kostnad som måtte finansieres ved låneopptak på 2,5 millioner kr.

Det ble lagt stor vekt på presis kommunikasjon til sameierne og sms-tjenesten i Vibbo-portalen ble aktivt benyttet til kommunikasjon med sameierne, særlig rundt det praktiske med avstenging av dusj, vasker og avløp. Et eget informasjonsmøte ble også avviklet. Alle sameierne og leieboere viste en imponerende vilje til å ta utfordringene og ulempene på strak arm. Styret takker for velviljen.

I perioden har styret sendt ut to informasjonsskriv, ett ved oppstart av arbeidene (august 2024) og oppsummering (mars 2025).

Avløpsprosjektet har i perioder medført en svært stor tids- og arbeidsbelastning særlig for styrets leder. Styret har i ettertid evaluert at arbeid av et sånt omfang og kompleksitet må ha egen uavhengig prosjektleder.

Kostnadsoversikt

Beskrivelse	Entreprenør		Kostnad
Spyling av tett avløp (Okt 2023)	Lekkasjeteknikk AS	NOK	9 875,00
Kartlegging og spyling av tett avløp (Nov 2023)	Olimb	NOK	78 788,00
Ekstra renhold	Bøttebaletten	NOK	19 375,00
Leie av dusj- og toalett-kabin	Renta	NOK	41 900,70
Sette opp 3. fas kontakt til dusj- og toalett-kabin	Sagene Elektro	NOK	12 215,00
Rørfornyng av grenrør og bunnrør	Olimb	NOK	1 771 075,00
Søknadsbehandling	Bymiljøetaten Oslo kommune	NOK	2 426,00
Leie av gategrunn	Bymiljøetaten Oslo kommune	NOK	36 734,00
Rørleggerarbeider	Tore Orvei	NOK	555 102,00
Totalt		NOK	2 527 490,70

Taklekkasje

Det ble konstatert vannlekkasje rundt vinduet i takoppløftet til loftsleiligheten i 7A. Det er to komponenter i saken: selve lekkasjen og følgeskadene av lekkasjen.

Firmaet Nortrekk ble engasjert til å finne og utbedre lekkasjen selve lekkasjen. Under inspeksjonen ble det klart at det var flere kilder til lekkasjen. Den ene en feilkonstruksjon av tekkingen over takoppløftet. Den andre en bøyd kabelmast som hadde etterlatt et hull i taket. Nortrekk ble engasjert for utbedring av ny taktekking over takoppløftet og tetting av hullet etterlatt av kabelmast.

Følgeskadene ble dekket av sameiets forsikring gjennom kontantkompensasjon til seksjonseiere. Seksjonseierne hyret egen håndverker for å utbedre følgeskadene. Egenandelen ble dekket av sameiet da takkelasjer faller under sameiets vedlikeholdsansvar.

Nortrekk inspiserte også taktekking på loft over 7B og 8C. Nortrekk mener takoppløftene har noen av de samme manglene som takoppløftet over 7A. Styret vil vurdere behovet for utbedringer for å hindre nye lekkasjer.



Kostnadsoversikt

Beskrivelse	Entreprenør		Kostnad
Inspeksjon og midlertidig tetting	Nortekk	NOK	10 824,00
Ny taktekking og inspeksjon av oppløft 7B og 8C	Nortekk	NOK	119 950,00
Flytte takstrekk	Tecnia AS	NOK	29 313,00
Egenandel følgeskader	Tryg	NOK	10 000,00
Totalt		NOK	170 087,00

Håndløper i trapp

Etter forespørsel fra en seksjonseier i 8A er det installert håndløper parallelt med trappegelender fra 1. til 2. etasje i 8A.

Dette bidrar til å oppfylle et langsiktig mål om å bedre den universelle utformingen av oppgangene, men det er et kostnadskrevenende tiltak og det er i dag ikke avsatt midler til et slikt arbeid. Arbeidet i 8A ble derfor koordinert av styret og frivillig bekostet av seksjonseier.

Låser

Etter innbrudd og stjålet nøkkelknippe vurderte styret behov for utskifting av låsene i oppgangene.

Det ble innhentet tilbud fra to firmaer.

På grunn av relativt lav risiko, mange arbeidsoppgaver og sameiets anstrengte økonomi ble det ikke iverksatt arbeid med installasjon av nye låser, men dette er noe senere styre bør vurdere å ta opp igjen.

TV og Internett

Styret har vært misfornøyd med internettdekningen som tidvis har vært ustabil og hatt perioder med nedetid. Etter klage har sameiet fått refundert utgiftene for januar 2025.

Etter bortfall av TV2 har styret søkt kompensasjon fra Telia. Kompensasjonen er på 69 kr per abonnement.

Økonomi og risiko

Sameiets økonomi er omtalt i regnskap for 2024 med noter og balanse.

I tillegg til den generelle prisstigningen har det også vært en kraftig økning i de kommunale avgiftene, spesielt for vann og avløp. Det er forventet at disse vil stige ytterligere de neste årene. Det har også vært budsjettert for lite til oppvarming og energi over flere år. I 2024 har utgiftene til oppvarming og energi vært 117 615 kr høyere enn budsjettert. Det var i 2024 nødvendighet å ta opp 2,5 mill. Kr i lån for å finansiere avløpsprosjektet. Sameiet har nå et samlet lån på 4,7 mill. kr. Dette er bakgrunnen for den økte husleien gjeldende fra 1. januar 2025.



Sameiet har en aldrende bygningsmasse på nært 90 år. Vi har fått erfare at store uforutsette utgifter plutselig kan komme. Kontinuerlig vedlikehold vil være nødvending i årene som kommer for å redusere sannsynligheten for nye uforutsette utgifter.

Sameiet har pant på inntil 2G per seksjon. Med grunnbeløpet for 2025 betyr det at sameiet har pant for ca. 7,7 millioner kr. Det er ikke automatikk i at sameiet kan låne mer enn det man har pant for. Hvis man skal få innvilget mer vil typisk banken stille større krav til hvordan driften av sameiet gjennomføres. Bankene kan for eksempel kreve bruk av spesifikk forretningsfører, langtids budsjetter med mere.

Per 1.1.2025 har sameiet 3 millioner kr opp til pantetaket. Sameiet ved styret må fremover utøve god risikostyring. Det vil si balansere vedlikehold, nedbetaling av lån og sparing. Per dags dato vil en større uforutsett vedlikeholdsutgift kunne kreve en kapitalinnkalling på kort varsel fra seksjonseiere.

Styret har utredet ulike modeller for nedbetaling av lån, inkludert en planlagt kapitalinnkalling fra sameierne. Det er styrets vurdering at det er bedre med en planlagt kapitalinnkalling, hvor seksjonseiere får god tid til å forberede seg, enn å risikere en kapitalinnkalling på kort varsel hvis man får en større uforutsett vedlikeholdsutgift.

For å finansiere fremtidig vedlikehold, nedbetaling av lån og bygging av egenkapital vil det være nødvending å se på løpende kostnader. Det bør innebære å vurdere eksisterende avtaler og større enkeltposter på utgiftssiden i budsjettet.

Styret vil også vurdere gjeldene tjenestenivået der det er hensiktsmessig. Et eksempel kan være overgang til avtale der internett betales gjennom fellesavtalen, men TV er individuelt. Et annet er å innføre et lavere maksnivå på den sameiefinansierte oppvarmingen, hvor ytterligere oppvarming må løses individuelt.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet gjennomførte i november 2024 HMS-befaring og inspeksjon av fellesarealer. Det ble utformet et dokument med "smått og stort" av nødvendig dugnads og vedlikeholdsarbeid og en langsiktig investeringsplan. Mer forefallende arbeid vil bli forsøkt innplassert i den årlige HMS kontrollen, dugnader og større vedlikeholds- eller investeringskostnader blir sett i sammenheng med de årlige budsjettene.

Status per mars 2025

- 5 brannrør er skiftet i henhold til plan.
- Alle øvrige brannrør er kontrollert, justert og utbedret med lister og liknende der det var behov for det.
- Alle søppelsjakter er tømt, plumbert og tettet med brannhemmende sikt.
- Det finnes mye privatsaker særlig i oppganger. Dette må fjernes.
- Rutiner for overordnet risikovurdering og gode rutiner for internkontroll og arbeid med HMS er påbegynt.



Forespørsel om kjøp av fellesareal

Se eget vedlegg på sak for årsmøtet.

Parseller

I forbindelse med hms-runde har gjerdet rundt parsellene blitt målt opp og det er utarbeidet kostnadsoverslag på utskifting av gjerdet som på flere områder ligger til dels brakk.

Sameiets arkiv

I 2024 er sakspapir og protokoller til alle styremøter dokumentert i det digitale arkivet i OBOS sitt digitale styrerom.

Styret konstaterer at tidligere referater, rapporter, viktige brev og avtaler enten ikke finnes i arkiv, eller er arkivert på en slik måte at de er vanskelige å gjenfinne. En strengere arkiveringspraksis og en langt mer aktiv bruk av OBOS' arkiveringssystem slik det har vært gjort den siste styreperioden, vil forhåpentligvis bedre denne situasjonen fremover hvis praksis opprettholdes. Et ytterligere tiltak som er gjort er å påbegynne sikring av tildeligere dokumenter i et fysisk arkiv på et sikkert sted.

Vedtekter

Vi har arbeidet med nye vedtekter, men det viste seg å bli for knapp tid til å behandle det grundig nok før frist for årsmøtepapirer. Saken fremmes derfor ikke for årsmøtet, men overføres til nytt styre.

Andre gjenstående saker

Det er registrert fukt i kjelleren til en seksjon i 8 B. Fikk tilbud fra OBOS Prosjekt på 12 000 kr for å utarbeide en rapport. Det er også behov for endring/utredning av drenering etter avløpsprosjektet. Se egne avsnitt om avløpsprosjektet.

Styret har ved gjennomgang av tidligere avløpsprosjekter funnet ut at det er usikkerhet på om baderoms-sluk i de tre leilighetene i 8B nord er skiftet. Skifte av sluk er sameiets ansvar etter eierseksjonsloven § 32. Hvis disse slukene skulle vært skiftet bærer sameiet et ansvar ved en eventuell lekkasje herfra. Styret må derfor utrede status og behovet for utskifting av disse slukene.



SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8 ORG.NR. 983 597 378, KUNDENR. 7069

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 048 292	1 972 968	2 048 000	2 428 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 048 292	1 972 968	2 048 000	2 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 389	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-59 808	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-6 065	-7 219	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 925	-101 685	-108 000	-113 000
Konsulenthonorar	6	-58 422	-44 814	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-2 102 311	-112 448	-750 000	-310 000
Forsikringer		-149 038	-131 068	-144 500	-173 000
Kommunale avgifter	8	-228 137	-202 120	-236 500	-285 000
Energi/fyring	9	-545 115	-584 282	-427 500	-582 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 067	-175 867	-187 000	-194 000
Andre driftskostnader	10	-247 960	-178 141	-172 500	-179 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 697 500	-1 605 841	-2 117 960	-1 928 000
DRIFTSRESULTAT		-1 649 208	367 127	-69 960	500 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 764	4 377	0	0
Finanskostnader	12	-193 374	-157 012	-297 000	-407 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-187 610	-152 635	-297 000	-407 000
ÅRSRESULTAT		-1 836 817	214 492	-366 960	93 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 836 817	0		
Reduksjon udekket tap		0	214 492		



SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8 ORG.NR. 983 597 378, KUNDENR. 7069

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		1 030 179	1 030 179
SUM ANLEGGSMIDLER		1 030 179	1 030 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		168	174
Forskuddsbetalte kostnader		47 496	46 267
Driftskonto OBOS-banken		1 502 566	490 483
Sparekonto OBOS-banken		55 272	53 344
SUM OMLØPSMIDLER		1 605 502	590 268
SUM EIENDELER		2 635 681	1 620 447
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 623 301	-786 484
SUM EGENKAPITAL		-2 623 301	-786 484
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 690 307	2 232 223
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 690 307	2 232 223
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 322	18 535
Leverandørgjeld		525 483	135 089
Påløpte renter		1 871	15 107
Påløpte avdrag		0	5 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		568 676	174 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 635 681	1 620 447
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B Og 8

Martin Baklid/s/

Anne-Margrete Berentsen/s/

Trygve Riiser Gundersen/s/

Henrik Mathias Giæver/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 581 288
Oppvarming	454 044
Bod	11 520
Strømuttak	1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 048 292

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-58 422
SUM KONSULENTHONORAR	-58 422

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OLIMB RØRFORNYING -rehabilitering	-1 005 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 005 188
Drift/vedlikehold bygninger	-456 149
Drift/vedlikehold VVS	-555 102
Drift/vedlikehold elektro	-50 515
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 851
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-7 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 102 311

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 556
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-228 137

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-26 250
Fjernvarme	-518 865
SUM ENERGI / FYRING	-545 115

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 000
Annen leiekostnad	-41 901
Datautstyr	-2 086
Vaktmestertjenester	-107 726
Renhold ved firmaer	-77 938
Andre fremmede tjenester	-1 047
Trykksaker	-189
Andre kontorkostnader	-633
Porto	-350
Kontingenter	-4 260
Bank- og kortgebyr	-2 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 960

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 165
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	599
SUM FINANSINNTEKTER	5 764

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-193 348
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-193 374

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 369 614
Nedbetalt tidligere	137 391
Nedbetalt i år	2 232 223

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-4 694 402
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 095

-4 690 307

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-4 690 307**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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 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: FEV3C-B6YGX-FYPLS-JNQ6X-SUUI1-DDLEP

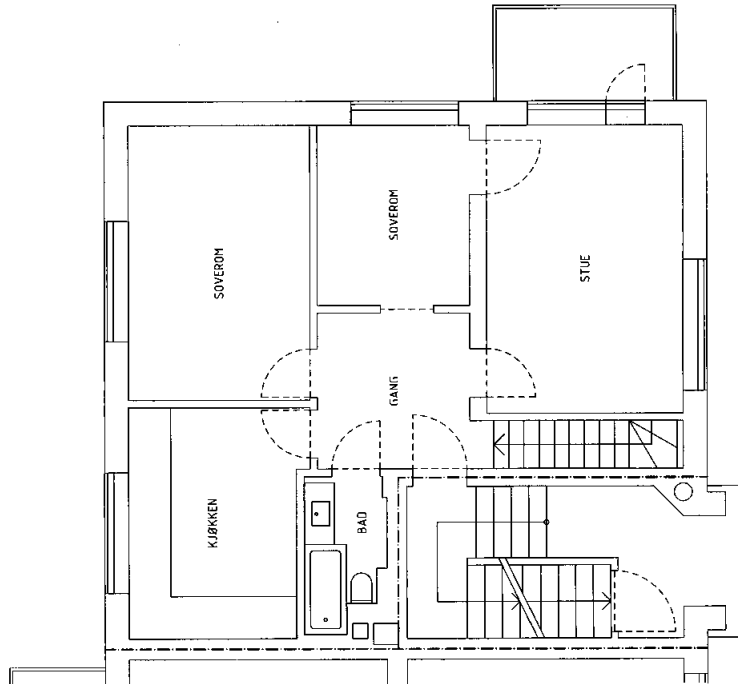


Individuell oversikt Kapitalinnkalling (2,35 millioner)

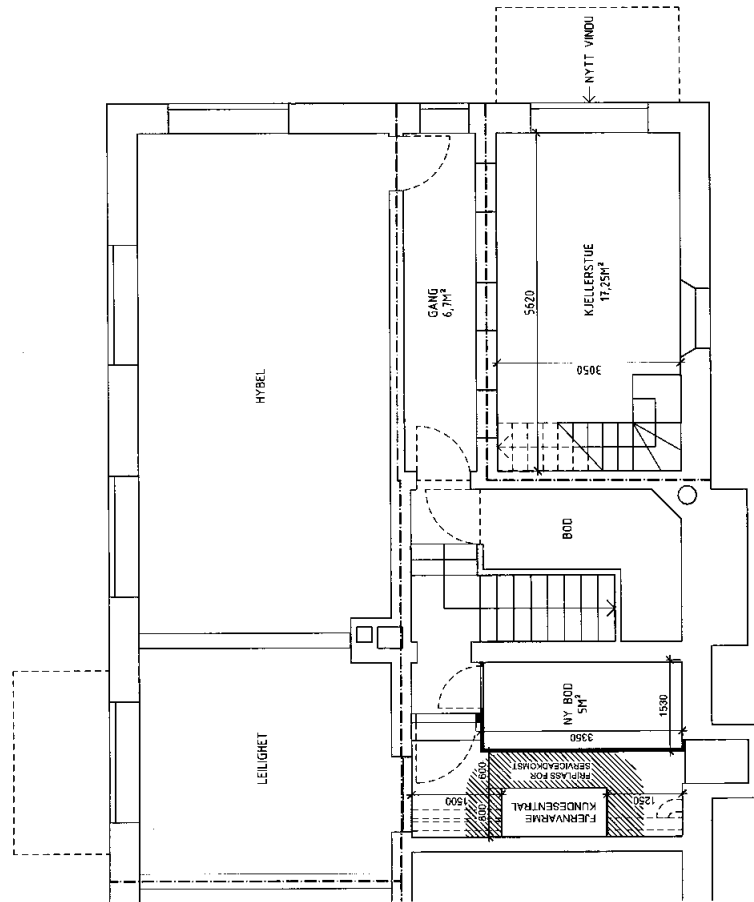
seksjonsnr.	Ved 1 avdrag	Ved 2 avdrag
1	55 154	27 576,91
2	69 344	34 672,06
3	69 344	34 672,06
4	62 440	31 220,16
5	55 154	27 576,91
6	69 344	34 672,06
7	69 344	34 672,06
8	62 440	31 220,16
9	55 154	27 576,91
10	69 344	34 672,06
11	69 344	34 672,06
12	62 440	31 220,16
13	73 294	36 646,76
14	82 692	41 346,24
101	76 830	38 414,80
102	110 828	55 414,06
103	74 794	37 396,84
104	123 028	61 514,20
105	66 512	33 256,09
106	76 830	38 414,80
107	73 722	36 861,06
108	74 794	37 396,84
109	73 186	36 593,18
110	66 512	33 256,09
111	138 198	69 099,19
112	73 722	36 861,06
113	74 794	37 396,84
114	118 589	59 294,57
115	66 512	33 256,09
117	79 677	39 838,42
118	56 639	28 319,34



B



W18 utbygging - Forslag til utbygging B oppsieskiltet

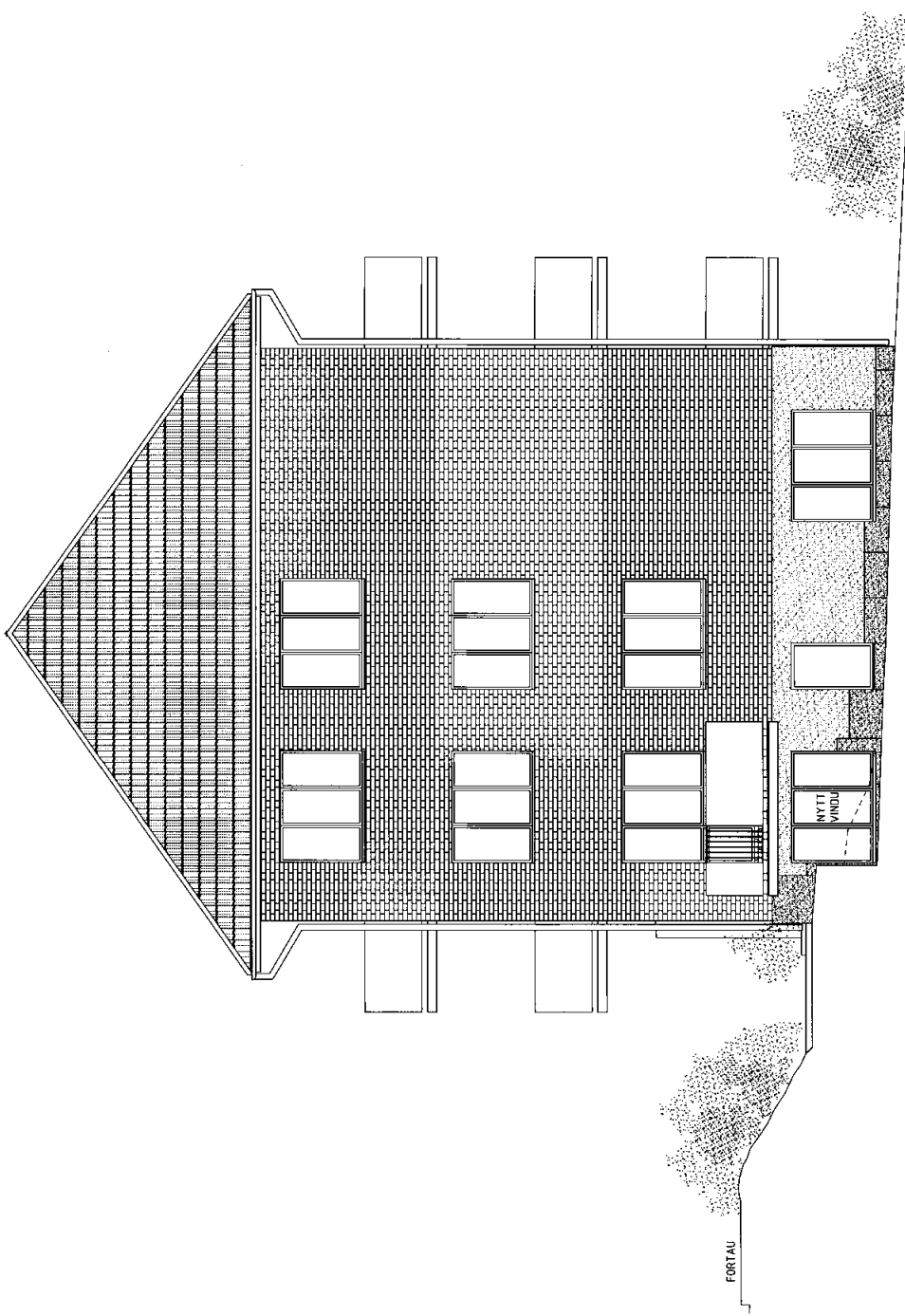


BOMASSER FORSLAG TIL UTBYGGING - B (OPSDON)

Vestberg & Kjeller
WESTVEI 12 BERGSGATE 8



B



WE8 utbygging - Forslag til utbygging B OPPSISNINGEN

OPPRISNING AV KJELLER
FORSLAG TIL UTBYGGING - B (OPSJON)

VESTBERG AV KJELLER
WESTBERGSGATE 8



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 218 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Verdi og lånetakst



Verditakst

⌚ Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 Oslo
⌚ Oslo Kommune
Gnr: 218 Bnr: 193 Snr: - Leil: -
Byggeår 1936



Rapportdato: 08.07.2024 Oppdragsnummer: 0301-/218/193/0/0 Befaringsdato: 02.07.2024
Firma: Stor Oslo Takst Og Bemanning AS Org: 929616936 Sertifisert Takstmann: Helge Gerhardsen

Vedlegg 6
Oppdragsnummer: 0301-/218/193/0/0

24 av 43 Verditakst Westy Egebergs Gate 8 A 0172 OSLO. (1)-3.pdf
Befaringsdato: 02.07.2024



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Verditakst på eiendommer og boliger

Innledning

Verditakst er en nøkkelfaktor i eiendomsmarkedet, både for kjøpere, selgere, finansinstitusjoner og forsikringsselskaper. En nøyaktig verditakst gir en realistisk vurdering av verdien på en bolig eller eiendom og danner grunnlaget for mange økonomiske beslutninger.

Hva er verditakst?

Verditakst er en profesjonell vurdering av verdien til en eiendom eller bolig. Denne vurderingen utføres av kvalifiserte fagpersoner, ofte kalt takstmenn, som bruker forskjellige metoder og teknikker for å fastsette en eiendoms markedsverdi. En nøyaktig verditakst er essensiell for å sikre at eiendommer kjøpes og selges til rettfærdige priser, og den brukes også i sammenhenger som låneopptak, forsikring, og skatteberegning.

Formål med verditakst

Verditakst benyttes i mange ulike sammenhenger:

- **Kjøp og salg:** For å fastsette en realistisk markedsverdi som både kjøper og selger kan enes om.
- **Låneopptak og refinansiering:** Banker krever verditakst for å avgjøre hvor mye de kan låne ut med sikkerhet i eiendommen.
- **Forsikring:** For å bestemme forsikringspremier og erstatningsbeløp ved skade eller tap.
- **Arv og skifte:** For å fordele verdier rettfærdig mellom arvinger.
- **Skatteberegning:** For å fastsette skattemessig verdi av eiendommen, som påvirker formuesskatt og gevinstbeskatning, ger om kjøp, salg, finansiering, forsikring eller andre formål.

Faktorer som påvirker verditakst

Verdien av en bolig eller eiendom påvirkes av en rekke faktorer. De viktigste inkluderer:

- **Beliggenhet:** Beliggenhet er ofte den viktigste faktoren i eiendomstaksering. Eiendommer i attraktive områder med god infrastruktur, nærhet til skoler, butikker, offentlige transportmidler og andre fasiliteter har vanligvis høyere verdi. Områder med lav kriminalitet og gode nabolag vurderes også høyere.
- **Tilstand og alder:** Eiendommens fysiske tilstand og alder spiller en stor rolle. Nyere og velholdte eiendommer har ofte høyere verdi enn eldre, dårlig vedlikeholdte eiendommer. Oppdaterte fasiliteter og moderne standarder på innredning og tekniske installasjoner kan øke verdien betydelig.
- **Markedsforhold:** Generelle økonomiske forhold og tilstanden på eiendomsmarkedet påvirker verdien. Høykonjunktur kan føre til høyere verdier, mens lavkonjunktur kan redusere verdiene. Markedsdynamikken, inkludert tilbud og etterspørsel, spiller en viktig rolle.
- **Reguleringer og planer:** Kommunale reguleringsplaner og fremtidige utviklingsplaner kan ha stor innvirkning på eiendommens verdi. For eksempel kan planer om nye infrastrukturprosjekter, som veier eller kollektivtransport, eller kommersielle utviklingsprosjekter i nabolaget øke eiendommens verdi.
- **Størrelse og utforming:** Størrelse, romfordeling og utforming av eiendommen påvirker også verdien. Store tomter og boliger med mange rom og funksjonelle løsninger verdsettes høyere. God planløsning og brukervennlighet spiller en viktig rolle.
- **Energistandard og miljø:** Eiendommer med høy energistandard, lavt energiforbruk og miljøvennlige løsninger får stadig mer oppmerksomhet og kan ha høyere verdi. Energimerking og miljøsertifisering kan være viktige faktorer.

Ulike typer verditakst

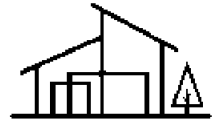
Det finnes flere spesialiserte typer verditakst, avhengig av hva som skal vurderes:

- **Boligtaksering:** Spesifikt for boligeiendommer. Viktig ved kjøp, salg og refinansiering av boliger. Boligtaksering tar hensyn til faktorer som beliggenhet, tilstand, størrelse og markedstrender.
- **Næringseiendom:** For kommersielle eiendommer som kontorer, butikker og fabrikker. Fokus på eiendommens evne til å generere inntekt og dens kommersielle verdi.



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver

Adresse	Gnr	Bnr	Festegrunner	Seksjonert	Bolignummer
Westye Egebergs Gate 8 A	118	193	Nei	Ja	8 A

Post.nr	Poststed	Kommune	Område/bydel
0172	Oslo	Oslo	St. Hanshaugen

Rekvirent
Helge Gerhardsen

Hjemmelshaver(e)	F.nr	Eiendomsbrøk
-	-	-

Til stede/opplysninger gitt av	Besiktigelsesdato
Helge Gerhardsen, Takstmann	02.07.2024

Premisser – Generelle opplysninger

Dette er en verditakst, utarbeidet med henblikk på verdisetting av normal markeds og låneverdi. Taksten må ikke forveksles med våre tekniske rapporter som boligsalgsrapporten og tilstandsanalyse, som utarbeides med henblikk på eiendommens tekniske forhold, mangler og eventuelt svekkelser. Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske art. Finansinstitusjoner må på eget initiativ kontrollere grunnboken. Det anbefales eventuelle kjøpere å studere tidligere utarbeidet boligsalgsrapport nøye, for å danne seg bilde av fremtidig vedlikeholdsbehov.

Sammendrag

Kunde ønsker en verdivurdering på rå kjeller som brukes til boder og gang i dag.
- Kjeller del som ønsket kjøpt består av, 3 boder i panelt utførsel og en gang. Bodene har «lettvegger i tre panel». Kjeller med betongvegger, betonggulv og betong himling.
- Bodene er til sammen ca 17,25m². Hver bod er ca 5,75m².
- Kjeller del som ønsket verdivurdering på, består av 3 boder å 1 gang og er ca 25m² totalt. Takhøyde er ca 2,65m.
- Det kommer til og koste et sted mellom 30 000-45 000kr for hver m² med å innrede kjeller med bad, oppholdsrom og eget inngangsparti med ytterdør. Alt av elektro, rør, gulv, vegger, himlinger, inngangsparti og ventilasjon må fornyes.

BRA-e: Boder 3stk og 1 gang.

Byggemåte

Boligbygg fundamentert med betong, yttervegger i betong med teglstein fasader. Etasjeskiller med betongdekke, vinduer med 2 lags isolerende glass i alu/tre ramme. Saltak konstruksjon med antatt teknet med takstein. Utvendig takrenner i lakkert stål. Boligbygg uten heis. Boligbygg med 1 loft, 3 Etasjer og 1 kjeller/underetasje.

Reguleringsmessige forhold

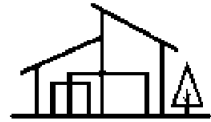
Området er regulert til boligformål.

3



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Eiendommens tomt

Tomteareal m2	Type tomt	Festetidens	Seksjonert	Kulturminner	Årlig festeavgift
1 244,4m2	Grunneiendom	Nei	Ja	Nei	-

Tomt / område / miljø

TOMT:

Sentralt og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder. Eiendommen ligger i skrått terreng.

Tomtens beskaffenhet

Opparbeidet tomt med plen. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett. Avkjørsel fra kommunal asfaltert vei.

Eiendommens bygninger

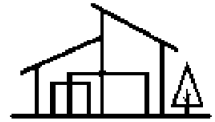
Type bygg	Byggeår	Rehab. – ombygge år
A Boligbygg	1936	-
Likningsverdi (år)	Kjøps år	Kjøpesum / Kostpris
-	-	-
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring
-	-	-

4



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Arealer

Etasje	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	Balkong/Terrasse TBA	Ikke måler verdig areal ALH	Gulvareal GUA
Bod(er)		17,25m ²				
Gang		7,75m ²				
<u>Totalt</u>		25m ²				

Lovlighet

Bygningstegninger

Det foreligger ikke godkjente, og bygge meldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Det foreligger synlige avvik i branncelleinndelingen ut ifra dagens byggetekniske forskrifter.

Nyere håndverkertjenester

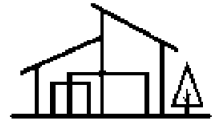
Det er ikke dokumenterte håndverkertjenester som er blitt utført de siste 5 årene.

5



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Heftelser:

Grunnbokbladet er ikke kontrollert med hensyn på heftelser av økonomiske eller ikke økonomiske art. Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøpere, må på eget initiativ kontrollere grunnboken.

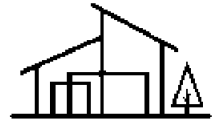
Servitutter:

Det er ikke innhentet utskrift av grunnboken og følgelig ikke kontrollert om det foreligger heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art. Finansinstitusjoner eller eventuell kjøper, må på eget initiativ kontrollere grunnbok for heftelser.



Westye Egebergs Gate 8 A, 0172 OSLO
Gnr: 118 Bnr: 193 Snr: -
0301 OSLO

Låne og verditakst



Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut ifra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: Kr 625 000,-

Underskrifter

Sted og dato
Frogner Lillestrøm 08.07.2024

Takstmann
Helge Gerhardsen

7

Dokumentkontroll

Fremlagt

Nei

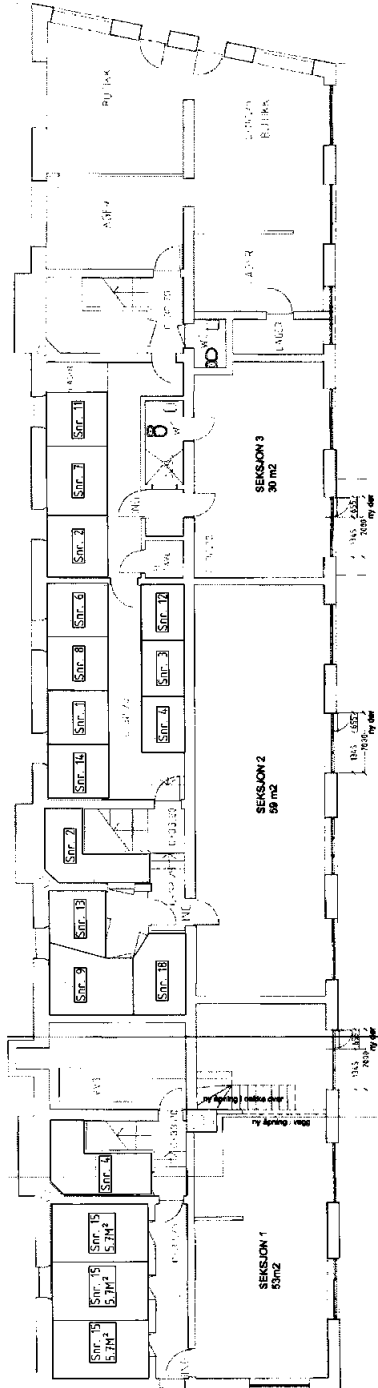
Vedlagt

Nei

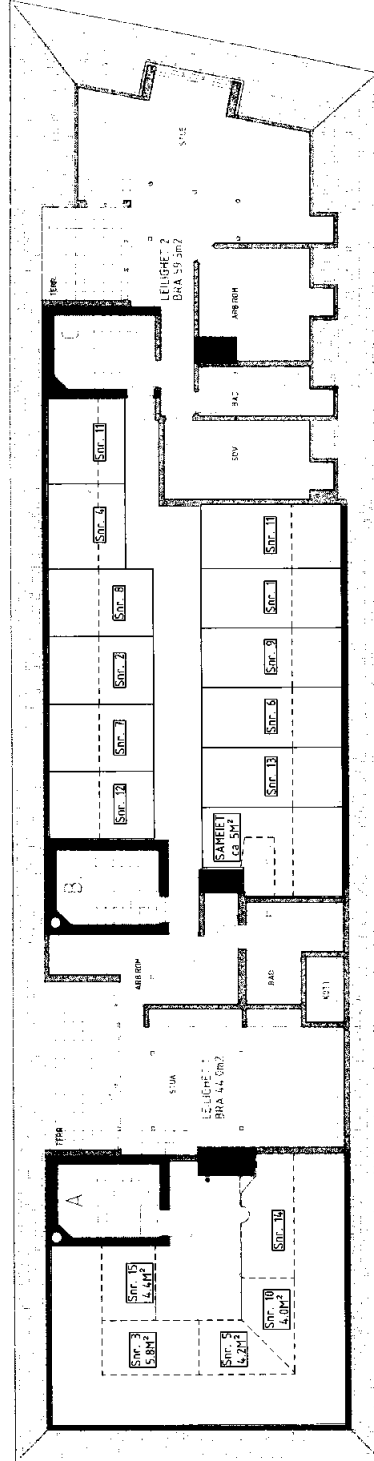


Vedlegg 6
Oppdragsnummer: 0301-/118/193/0/0

30 av 43 Verditakst Westy Egebergs Gate 8 A 0172 OSLO. (1)-3.pdf
Befaringsdato: 02.07.2024



PLAN KJELLER 1:200 (A4)



PLAN LOFT 1:200 (A4)

AREALER EKSISTERENDE BODPLAN				
Seksjon	Eier	Bod kjeller	Bod loft	Bodareal total
5	SEKKELSTEN	5.7	4.2	9.9
10	SCHÆI	5.7	4	9.7
15	BAKKA	5.7	4.4	10.1

Vedlegg 8 AV KJELLER
WESTTE EGBERGS GATE 8

31.10.2024
EKSISTERENDE SITUASJON

WES utbygging & Rørbløper
Kjeller og Loft



1. Generelt

1.1. Bakgrunn

Sameiet består av to bygninger med totalt fem oppganger. Hver oppgang har tre etasjer, i tillegg til kjeller og loft. Her presenteres retningslinjer for utbygging av kjellerareal under seksjon nr. 5.

1.2. Prinsipper og ansvarsbegrensning

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende tekniske krav. Sameiet har intet ansvar for å garantere at kjellerarealene er egnet for utbygging.

Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av utbygger de første fem årene etter at ferdigattest er utstedt. Etter fem år skal utbygger eller etterfølger fremlegge attest på at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens.

2. Byggeprosessen – formelle og praktiske forhold

2.1. Før bygging kan starte

2.1.1. Nabovarsel

Utbygger skal sende skriftlig nabovarsel til beboere i samme oppgang der det informeres konkret om utbyggingen og fremdriftsplan.

2.1.2. Fastsettelse av kjøpesum

Før eventuelt salg av fellesareal til utbygging, skal det fremlegges en oppmåling samt en verdivurdering eller takst av det aktuelle arealet for sameiermøtet. Denne verdivurderingen danner grunnlag for kjøpesummen som avgjøres i sameiermøte.

Dersom styret finner det nødvendig, kan det pålegge utbygger å innhente en ny verdivurdering før inngåelse av endelig avtale. I slike tilfeller skal kjøpesummen fastsettes til gjennomsnittet av de to verdivurderingene.

2.1.3. Søknad om byggetillatelse

Utbygger må selv søke Plan- og bygningssetaten om byggetillatelse. Søknaden kan ikke sendes før styret har godkjent tiltaket det søkes om.

2.1.4. Byggherre

Utbygger er alene ansvarlig ovenfor offentlige myndigheter som byggherre. Tiltakshaver står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

2.1.5. Ansvarshavende / utførende

Utbygger må selv fremskaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for utbyggingen. Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadspliktige arbeider til Plan- og bygningssetaten. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov.



2.1.6. Gebyrer

Utbygger må dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene.

2.1.7. Byggestart

Byggearbeidene kan først starte etter kontraktinngåelse mellom styret og utbygger. Arbeidene kan ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Kontraktinngåelsen kan finne sted etter mottak av følgende:

- Kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan- og bygningssetaten.
- Kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningssetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser og uttalelser.
- Ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av seksjonseier og styret.
- Fremdriftsplan for utbyggingen

2.2. Byggeperioden

2.2.1. Finansiering

Utbygger betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak på eiendommen.

2.2.2. Praktiske forhold

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler. Denne skal være til minst mulig sjenanse for øvrige beboere. Trappeoppganger skal til enhver tid holdes fri for oppbevaring av materialer og byggavfall. Sameiets fellesområder skal ikke benyttes som langvarig lagringsplass for byggematerialer og lignende. Styret kan kreve fjerning av materialer/avfall som har vært oppbevart på fellesarealer utover det som anses nødvendig for byggeprosessen.

2.2.3. Ansvar for skade

Utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på sameiet og tredjemanns eiendom. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Utbygger plikter å reparere ødeleggelse og yte erstatning.

2.2.4. Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret. Utbygger skal, ved behov, dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.



2.2.5. Omfordeling av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å omfordele boder i kjeller eller loft, skal utbygger besørge dette utført samt dekke eventuelle kostnader. Opprinnelig bodstørrelse skal i utgangspunktet beholdes for den enkelte beboer etter omfordelingen. Styret kan likevel godkjenne mindre reduksjoner i bodstørrelse.

Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprieerte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene. Omfordeling av boder må varsles berørte seksjonseiere i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte partene. All omfordeling og nybygging av bodareal må tilfredsstillende krav i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

Dersom det skal flyttes eller etableres bod i rom som inneholder fjernvarmesentral, skal det gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at temperaturen i rommet oppnår normale verdier. Dette må være dokumentert før omfordeling av boder og byggearbeidene igangsettes.

2.2.6. Rør og ledninger

Ved utbygging må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påsees at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av at ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

2.3. Når utbygging er ferdig

2.3.1. Økning av felleskostnader

Fulle felleskostnadene skal betales i henhold til ny estimert brøk fra ervervelsestidspunkt. Ervervelsestidspunktet fastsettes i kontrakten. Felleskostnadene vil etter reseksjonering følle sameiebrøken. Eventuell oppvarming ved bruk av fjernvarme vil justeres etter gjeldene rettingslinjer i sameiet.

2.4. Andre forhold

2.4.1. Frist for ferdigstillelse

Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder etter kontraktinngåelse, dog innen 12 måneder etter utbygging er startet.

2.4.2. Befaring

Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstillelse.

2.4.3. Senere økonomisk ansvar

Utbyggingen må ikke påføre sameiet utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Seksjonseieren plikter å dekke alle utgifter knyttet til utbyggingen.



Saksgang og historikk:

Etter sonderinger våren 2023, ble styret i mars 2024 formelt kontaktet av seksjonseierne Kristoffer Sekkelsten og Anne Irene Skei Sekkelsten [heretter Sekkelsten] i Westye Egebergs gate 8a, med et ønske om å kjøpe fellesareal i kjelleren for å innlemme det i sin seksjon. På styremøte 3. april 2024 vedtok styret at de stilte seg «prinsipielt positive til en forespørsel som dette, så lenge det ikke i urimelig grad går utover enkeltbeboere».

Sameiet ble informert om planene på årsmøte 3. juni 2024. I årsmøtepapirene gjorde styret det igjen klart at man stilte seg «prinsipielt positivt til en slik forespørsel, dels fordi vi mener det er et gode for sameiet med seksjoner av forskjellig størrelse, dels fordi inntektene av et slik salg vil være et viktig bidrag til sameiets økonomi. Forutsetningen er selvfølgelig at salg og utbygging ikke medfører uforholdsmessige omkostninger for beboerne». Årsmøtet vedtok at styret fikk «mandat til å utrede prosess rundt salg av fellesareal for å kunne fremlegge sak til sameiet på senere tidspunkt».

Plan for utredning av prosess ble så lagt i samråd med rådgiver hos OBOS og kjøper. Styreformann var i kontakt med kommunen for å avklare prosedyrer rundt salg og eventuell reseksjonering. Etter vedtak på styremøte 19. juni, ble en verditakst av kjellerarealet innhentet 2. juli 2024 (se vedlegg).

På grunn av ekstraordinær arbeidsbyrde for styret høsten 2024, kom saken ikke opp på styremøte igjen før 29. oktober 2024. På møtet uttrykte enkelte styrerepresentanter bekymring for risiko i forbindelse med utbyggingsarbeidene. Et styremedlem foreslo å utsette hele salgsprosessen på grunn av den generelle arbeidsbelastningen for styret. Forslaget ble nedstemt fordi flertallet mente det ville være i strid med årsmøtevedtaket og tidligere styrevedtak. Styret presiserte imidlertid at Sekkelsten måtte innhente godkjenning av beboere som ville bli berørt av en omlegging, samt at spørsmål om risiko måtte avklares grundig. Styret understreket også at det skulle gjennomføres en ekstra takst før et eventuelt salg.

På møte mellom Sekkelsten og to styrerepresentanter 10. november for å følge opp diskusjonene på styremøtet, ble vi enige om at Sekkelsten skulle utarbeide utkast til retningslinjer for salgs- og byggeprosessen, for å avklare spørsmål om ansvar og risiko reist av styret. Kjøper tok også på seg å gå i dialog med berørte seksjonseiere om bodplaner.

Kjøper nabovarslet berørte seksjonseiere, og etter en runde med både endringer i bodplan og befaringer, forelå det 10. februar tilslutning fra begge berørte seksjonseiere. Endelig bodplan innebærer at Sekkelsten får betydelig redusert bodareal, i bytte mot kjellerareal. Det kom imidlertid en innsigelse fra en av berørte seksjonseierne i e-post til styret 27. mars angående mulig ulempe knyttet til etablering av bod i kjellerrom med fjernvarmesentral (for mer om dette, se styreflertallets innstilling under).

Utkast til retningslinjer for salgs- og utbyggingsprosessen ble presentert av for styret 5. februar 2025. Dette utkastet var basert på lignende avtaler i andre, sammenlignbare salgs- og utbyggingsprosesser, innhentet både av kjøper og OBOS. Retningslinjene har siden blitt diskutert av styreformann og Sekkelsten, noe som har ført til enkelte mindre revisjoner. Styret har også gjennomgått utkastet med OBOS v/Dan Dokken.

Etter tidligere å ha presentert to alternative forslag når det gjelder areal for kjøp og utbygging for styret, har Sekkelsten nå besluttet å gå videre med en mer begrenset løsning. Utbyggingsforslaget tilsvarer et areal på 17,25kvm ifølge oppmåling av takstmann (se vedlagt takst og tegninger). Siden



forslaget som nå foreligger innebærer mindre inngrep både i fellesarealer, fasade og uteområder enn de mer omfattende tidligere skisserte løsningene, vil dette også være et enklere utbyggingsprosjekt å gjennomføre.

Styrets innstilling:

Et flertall i styret går inn for et salg av det foreslåtte området, slik det er skissert i vedtaksforslaget. Endelig pris vil fastsettes etter innhenting av ytterligere en takst på det berørte fellesarealet (se punkt 2.1.2. i de vedlagte retningslinjene).

De overordnede prinsippene som har ligget til grunn for i tidligere vedtak om saken – ønsket om leiligheter av forskjellig størrelse i sameiet, framfor alt for å legge bedre til rette for barnefamilier, samt ikke minst det overordnede hensynet til sameiets økonomi – står fortsatt ved lag. De store utgiftene på rørarbeider i 2024, med ytterligere opptak av lån, gir bare ekstra vekt til det økonomiske argumentet. Et salg og en reseksjonering vil bidra med midler til nedbetaling av sameiets lån, samt ha en viss positiv effekt på de enkelte seksjoners fellesutgifter.

Styreflertallet beklager at det foreløpig ikke har vært mulig å få tilslutning til bodplanene fra begge de to berørte seksjonseierne. Vi vurderer imidlertid at de nye bodplanene vil gi fullt ut tilfredsstillende løsninger for seksjonseierne, og at et salg dermed ikke i «urimelig grad vil gå ut over enkeltbeboere», slik styret har stilt som et krav tidligere. Vi stiller imidlertid som en eksplisitt forutsetning for et eventuelt salg at de tekniske utfordringene som har blitt nevnt rundt en mulig bod i samme rom som fjernvarmesentralen, blir løst (jf. punkt 2.2.5 i de vedlagte retningslinjene).

Styret mener også at de utarbeidede retningslinjene for salgs- og byggeprosessen tilfredsstillende dekker inn problemstillingene som har vært reist underveis i saksgangen om risiko og ansvar under utbyggingen. Som en ekstra trygghet for sameiet forutsetter vi likevel en uavhengig juridisk gjennomgang av retningslinjene før en eventuell avtale inngås.

Det kan føyes til at en eventuell utbygging uansett vil måtte byggesøkes, og for søknaden i det hele tatt skal vurderes av Plan- og bygningssetaten, må det være ansvarsbelagt prosjektering av rådgiver både brannteknisk og konstruksjonsteknisk. Videre må det erklæres ansvar av utførende foretak og eventuelle kontrollforetak. Alle involverte foretak i byggeprosjektet må også signere samsvarserklæringer når ansvarsområdet er ferdigstilt, som betyr at arbeidet er utført i samsvar med prosjektering og gjeldende regelverk. Byggesøknadsprosessen er dermed i seg selv et svært kvalitetssikrende system som kjøper vil være pliktet til å følge, og som gir trygghet for sameiet.



Salg av fellesareal

Innstilling fra styrets mindretall

Styrets mindretall (Giæver og Faye) er imot å starte en formell salgsprosess og råder årsmøtet til å stemme mot flertallet (Baklid og Gundersen) sitt forslag til vedtak.

Innledningsvis vil mindretallet bemerke at vurderingene som ligger bak dette standpunktet er prinsipielle betraktninger rundt mangelen på en helhetlig plan for sameiets fellesarealer samt spesielle utfordringer knyttet til det aktuelle arealet. Dette er styrets ansvar å utrede, noe styret ikke i tilstrekkelig grad har gjort.

Det er ingen ting som taler imot de som har søkt om å få kjøpe. De får gode skussmål av alle og har aktivt bidratt med oversiktlige tegninger og kontraktsutkast. De har også langt på vei måtte sørge for at saken har hatt framdrift.

I inneværende styreperiode har styret hatt fire medlemmer og tre varamedlemmer som alle har vært invitert til styremøter. Denne saken har vært behandlet på flere styremøter, og ofte har den blitt utsatt på grunn av mangel på ny dokumentasjon og framdrift. Dette framgår av styreprotokollene. Dette mindretallet opplever derfor at styret aldri har foretatt en helhetlig behandling av hele saken. Dessverre medfører det at grunngivelsen for denne dissensen er lang.

Historikk, helhetlig plan og likebehandling

Sameiet har flere ganger behandlet reseksjonering og ombygging av fellesarealer til boformål.

I 2003 utarbeidet sameiets styre, sammen med innleid arkitekt Yngve Derlick, en helhetlig plan for omgjøring av fellesareal på loft i nr. 7A/B og nr. 8 til boligformål. Sameiet vektla at endringene skulle bevare bygningenes helhetlige, estetiske uttrykk. Samtidig ble det laget en plan for å ta i bruk kjellerområdene i nr. 8. Planen ble godkjent av Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Gjennomføringen skjedde i to faser:

1. Arbeidet med det ytre skallet til loftene i begge bygg ble bestilt av sameiet, med påfølgende salg og ferdigstilling av nye eiere i 2008.

2. Sameiet ventet med utbyggingen av kjeller i nr. 8 til 2010. Kjøperne her var eiere i første etasje i nr 8. Prisen ble drevet opp ved at eieren av næringslokalet ga et bud med sikte på å lage utleiehybler. Eieren av 8A første etasje meldte den gang ikke interesse for å utvide sin leilighet nedover. Dette er det samme arealet som vi nå behandler.

Under selve utbyggingen av kjellerarealet i 2011 ble det fastslått at fundamenteringen av østveggen i nr. 8 var for dårlig og måtte avstives med en bjelke. Kostnaden ble om lag kr 750.000 kr som etter forhandlinger ble fordelt på sameiet og utbyggerne.



Det kom også søknader fra enkeltseksjoner som ønsket å utvide sin seksjon ved å kjøpe tilleggsareal. Disse enkeltsøknadene ble avslått med henvisning til at de ikke inngikk i en samlet plan.

Det aktuelle arealet årsmøtet behandler nå er ikke tilbudt andre seksjonseiere, selv om det faktisk grenser opp direkte mot en annen seksjonseier som ved ombygging kan skaffe seg direkte tilgang fra boenheten.

Et salgsvedtak vil kunne danne ny presedens der alle seksjonseierne enkeltvis kan søke - og få innvilget - kjøp av fellesarealer og uten at det foreligger en konsekvensutredning eller helhetsvurdering.

Det åpner for scenarier der seksjonseiere ønsker å innlemme loftsbod eller kjellerareal i boenheten eller vurdere fellesarealer som sykkel- og vaktmesterbod for andre formål. Dersom økonomi er det utslagsgivende argumentet kan sameiet raskt utvikle vaskeriet og selge arealet i nr. 7. Da oppnår vi både en kortsiktig inntekt og en betydelig reduksjon i de årlige driftskostnadene.

Prissetting

Boligmarkedet i Oslo er inne i en sterk prisstigning. Profesjonelle eiendomsめglere anslår opp mot 30 % over en treårsperiode.

Ved kjøp og salg i boligsameier er det normalt at *selger* innhenter verditakst og at *høgsbydende kjøper* som får tilslaget etter en budrunde. Etter at kjøper i denne saken innhentet takst foreslo derfor styrets mindretall - og fikk gjennomslag for - at det skulle innhentes en ny uavhengig takst på det aktuelle lokalet. Styret har ikke fulgt opp dette.

Den aktuelle verditaksten fra 2. juli 2024 viser et overslag på 625.000 kr. Styrets mindretall vil igjen presisere at vi ikke finner noe å bemerke på den aktuelle kjøpers håndtering. Men vi vil sterkt advare mot at sameiet innfører et prinsipp om at kjøper definerer lokale, pris og utarbeider alle kontrakter.

Våre erfaringer

Det er nyttig å høste lærdom fra sin egen historie. Vårt sameie er fra 1936 og som de fleste bygg fra den tiden er planlagt med en fri loftetasje og kjelleretasje med tørkeloft, boder, lagerrom og vaskeri.

Øvre sjikt (loft) og nedre sjikt (kjeller) fungerte i praksis som isolasjonslag til resten av bygget med stabiliserende luftsoner og svingninger i forhold til utetemperatur. Når disse sonene etter ombygging forsvinner, og blir erstattet med boenheter, forsvinner også isolasjonslaget og ytterskallets innetemperatur får et kraftigere møte med utetemperaturen. Det er disse spenningene som over tid utvikler sprekker, fukt/kondens, vanninntrengning, lekkasje og påfølgende mygg, sopp og råte. Om vann trenger inn gjennom et tak i et tørkeloft eller tom



kjeller er det relativt lett å utbedre skaden. Om vannet trenger inn i en boenhet får det dramatiske følger og medfølger store ekstra kostnader.

Ytre skall som tak, vegger, vindu, kjellergulv og bærende konstruksjoner mellom seksjonene er sameiets ansvar. Bare i 2024 har sameiet fått erfare komplikasjoner som kan oppstå i de tidligere fellesarealene som nå er boenheter.

- Etter det siste eierskiftet i loftseksjonen i 7 A ble det relativt raskt meldt inn lekkasje fra tak og vindu. Og sameiet måtte ta jobben og kostnaden ved utbedring (se regnskap).
- Ved den store rørreparasjonen måtte man i 8 A, B og C inn i kjellerseksjonene for å utbedre de underliggende rørene. Det måtte gjøres endringer i eksisterende bad og kjøkken, en seksjon måtte på sameiets kostnad fraflyttes for å pigge opp gulvet (se regnskap).
- I tillegg har en seksjonseier meldt fra om fuktinntrekk i kjellerseksjon i 8 B/C (vis a vis de aktuelle kjellerbodene). Skaden er ennå ikke undersøkt eller utbedret.

Manglende risiko- og konsekvensutredning

I denne saken foreligger det ikke noen risikovurdering, ansvaret er i praksis lagt over på kjøper.

For den aktuelle seksjonen har styrets mindretall, gjennom styrebehandlingene, foreslått og etterlyst risikovurdering når det gjelder:

- Inngripende arbeid i sameiets ytre skall og bærende konstruksjoner
- Fasadeendring med etablering av nytt vindu og ny dør i murvegg
- At veggpartiet i bodene møter bakkeplan og har særlig stor risiko for vanninntrengning og kondens
- Felles infrastruktur, som tilgang til rørsystem, gamle søppelsjakter mm
- Endringer i uteområdet, tilgang til parseller, vannuttak og strøm

Etter en eventuell seksjonering vil nr. 8 ikke ha gjenstående "frie fellesarealer". Den eneste loftboden som er fastsatt til fellesformål, forsvinner. Tre seksjoner vil enten miste, eller få dårligere, boder. Etter en ombygging vil beboerne ikke ha noen plass for midlertidig lagring. Konsekvensen blir at stadig flere gjenstander blir plassert ut i loftsgang, kjellergang og trappeløp og med det legges hindringer og dels sperre fluktveier - noe som kan bli helt katastrofalt i en krisesituasjon.

Fyrrømmet er totalt uegnet som bod. I dette rommet er det sterk varmeutvikling og en temperatur tidvis opp mot 30 grader. Å bruke halve arealet til en ny bod vil også gjøre det mye vanskeligere å utføre reparasjon eller arbeid for energiøkonomisering. Tross den sterke heten er rommet i dag et helt greit midlertidig lagerlokale for større ting som senere skal avhendes på vårdugnaden.

Sameiebrøk

Et salg vil medføre endret sameiebrøk for alle 31 seksjoner i sameiet. Hva dette medfører av endringer er ikke utredet. Mindretallet mener at når dette ikke er kjent vil enkeltseksjoner ha



gode argumenter for på egen hånd kunne reise innsigelser og forpurre hele salgsprosessen og godkjenning hos offentlige myndigheter.

Innvendinger fra særlig berørte seksjoner

Etter mindretallets syn er det styrets ansvar å ha dialog med berørte parter. Det har kommet skriftlig innsigelse fra en seksjonseier på bodplassering. Denne innsigelsen må tas alvorlig. Dersom salget blir gjennomført må bodplasseringen for alle seksjonseiere i nr. 8 gjennomgås da enkeltsameiere ikke skal påføres urimelige ulemper gjennom flertallsvedtak.

Byggeperiode

Det er ikke vurdert hva en byggeperiode faktisk vil medføre av praktiske utfordringer som støv, støv og lagring av materialer. En byggeperiode på minst ett år vil i tillegg kreve svært tett oppfølging fra styret og påfølgende stort merarbeid og ansvar for de som sitter i styret, og da særlig styreleder.

Etter den store rørsaken i 2024 har styret oppsummert at det ved større utbedringsarbeider må engasjeres egen prosjektleder med nødvendig fagkompetanse for å avlaste styret og sikre kvaliteten på utførte arbeider.

Når sameiet i 2025 må engasjere prosjektleder for prosjektet, og advokat til å gjennomgå alle kontrakter, vil mindretallet anslå at det vil påløpe kostnader på minst 150.000 kr. Denne kostnaden er ikke budsjettert.

Oppsummering

Styrets mindretall mener at det ikke er i sameiets interesse å gjennomføre salg. Det mangler en overordna plan for sameiets felleslokaler, og sameierne er ikke likebehandlet. I tillegg foreligger det skriftlig innsigelse fra en seksjon som er særlig berørt og blir påført en vesentlig ulempe.

Mindretallet legger særlig vekt på at et salg på disse premissene vil danne presedens for at enhver seksjonseier som enkeltvis eller i grupper ønsker omdisponering av fellesarealer til privat bruk, vil måtte bli møtt med tilsvarende velvilje og ressursinnsats fra styret som det som har skjedd i denne saken.

Mindretallet mener at saksbehandlingen fra styrets side har tatt altfor lang tid og at konsekvensene av en utbygging ikke har vært godt nok utredet. Det har ført til at styremedlemmer har måtte bruke urimelig mye tid på å sette seg inn i sakskomplekset som igjen har gått ut over annet styrearbeid. Om salg blir gjennomført vil det nye styret måtte sette av svært mye tid til dette i minimum ett år, kanskje mer. Det foreligger ingen vurdering om hvilke andre oppgaver som da blir nedprioritert eller avsatte budsjettmidler for å kjøpe inn bistand (teknisk, faglig, juridisk eller prosjektleder).



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 7069 Selskapsnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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