



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 638 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 888 260	3 880 587
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 888 260</b>	<b>3 880 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		287 444	299 799
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 625	8 625
Annen driftskostnad		1 985 960	2 279 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 282 029</b>	<b>2 587 617</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 606 231</b>	<b>1 292 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 530	26 306
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 530</b>	<b>26 306</b>
Annen finanskostnad		397 888	472 236
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 888</b>	<b>472 236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-379 358</b>	<b>-445 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 226 873	847 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 313	12 938
Sum varige driftsmidler		4 313	12 938
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 313	12 938
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		100 369	45 203
Sum fordringer		100 369	45 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 537 006	2 197 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 537 006	2 197 041
Sum omløpsmidler		2 637 375	2 242 244
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		11 788 684	13 015 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 788 684</b>	<b>-13 015 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-11 788 684</b>	<b>-13 015 556</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 050 860	15 076 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 050 860</b>	<b>15 076 379</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 050 860</b>	<b>15 076 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 233	2 224
Leverandørgjeld		279 210	95 188
Skyldige offentlige avgifter		11 546	14 804
Annen kortsiktig gjeld		86 522	82 143
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>379 512</b>	<b>194 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 430 372</b>	<b>15 270 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225402

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 638 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 984 638 663  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 888 260	3 880 587
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 888 260</b>	<b>3 880 587</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		287 444	299 799
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 625	8 625
Annen driftskostnad		1 985 960	2 279 192
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 282 029</b>	<b>2 587 617</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 606 231</b>	<b>1 292 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 530	26 306
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 530</b>	<b>26 306</b>
Annen finanskostnad		397 888	472 236
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>397 888</b>	<b>472 236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-379 358</b>	<b>-445 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 226 873	847 040
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>



Organisasjonsnr: 984 638 663  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		4 313	12 938
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		4 313	12 938
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		100 369	45 203
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 537 006	2 197 041
Sum omløpsmidler		2 637 375	2 242 244
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	11 788 684	13 015 556
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 788 684</b>	<b>-13 015 556</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-11 788 684</b>	<b>-13 015 556</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 050 860	15 076 379
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>14 050 860</b>	<b>15 076 379</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>14 050 860</b>	<b>15 076 379</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 233	2 224
Leverandørgjeld	279 210	95 188
Skyldige offentlige avgifter	11 546	14 804
Annen kortsiktig gjeld	86 522	82 143
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>379 512</b>	<b>194 359</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 430 372</b>	<b>15 270 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>



Organisasjonsnr: 984 638 663  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

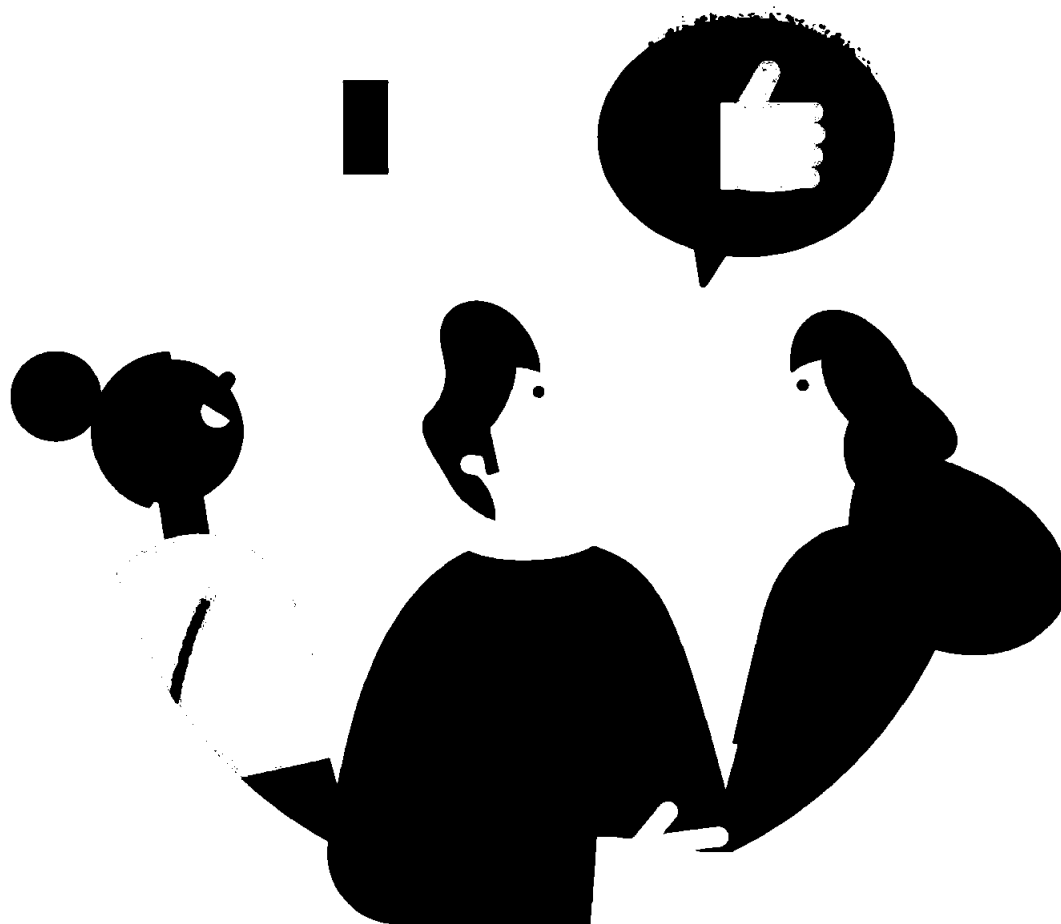
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5423 Westye Egebergsgt 3 Sameie





## **Til seksjonseierne i Westye Egebergs gate 3 Sameie**

**Velkommen til årsmøte, 5. april 2022 kl. 18.00 i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Westye Egebergs gate 3 sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til sted og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Westye Egebergs gate 3 Sameie avholdes 5. april 2022 kl. 18.00  
i OBOS sine lokaler på Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - A) Godkjenning av de stemmeberettigede
  - B) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
  - C) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Forslag for takhage
  - B) Engasjere advokat til å gjennomgå internettanskaffelsen
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 og 2 år
  - C) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mads Hiorth Rønne	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Line Andenæs	Westye Egebergs Gate 3 A
Styremedlem	Kristoffer Olsen Hauge	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Vegard Saksæther	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Unni Catherine Walstad	Westye Egebergs Gate 3 C

### Valgkomiteen

Hogne Langset	Westye Egebergs Gate 3 C
Dag Namtvedt	Westye Egebergs Gate 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Westye Egebergs gate 3 sameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Westye Egebergs gate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638663, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Westye Egebergs Gate 3 A-C

Gårds- og bruksnummer: 218/189

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

Westye Egebergs gate 3 Sameie har en ansatt vaktmester i deltidsstilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i året som har gått.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden konstituering 19. april 2021 avholdt 12 ordinære styremøter og løpende behandlet aktuelle saker som har dukket opp.

Westye Egebergs gate 3 bærer i år som i fjor preg av å være et sameie med høy grad av trivsel og godt naboskap.

Vår fantastiske vaktmester, Johan Meyer, gjør som alltid en veldig god jobb med den daglige driften av sameiet, og er en uvurderlig ressurs både for sameiet, beboerne og styret.

Styret har det siste året gjennomført diverse vedlikeholds- og fornyingsprosjekter i tillegg til vanlig drift og rutineoppgaver.

Rutineoppgaver dekker en rekke varierte oppgaver, som håndtering av henvendelser fra beboere, herunder saker som omfatter oppussing av seksjoner, henvendelser om nye skilt og nøkkelbrikker, klager på støy, forsøpling og skadeverk. Sett i forhold til sameiets størrelse, med 72 seksjoner, har det vært innenfor hva som er å forvente.

Styret har som mål å gjøre sameiet til et hyggelig sted å bo for våre beboere. Ved siden av å tilrettelegge for god trivsel og gode naboskap er vi opptatt av å ivareta byggets funksjonalitet og det byggetekniske.

Bygningen er på god vei mot å bli 100 år, og det finnes til enhver tid pågående prosjekter, små som store. Av større prosjekter som er gjennomført og/eller håndtert i styreperioden 2021-22, kan nevnes:

Utskifting av låsesystemer etter at de gamle systemene begynte å vise sin alder og ikke lenger gikk an å skaffe reservedeler til. Det nye låsesystemet er langt mer driftssikkert og har batteridrevet back up-system som også skal gi god driftssikkerhet ved strømstans, brann eller andre uforutsette hendelser.

Det er gjennomført inspeksjon av bunnledninger. Ledningene er originale fra den gang bygget ble etablert. Inspeksjonen viser at ledningen er moden for å byttes innen rimelig tid. Foreslått tidspunkt for rørfornyinger satt til sommer 2023, beroende på pris og kapasitet fra tilbydere. Fornyingen vil være i form av strømpesanering, hvor det blåses inn en strømpe som forsterker rørveggene på de eksisterende ledningene. Ved en slik sanering garanteres det for 50 års levetid, men trolig er den faktiske levetiden betydelig lengre. Arbeidstiden er beregnet å være på 14 dager. I perioden saneringen av bunnledningen foregår vil det bli utplassert portapotter på gårdsplassen.

Vi er også i prosessen med å få rensert ventilasjonsanlegget, da anlegget noen steder viser redusert effekt. Flere firmaer har vært på befaring. Arbeidet blir utført løpet av våren 2022, og vil bidra til bedre luftkvalitet i sameiet.

Ved siden av mindre prosjekter som reparasjonsarbeider utført av vår malermester og vedlikehold av utearealer, har styret blant annet også jobbet med etterarbeid av innbruddene som skjedde i fjor sommer. En hendelse som belyste hvor viktig sikkerhet rundt nøkler og nøkkelbrikker er.

Med økende energipriser har vi startet et prosjekt med å utrede muligheten for solcellepaneler og andre energisparende tiltak for å få ned energiutgiftene og gjøre fremtidige utgifter mer forutsigbare for sameiet. Dette er populære tiltak for sameier i Oslo, med gode utsikter for kommunale støtteordninger.



Sameiets økonomiske utvikling har ellers vært jevn med unntak av den økende energiprisen på slutten av året. Det er ønskelig for sameiet å ha en robust egenkapital som gir økonomisk trygghet og rammer for planlagte oppgraderinger og/eller uforutsette utgifter.

Vi er inne i en mer usikker periode enn på lang tid med tanke på krigen i Ukraina. Økonomiske sanksjoner påvirker allerede energimarkedet i Europa, og det er knyttet stor usikkerhet til den videre utviklingen. Det vil derfor være viktig med en konservativ bruk av midler i den kommende tiden. Det er også et ønske fra sameiet med at fellesutgiftene for den enkelte beboer øker minst mulig i fremtiden.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 888 260.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 282 029.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til strøm/fyring.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 226 873 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Av årets resultat er kr 1 025 519 benyttet til å betale ordinære avdrag på langsiktig gjeld (lån).

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 257 863.

Selskapet har god likviditet og er således godt rustet til å takle uventede kostnader som skulle oppstå, herunder høye energikostnader.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kostnader til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har iløpet av vinteren vært høyere enn forventet, og med situasjonen i Ukraina, er det mulig at prisene forholder seg høye. I tråd med estimater har styret derfor oppjustert energibudsjettet til 750000 kr, fra 550.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergs gate 3 Sameie.

### Lån

Westye Egebergs gate 3 Sameie har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om lånebetingelser, opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 3

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergsgate 3.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7L2N5-86U70-VGZ06-EYNI8-JL2KO-EMXII



## SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3 ORG.NR. 984 638 663, KUNDENR. 5423

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 876 060	3 876 060	3 845 000	3 842 000
Andre inntekter	3	12 200	4 527	20 000	10 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 888 260</b>	<b>3 880 587</b>	<b>3 865 000</b>	<b>3 852 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-167 444	-179 799	-173 750	-185 750
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-8 625	-8 625	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 350	-9 141	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-108 508	-105 503	-108 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-17 258	-35 754	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-399 286	-1 045 364	-550 000	-1 000 000
Forsikringer		-111 691	-94 052	-97 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-359 987	-355 133	-358 000	-370 000
Kostnader sameie		-36 300	-35 800	-36 000	-37 000
Energi/fyring	10	-555 327	-290 467	-420 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 296	-121 536	-125 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-223 957	-186 443	-158 500	-162 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 282 029</b>	<b>-2 587 617</b>	<b>-2 176 250</b>	<b>-2 830 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 606 231</b>	<b>1 292 970</b>	<b>1 688 750</b>	<b>1 021 750</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	18 530	26 306	40 000	0
Finanskostnader	13	-397 888	-472 236	-390 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-379 358</b>	<b>-445 930</b>	<b>-350 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 226 873</b>	<b>847 040</b>	<b>1 338 750</b>	<b>1 021 750</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 226 873	847 040		



12

Westye Egebergs gate 3 Sameie

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	4 313	12 938
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 313</b>	<b>12 938</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 165	105
Forskuddsbetalte kostnader		92 204	41 098
Andre kortsiktige fordringer	15	4 000	4 000
Driftskonto OBOS-banken		895 524	71 481
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 993	8 343
Sparekonto OBOS-banken		12 681	12 654
Sparekonto OBOS-banken II		1 622 808	2 104 563
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 637 375</b>	<b>2 242 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-11 788 684	-13 015 556
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-11 788 684</b>	<b>-13 015 556</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 050 860	15 076 379
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>14 050 860</b>	<b>15 076 379</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 814	67 287
Leverandørgjeld		279 210	95 188
Skyldige offentlige avgifter	18	11 546	14 804
Påløpte renter		2 233	2 224
Annen kortsiktig gjeld	19	13 708	14 856
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>379 512</b>	<b>194 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 641 688</b>	<b>2 255 182</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2022

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Mads Hiorth Rønne/s/

Line Andenæs/s/

Kristoffer Olsen Hauge/s/

Vegard Saksæther/s/

Unni Catherine Walstad/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 190 044
Rehabilitering våtrom	686 016
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 876 060</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Nøkkelkort	7 200
Utleie av barnevogngarasjer	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 200</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-114 161
Overtid	-75
Påløpte feriepenge	-13 708
Fri bil, tlf etc.	-5 500
Naturalytelse speilkonto	5 500
Arbeidsgiveravgift	-35 735
Gaver til ansatte	-1 015
Andre personalkostnader	-2 750
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-167 444</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 2020/2021, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 350.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 801
Polygon AS	-5 458
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 258</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-206 551
Drift/vedlikehold VVS	-12 906
Drift/vedlikehold elektro	-11 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 102
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 962
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-61 553
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 969
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 294
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-399 286</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-260 938
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-98 622
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-359 987</b>

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

Elektrisk energi	-107 814
Strøm oljefyr el.bereder	-447 512
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-555 327</b>

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

Container	-24 925
Diverse leiekostnader/leasing	-5 191
Verktøy og redskaper	-599
Driftsmateriell	-5 347
Lyspærer og sikringer	-6 520
Vakthold	-11 305
Renhold ved firmaer	-153 693
Andre fremmede tjenester	-154
Kontor- og datarekvisita	-920
Trykksaker	-477
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-1 947
Porto	-1 608
Drivstoff biler, maskiner osv.	-201
Gaver	-635
Bank- og kortgebyr	-3 435
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-223 957</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 272
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	258
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 530</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 321
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-269 845
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 644
Renter på leverandørgjeld	-78
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-397 888</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevognngarasje	
Tilgang 2017	43 125
Avskrevet tidligere	-30 187
Avskrevet i år	-8 625
	4 313
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 313</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 625</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakturering Akersveien 24 Sameie	4 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 000</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014 -6 740 337

Nedbetalt tidligere 3 315 948

Nedbetalt i år 566 750

-2 857 639

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014 -8 010 000

Økning 2015 -3 540 000

Nedbetalt tidligere 1 478 662

Nedbetalt i år 313 765

-9 757 573

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,90 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016 -2 118 634

Nedbetalt tidligere 537 982

Nedbetalt i år 145 004

-1 435 648

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-14 050 860****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -5 993

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 553

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -11 546****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -13 708

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -13 708**

## Innkomne forslag

### Internettanskaffelsen Westye Egebergs gate 1, 2, 3, 4 samt Akersveien 24 A-E

Styret har mottatt et forslag til vedtak som oppfordrer til å leie inn advokat for ekstern evaluering av TV- og internettanskaffelsen som ble gjennomført i 2020.

Slik styret anser saken ble det i 2020 gjennomført en grundig og lovlig anskaffelsesprosess.

30.06.20 overtok sameiene i Westye Egebergs gate 1, 2, 3, 4 samt Akersveien 24 A-E eierskapet til den installerte fiberkabelen. I forbindelse med dette ble det utarbeidet en tilbudsforespørsel for ny TV- og internettavtale. Styret brukte god tid på å hente inn flere tilbud og vurderte tilbudene opp mot hverandre. Overnevnte sameier representerer totalt 325 seksjoner. Et sentralt punkt i tilbudsforespørselen var at sameiene har en sammensatt masse av beboere og at det således vil være et fragmentert behov blant beboerne. Noen beboere klarte seg med bare tv, en stor del ønsket tv og internett og andre ønsket bare internett. Det ble besluttet å velge Telia som leverandør. Begrunnelsen var at dette var det beste tilbudet for flesteparten av beboerne. Gjennom den nye avtalen fikk beboere et bedre TV-tilbud enn tidligere, samt internett uten økning av de månedlige fellesutgiftene. I den gamle avtalen måtte hver enkelt beboer tegne eget abonnement for internett.

Styret mener avgjørelsen er godt begrunnet og at majoriteten av de 325 seksjonenes beboere er ivarettatt. . Avtalen tilbyr en grunnpakke for TV og internett der valgfrihet er mulig. Ønskes det flere tv-kanaler eller raskere internett må den enkelte beboer selv betale for dette.

Avtalen som ble inngått sammen med de andre sameiene var innenfor det forrige styrets mandat.

Konklusjon til styret er at avtalen er rettmessig utført og har 5 års bindingstid. Brudd på avtalen vil medføre rettstridighet og økonomisk konsekvens. Dette innebærer at sameiet vil måtte betale seg ut av avtalen og en hypotetisk økonomisk fordel ved å velge en annen leverandør blir mindre eller kan ende opp med å koste beboerne mer.

Styrets innstilling til innkommet forslag til vedtak er at det ikke er aktuelt å benytte felles økonomiske midler til en ekstern evaluering. Innstillingen begrunnes ved at sameiet opplever at de aller fleste beboerne per nå er fornøyd med avtalen som foreligger, og at anbudsrunder og påfølgende avtalen var riktig utført og er bindende inntil avtalen utløper om 3 år.

Uavhengig av gjenstående kontraktstid har styret hatt dialog med Telia for å endre nåværende avtale til en avtale som gir større fleksibilitet for den enkelte beboer. Resultatet av den kontakten er høyere hastighet (100mbps + tv) eller mulighet for velge vekk tv-boks til fordel for raskere internett (500/300mbps).

### Vedtak:

Sameiet vedtar å gjenoppta anbudsprosess for å finne det beste internett-tilbudet for sameiet, så snart bindingstiden på den nåværende avtalen utgår.



## Innkomet forslag til budsjett for takhage

1a) Det foreslås å sette av/lånes 1 million til utbedring og ferdigstilling av fellesområdene på taket. Pengene skal administreres av en komité av frivillige og brukes på prosjektledelse, arkitekt/landskapsarkitekt og utførelse. 1b) Forslag til framdrift: Prosjektperiode 12 mnd med ferdigstilling 1. mai 2023. 1c) Det budsjetteres med en mulig årlig kostnadsramme på opp til 150.000,- til innleid gartner/vedlikehold for å sikre oppfølging og at evt. beplantning på taket ikke blir en byrde for vaktmester. Denne summen er en opsjon for prosjektet, dersom det bestemmes en løsning som krever det.

## Styrets mening

Ja, styret synes også at takhageprosjektet er en spennende ide. Vi er glade for at det er et sterkt engasjement rundt det, og at noen av beboerne har uttrykt et ønske om det.

Styret kan godt tenke seg et takhageprosjekt på sikt, men vår holdning er at på dette tidspunkt at vi ikke har økonomi til prosjektet. Styret ser at strømrregningene har mer en tredoblet seg i løpet av det siste året. Det har fått betydning for sameiets økonomi og kan i verste fall resultere i at vi må heve fellesutgiftene. Statisk sentralbyrå har også meldt om at konsumprisindeksen har høy vekst. Det betyr at alt av varer blir dyrere. Alle har også fått med seg utviklingen i Europa og at det politiske klima er i forandring. Det har også betydning for prisen på varer og tjenester. Når vi i tillegg vet at sentralbanken har varslet renteheving på lån, ser det totalt ut som vi går en mer usikker økonomisk fremtid i møte, både sameiet og den enkelte beboer.

Det er styrets intensjon å holde fellesutgiftene lave og ikke pålegge beboerne ekstra utgifter. Et takhageprosjekt vil kreve et større lån for å kunne gjennomføres og vil ganske sikkert resultere i å heve fellesutgiftene.

I 2013 ble fasadene og takterrassene renoveret. Styret har vært i kontakt med Arkitekt Thor Anders Hovland Austad, beboer i sameiet, tidligere styremedlem og leder av byggeprosjektet i 2013. Det var da også diskutert takhage, men det ble droppet pga. økonomien og fordi et takhageprosjekt hadde gjort at man måtte laget en byggesøknad. En byggesøknad er et krevende arbeid som må utføres av fagpersoner som har sentral godkjenning for å gjøre et slikt arbeid. Styret er allerede i en byggesøknadsprosess for å få installert solcellepaneler på trappetårnene. Et tiltak styret har jobbet med i år for å få ned strømrregningene.

For å vise at styret tar forslaget om takhage alvorlig og har styret hentet inn noen priser og gjort noen anslag.

Vi har vært i kontakt med Mattak AS. Et relativt nytt firma som spesialiserer seg på takhage prosjekter for næringsbygg og boliger. De forslår at det gjennomføres en ide-fase først. Der de visualiser hva som kan lages. En slik fase koster mellom 50.000 – 70.000 kr. Skisser og illustrasjoner lager de slik at de viser hva som kan bygges. Det kan danne grunnlag for eventuell detaljering, søknadsprosess og bygging.

Selve byggekostanden vil være avhengig av hva vi velger å ha på taket. Som en basis har Mattak oppgitt en anslag på omtrent 1,5 – 2,5 millioner kr byggekostnad.



Takhageprosjektet kan selvfølgelig gjøres på billigere vis om styret eller en komite tar mer ansvar og gjør en større del av prosjektet selv. Det vil likevel være behov for fagpersoner i bildet for å gjøre statiske beregninger av at taket vårt tåler den ekstra vekten. Jord, planter og fordrøyning av regnvann utgjør stor vekt. Da bygget ble reist i 1936 har man ikke tatt høyde for en slik belastning. Man må derfor ha en rådgivende ingeniør bygg (RIB) som kan beregne og uttale seg om man må gjøre ekstra tiltak for å sikre konstruksjonen.

Man kan hyre en landskapsarkitekt (LARK) for en idetime eller en hageplan for å få noen ideer, anbefalinger eller hjelp til gjennomføringen.

Man må hyre en fagperson som kan stå ansvarlig for byggesøknaden, det er gjerne en arkitekt som står som ansvarlig søker, men kan også være andre fagpersoner.

Det er ikke innlagt vann på taket så det må ordnes av en rørlegger.

Vi har hentet inn priser på rådgivere som hadde vært nødvendig under, merk timene under er et grovt anslag og ikke medregnet byggekostnad og vareinnkjøp:

#### Priser på evt RIB

~ 1800 per time. 5 – 20 timer for utarbeiding av rapport om taket tåler den ekstra vekten. 9000 kr – 36 000 kr

#### Priser på LARK

~ 1200 per time. 2 timer for idetime, 20 timer for hageplan. 2400 kr – 24 000 kr

#### Priser på Søknadsarbeid

~ 1000 per time. Anslag 30 – 50 timer. 30 000 kr – 50 000 kr

#### Pris rørlegger

~ 800 per time. 10 – 20 timer. 8000 kr – 16 000 kr

Som man kan se på dette grove anslaget er det uansett et kostbart prosjekt. På grunn av usikker økonomisk framtid og fordi sameiet allerede har stor gjeld, ser ikke styret at det er realistisk å gjennomføre dette prosjektet i nær framtid.

#### Vedtak:

Sameiet vedtar å opprette en frivillig takhagegruppe som får muligheten til å legge frem forslag for å bedre takterrassen med et budsjett på inntil 50 000kr. Frivilligruppa vil være underlagt styret i ledelse av vår styremedlem og arkitekt, Kristoffer Olsen Hauge. Alle prosjekter må bli godkjent av styret før de blir innkjøpt og implementert. Dette blir et prøveprosjekt for å se hvordan det fungerer før man vurderer større summer. Frivilligruppa vil være en gruppe av utvalgte beboere som brenner for å lage et fint miljø på taket ledet av Kristoffer Olsen Hauge, som vil sørge for at man tar hensyn til takets estetikk, sikkerhet, konstruksjon og bærevne og at midlene blir brukt på en måte som kommer alle sameiets beboere til gode.



**Valg av nytt styre:**

Leder	Mads Hiorth Rønne 1år	Westye Egebergs Gate 3 B
Styremedlem	Line Andenæs 1år	Westye Egebergs Gate 3 A
Styremedlem	Kristoffer Olsen Hauge 1år	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Vegard Saksæther 2år	Westye Egebergs Gate 3 C
Styremedlem	Unni Catherine Walstad 2 år	Westye Egebergs Gate 3 C



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vaktmestertjeneste**

Vaktmester Johan Meyer ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Hjemmeside**

Sameiet har etablert egen hjemmeside på [www.we3.no](http://www.we3.no).

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med polisenummer 1272079-1.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Protector forsikring på telefon 24 13 18 88, eller e-post [skade@protectorforsikring.no](mailto:skade@protectorforsikring.no).

**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.**

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Alle pulverapparater er tatt på 5-årlig kontroll og i nødvendig grad vært på service og/eller skiftet i 2018.

### **HMS**

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Westye Egebergs gate 3 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til selskapets fellesanlegg.

### **Kabel-TV og bredbånd**

Telia er leverandør. Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget. Dekoderen med fjernkontroll er en del av anlegget, og skal stå igjen i leiligheten ved utflytting og salg. Sameiet har avtale med Telia om en grunnpakke på internett og TV-programmer, hvor kostnaden dekkes over fellesutgiftene. Hver beboer/sameier kan i tillegg tegne separat avtale med tilgang til andre/flere kanaler eller høyere hastighet på internett-tilkobling.



## Større vedlikehold og rehabilitering

- 2020 – 2021 Sanering av utvendig stikkledning avløp.
- 2020 - 2021 Nye oppleggskraner til radiatoranlegget samt asbestsanering.
- 2020 – 2021 Utskifting av dør til brannbalkong i oppgang C.
- 2019 – 2020 Pigging av balkonger, maling av dører og nye lamper i gang.
- 2018 – 2019 Etablert barnevogngarasjer for utleie til beboere
- 2017 – 2019 Trappeoppgangene pusset opp
- 2014 – 2015 Total renovering av tak og fasader
- 2014 – 2014 Installasjon av fiberanlegg til alle seksjoner.
- 2013 – 2014 Installasjon av Bergvarmeanlegg
- 2012 – 2013 Nye avfallsbrønner
- 2009 – 2009 Skifte av sirkulasjonspumpe
- 2008 – 2008 Opparbeiding av uteareal bak blokken
- 2008 - 2008 Asbestsanering og etterisolering av rør i fyrrom og vaskerom
- 2008 - 2008 Varmeanlegg / rørleggerarbeider
- 2006 - 2006 Rehabilitering av våtrom
- 2005 - 2006 Rehabilitering oljetank
- 2001 - 2001 Skiftet porttelefoner
- 2000 - 2001 Kortsystem i felles dører. Ståldører installert i fellesdører i kjeller og tak
- 1999 - 1999 Total rehabilitering av alle 3 heiser
- 1997 - 1997 Skiftet ytterdører til leilighetene



5423 Westye Egebergsgt 3 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
.....

(Eierens underskrift)

(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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