



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 917533903

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 167 983	3 055 926
Sum inntekter		3 167 983	3 055 926
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	148 330
Annen driftskostnad		2 481 121	3 191 366
Sum kostnader		2 583 811	3 339 696
Driftsresultat		584 172	-283 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 068	23 576
Sum finansinntekter		11 068	23 576
Annen finanskostnad		31	45
Sum finanskostnader		31	45
Netto finans		11 038	23 531
Resultat før skattekostnad		595 209	-260 239
Årsresultat		595 209	-260 239
Totalresultat		595 209	-260 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		595 209	-260 239
Sum overføringer og disponeringer		595 209	-260 239



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		277	6 690
Andre fordringer		27 946	23 976
Sum fordringer		28 223	30 666
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 002	925 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 002	925 863
Sum omløpsmidler		1 259 225	956 529
SUM EIENDELER		1 259 225	956 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 107 697	512 488
Sum opptjent egenkapital		1 107 697	512 488
Sum egenkapital		1 107 697	512 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 151	392 116
Annen kortsiktig gjeld		47 377	51 926
Sum kortsiktig gjeld		151 528	444 042
Sum gjeld		151 528	444 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 259 225	956 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339374

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS BBL
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 167 983	3 055 926
Sum inntekter		3 167 983	3 055 926
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	148 330
Annen driftskostnad		2 481 121	3 191 366
Sum kostnader		2 583 811	3 339 696
Driftsresultat		584 172	-283 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 068	23 576
Sum finansinntekter		11 068	23 576
Annen finanskostnad		31	45
Sum finanskostnader		31	45
Netto finans		11 038	23 531
Resultat før skattekostnad		595 209	-260 239
Årsresultat		595 209	-260 239
Totalresultat		595 209	-260 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		595 209	-260 239
Sum overføringer og disponeringer		595 209	-260 239



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		277	6 690
Andre fordringer		27 946	23 976
Sum fordringer		28 223	30 666

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 002	925 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 231 002	925 863

Sum omløpsmidler		1 259 225	956 529
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 259 225	956 529
---------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 107 697	512 488
Sum opptjent egenkapital		1 107 697	512 488



Sum egenkapital	1 107 697	512 488
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	104 151	392 116
Annen kortsiktig gjeld	47 377	51 926
Sum kortsiktig gjeld	151 528	444 042
Sum gjeld	151 528	444 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 259 225	956 529



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7621

SAMEIET WESSELS HUS A



Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESSELS HUS A

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:

5. mars 2026 kl. 19:00, LSK Møtelokaler som tidligere.

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. Åpning av møtet
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av møteleder
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Behandling av styrets årsberetning og årsregnskap
7. Behandling av innkomne forslag og saker
8. Vedtak om reviderte vedtekter for Sameiet Wessels Hus A
9. Bod på fellesterassen.
10. Røyking av cannabis
11. Innhente pris på renhold/ vaktmester
12. Overflatebehandling av garasjeggulv iht pågående vedlikeholdsplan

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET WESSELS HUS A



Sak 1

Åpning av møtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Årsmøtet anses som åpnet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet anses som åpnet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framføteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling 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 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.

Forslag til vedtak

[Navn] velges som møteleder for årsmøtet.



Sak 4

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

[Navn] (og eventuelt [Navn]) velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes uten merknader. (evt.: med følgende merknader: ...)

Sak 6

Behandling av styrets årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport/årsberetning og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2025 tas til orientering.



Vedlegg

1. Årsrapport_2025_Sameiet_Wessels_Hus_A_Endelig.pdf
2. Årsregnskap 2025 – signert uten signid.pdf
3. 25 7621 MAL F.erklæring SAMEIE signert.pdf

Sak 7

Behandling av innkomne forslag og saker

Forslag fremmet av:

Jan Kilde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av paragraf 13 – Styrets sammensetning

Forslag til vedtak:

Paragraf 13 endres slik at antall styremedlemmer reduseres fra 5 til 4.

Styret skal bestå av:

- Styreleder
- Tre (3) styremedlemmer

Nestleder velges når styret konstituerer seg.

Styremedlemmer skal som hovedregel være seksjonseiere med fast bopel i sameiet. Sameiermøtet kan gjøre unntak fra dette.

Er nå paragraf 3 i reviderte Vedtekter

(Gjenta punkt 8.x for hvert forslag)

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å endre paragraf 13 i vedtektene slik at styret består av totalt 4 medlemmer: styreleder og tre styremedlemmer. Nestleder velges når styret konstituerer seg.

Styremedlemmer skal som hovedregel være seksjonseiere med fast bopel i sameiet. Sameiermøtet kan gjøre unntak fra dette.

Paragraf 3 i revidert utgave av Vedtektene

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøte godkjenne dette forslaget, er også en del av revidert versjon av Vedtektene



Sak 8

Vedtak om reviderte vedtekter for Sameiet Wessels Hus A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Styret har gjennomgått sameiets vedtekter med sikte på språklig presisering, juridisk kvalitetssikring og tilpasning til gjeldende eierseksjonslov (2017 med senere endringer).

Gjeldende vedtekter har vært gjennom en teknisk og juridisk gjennomgang for å sikre:

- Klarere struktur og mer presis juridisk formulering
- Korrekte lovhenvvisninger
- Tydeligere regulering av utleie og meldeplikt
- Harmonisering av bestemmelser om vedlikehold og kostnadsfordeling
- Fjerning av interne notater og uformelle tillegg i dokumentet

Styret fremmer derfor forslag om å vedta reviderte vedtekter i sin helhet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet vedtar reviderte vedtekter for Sameiet Wessels Hus A i sin helhet, slik de fremgår av vedlagte dokument datert 05.03.2026. Vedtektene trer i kraft fra vedtakstidspunktet og erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

Vedlegg

- 4. Paragraf-for-paragraf-sammenligning_Vedtekter_2025_vs_2026.pdf
- 5. Vedtekter 2026 ny versjon.pdf

Sak 9

Bod på fellesterassen.

Forslag fremmet av:
Else Rognstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Snekre en bod til oppbevaring av f. eks. utemøbler, blomsterpotter og puter til utemøblene.

Forslag til vedtak

Sette opp en bod på fellesterassen. Sameiet Wessels Hus påkoster materialer og arbeidet utføres på dugnad av beboerne.



Sak 10

Røyking av cannabis

Forslag fremmet av:

Maiken Wilsgård Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjenner fortsatt tidvis røyking av cannabis. Ønsker at dette gjøres noe med.

Styrets innstilling

Styret jobber med denne utfordringen. Er blant annet installert nye filter i ventilasjonen. Kostnader her rundt kr. 40 000

Er ikke mulig å kontakte noen da vi ikke vet hvem dette er. Her må styret ha konkrete personer / seksjoner

Forslag til vedtak

Ta kontakt med de det gjelder

Sak 11

Innhente pris på renhold/ vaktmester

Forslag fremmet av:

Aleksander Engesbak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei dere

Jeg er usikker på hva vi betaler for dette i mnd, men jeg jobber i et selskap som leverer slike tjenester. Og vil tro at dagens leverandører er relativt dyr, og tenker det kan være fint å innhente priser hos forskjellige aktører for å holde kostnader nede

Styrets innstilling

Styret jobber med denne saken. Dette opp mot flere aktører.

Forslag til vedtak

Sjekk ulike aktører for renhold, vaktmester tjenester. En og samme leverandør gjør det billigere



Sak 12

Overflatebehandling av garasjergulv iht pågående vedlikeholdsplan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte godkjenner planen om overflatebehandling av garasjergulv iht vedlikeholdsplan. Mulig det må innhente kapital på på dette beløp.

Skal dette tas som engangsinnbetaling eller sparing over månedlige innbetalinger over felleskostnadene. Dette som en splitt på 44.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsmøte godkjenner planen om overflatebehandling av garasjergulv iht vedlikeholdsplan. Dette med innhenting av priser og kontroll av gulv for mulige saltskader Mulig det må innhentes kapital på på dette beløp.



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2025

Sameiet Wessels Hus A

Org.nr. 917 533 903

Lillestrøm kommune

1. Tillitsvalgte

Styret tiltrådte etter ekstraordinært årsmøte i oktober 2025 og har i perioden bestått av:

Styreleder: Arne M. Sørensen (fra oktober 2025)

Nestleder: Else Rognstad (fra oktober 2025)

Styremedlemmer:

- Siri Granum (fra oktober 2025)
- Ammad Ahmed Sheikh (fra oktober 2025)
- Jørn Dybdal (fra oktober 2025)

Avgåtte styremedlemmer i perioden:

- Leder: Asle Johan Aspelund (2024–2025)
- Styremedlem: Espen Fremstad (2024–2026)

Styret har utført sine oppgaver i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: wesselshus@styreverrommet.no

Styret kan også kontaktes via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og ditt boforhold finner du ved å logge inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

2. Opplysninger om sameiet

Sameiet består av 44 boligseksjoner og er registrert i Foretaksregisteret. Sameiet er organisert som et eierseksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

3. Styrets virksomhet i 2025

3.1 Forvaltning og drift

Styret har ivarettatt forvaltning og drift av eiendommen innenfor vedtatte økonomiske rammer. Enkelte planlagte tiltak er utsatt av prioriteringshensyn, men løpende drift og nødvendige tiltak er gjennomført.



Det er gjennomført dugnad og noe beplantning på fellesarealene.

3.2 Planlagte oppgaver og ventilasjon

Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget er oppgradert med mer effektive filtre, herunder kullfilter, for å redusere luktutfordringer i bygget. Kostnaden var ca. kr 50 000. Tiltaket er finansiert med egne midler.

Svalganger:

Planlagt sliping av eksisterende belegg høsten 2025 ble utsatt. Arbeidet planlegges gjennomført samlet fra våren 2026.

Garasjeanlegg:

I henhold til vedlikeholdsplanen anbefales ny overflatebehandling. Før gjennomføring skal betongen kontrolleres for eventuelle saltskader. Kostnadsestimat er innhentet. Tiltaket vil bli fremlagt for årsmøtet for godkjenning.

Fasadevask:

Fasadevask er anbefalt i vedlikeholdsplanen og vil bli prioritert for å forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader.

3.3 HMS og internkontroll

Styret har fulgt opp rutiner knyttet til HMS og brannsikkerhet. HMS-tiltak er gjennomført og dokumentert i 2025.

3.4 Styremøter

Det er avholdt tre styremøter i perioden oktober–desember 2025, samt ordinært og ekstraordinært årsmøte.

4. Årsregnskap 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets økonomiske stilling.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert i henhold til vedlagte regnskap.

Sameiet har ingen lån.

Gjennomførte tiltak i 2025 er finansiert med egne midler.

5. Budsjett 2026

Det er budsjettert med kr 907 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnadene forventes å være noe lavere i 2026, forutsatt gjeldende støtteordninger.

Forsikringspremien øker som følge av indeksregulering.

Felleskostnadene er ikke justert for 2026.

Budsjettet er basert på dagens kjente kostnadsnivå og kan bli påvirket av endringer i energipriser og øvrige markedsforhold.

6. Avsluttende bemerkninger



Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som tilfredsstillende. Sameiet har forsvarlig likviditet og ingen gjeld.

Styret vil arbeide videre for en stabil og planmessig drift.



ÅRSRAPPORT 2025

Sameiet Wessels Hus A

Org.nr. 917 533 903

Lillestrøm kommune

1. Tillitsvalgte

Styret tiltrådte etter ekstraordinært årsmøte i oktober 2025 og har i perioden bestått av:

- Styreleder: Arne M. Sørensen (fra oktober 2025)
- Nestleder: Else Rognstad (fra oktober 2025)
- Styremedlemmer: Siri Granum, Ammad Ahmed Sheikh og Jørn Dybdal (fra oktober 2025)

Styret har utført sine oppgaver i samsvar med eierseksjonsloven, vedtektene og årsmøtets vedtak.

2. Opplysninger om sameiet

Sameiet består av 44 boligseksjoner og er registrert i Foretaksregisteret. Sameiet er organisert som et eierseksjonssameie i henhold til eierseksjonsloven.

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

Informasjon om sameiet er tilgjengelig via Vibbo.

3. Styrets virksomhet i 2025

3.1 Forvaltning og drift

Styret har ivaretatt forvaltning og drift av eiendommen innenfor vedtatte økonomiske rammer. Enkelte planlagte tiltak er utsatt av prioriteringshensyn, men løpende drift og nødvendige tiltak er gjennomført.

Det er gjennomført dugnad og noe beplantning på fellesarealene.

3.2 Planlagte oppgaver og ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er oppgradert med mer effektive filter, herunder kullfilter, for å redusere luktutfordringer i bygget. Kostnad ca. kr 50 000. Tiltaket er finansiert av egne midler.



Svalganger: Planlagt sliping av eksisterende belegg høsten 2025 ble utsatt. Arbeidet planlegges gjennomført samlet fra våren 2026.

Garasjeanlegg: I henhold til vedlikeholdsplan anbefales ny overflatebehandling. Før gjennomføring skal betongen kontrolleres for eventuelle saltskader. Kostnadsestimat er innhentet. Tiltaket vil bli fremlagt for årsmøtet for godkjenning.

Fasadevask: Fasadevask er anbefalt i vedlikeholdsplanen og vil bli prioritert for å forebygge fremtidige vedlikeholdskostnader.

3.3 HMS og internkontroll

Styret har fulgt opp rutiner knyttet til HMS og brannsikkerhet. HMS-tiltak er gjennomført og dokumentert i 2025.

3.4 Styremøter

Det er avholdt tre styremøter i perioden oktober–desember 2025, samt ordinært og ekstraordinært årsmøte.

4. Årsregnskap 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling.

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås disponert i henhold til vedlagte regnskap.

Sameiet har ingen lån.

Gjennomførte tiltak i 2025 er finansiert med egne midler.

5. Budsjett 2026

Det er budsjettet med kr 907 000 til drift og vedlikehold.

Energikostnader forventes noe lavere i 2026, forutsatt gjeldende støtteordninger.

Forsikringspremien øker som følge av indeksregulering.

Felleskostnadene er ikke justert for 2026.

Budsjettet er basert på dagens kjente kostnadsnivå og kan bli påvirket av endringer i energipriser og markedsforhold.

6. Avsluttende bemerkninger

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som tilfredsstillende. Sameiet har forsvarlig likviditet og ingen gjeld.

Styret vil arbeide videre for stabil og planmessig drift.



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917533903, KLIENTNR. 7621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 167 983	3 054 936	3 055 000	3 178 260
Andre inntekter		0	990	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 167 983	3 055 926	3 055 000	3 178 260
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-18 330	-14 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-130 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 465	-7 051	-9 000	-7 700
Forretningsførerhonorar		-100 065	-95 495	-97 000	-104 568
Konsulenthonorar		-10 888	-3 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-521 214	-1 252 174	-900 000	-907 200
Forsikringer		-158 634	-147 684	-127 000	-177 670
Kommunale avgifter	7	-536 834	-541 149	-605 000	-653 350
Energi/fyring	8	-683 092	-693 111	-775 000	-775 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 353	-249 971	-253 000	-293 431
Andre driftskostnader	9	-195 577	-200 981	-178 000	-176 090
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 583 811	-3 339 696	-3 053 000	-3 203 009
DRIFTSRESULTAT		584 172	-283 770	2 000	-24 749
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 068	23 576	0	0
Finanskostnader	11	-31	-45	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 038	23 531	0	0
ÅRSRESULTAT		595 209	-260 239	2 000	-24 749
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-260 239		
Til opptjent egenkapital:		595 209	0		





SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917533903, KLIENTNR. 7621

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		277	6 690
Forskuddsbetalte kostnader		27 946	23 976
Driftskonto OBOS-banken		981 352	684 627
Sparekonto OBOS-banken		249 650	241 236
SUM OMLØPSMIDLER		1 259 225	956 529
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 259 225	956 529
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 107 697	512 488
SUM EGENKAPITAL		1 107 697	512 488
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 377	51 926
Leverandørgjeld		104 151	392 116
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 528	444 042
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 259 225	956 529
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __. __. 2026
Styret i Sameiet Wessels Hus A

Arne Martin Sørensen

Ammad Ahmed Sheikh

Siri Granum

Jørn Dybdal

Else Rognstad





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Fjernvarme	760 608
Felleskostnader	2 080 546
Garasje	75 281
TV/bredbånd	251 548
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 167 983

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR





Revisjon	-7 465
SUM REVISJONSHONORAR	-7 465

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 425
Drift/vedlikehold VVS	-65 241
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 671
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 476
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 370
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-23 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 075
Kostnader dugnader	-318
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-521 214

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-374 430
Renovasjonsgebyr	-162 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-536 834

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-104 855
Fjernvarme	-578 238
SUM ENERGI / FYRING	-683 092

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-26 876
Håndverktøy	-4 660
Diverse utstyr	-2 881
Vaktmestertjenester	-35 178
Renhold ved firmaer	-60 026
Snørydding	-61 176
Andre driftskostnader	-840
Bank- og kortgebyr	-3 065
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-876
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 577

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 414
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
Andre renteinntekter	277
SUM FINANSINTEKTER	11 068





NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -31

SUM FINANSKOSTNADER -31





Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Wessels Hus A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessels Hus A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: LZ1UO-JWWBV-9JPK6-E6P92-HTX8V-ITZZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-24 18:27:32 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: LZTUO-JWWBV-9JPK6-E6P92-HTX8V-ITZZZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Paragraf-for-paragraf sammenligning

Vedtekter 2025 vs 2026

Sameiet Wessels Hus A

Sammenligningen viser konkret paragrafhenvvisning i både 2025- og 2026-versjonen.

Paragraf-sammenligning	2025-versjon	2026-versjon	Vurdering
§ 1 (2025) vs § 1 (2026) – Eiendommen	2025 § 1: Skedsmo kommune. Formål: ivareta fellesinteresser.	2026 § 1: Lillestrøm kommune. Presisert drift, forvaltning og vedlikehold. Erstatte tidligere vedtekter.	Formell oppdatering + språklig presisering.
§ 2 (2025) vs § 2 (2026) – Organisering	2025 § 2: 44 boligseksjoner. Sameiebrøk basert på BRA.	2026 § 2: Samme innhold, språklig modernisert.	Ingen realitetsendring.
§ 13 (2025) vs § 3 (2026) – Styret	2025 § 13: Leder + 2–4 medlemmer. Valgkomité regulert her.	2026 § 3: Styreleder + 3 medlemmer (fast antall). Bopelskrav. Ny § 3a om valgkomité.	Vesentlig strukturell endring.
§ 4 (2025) vs § 4 (2026) – Rettslig råderett	2025 § 4: Full råderett. Panterett tilsvarende G.	2026 § 4: Meldeplikt ved utleie. Brudd = mislighold. Personvernformål presisert.	Vesentlig ny regulering.
§ 4.2 (2025) vs § 5.2 (2026) – Parkering	2025 § 4.2: Eksklusiv bruksrett. HC-bytteordning regulert.	2026 § 5.2: Forbud mot lagring. Regulering av el-sykler. HC-bevis presisert.	Skjerpet sikkerhetsregulering.
Ingen egen paragraf (2025) vs § 6 (2026) – HMS	2025: Ingen egen HMS-bestemmelse.	2026 § 6: Internkontroll, evakueringsøvelse, kartlegging av behov, varslingsbrannvesen.	Stor materiell endring.
§ 5 (2025) vs § 7 (2026) – Ordensregler	2025 § 5: Fastsettes av sameiermøtet.	2026 § 7: Fastsettes og revideres av styret.	Maktforskyvning.
§ 7 (2025) vs § 9 (2026) – Felleskostnader	2025 § 7: Sameiebrøk. Måling mulig dersom installert.	2026 § 9: Direkte lovhenvvisning §§ 29–31. Målt forbruk presisert.	Mer lovforankret.
§ 9 (2025) vs § 10 (2026) –	2025 § 9: Detaljert opplisting.	2026 § 10: Modernisert og	Ingen vesentlig realitetsendring.



Seksjonseiers vedlikehold	Borettslagslov i erstatning.	direkte henvisning til eierseksjonsloven.	
§ 10 (2025) vs § 11 (2026) – Sameiets vedlikehold	2025 § 10: Felles ansvar. Vinduer, tak, bærende konstruksjoner.	2026 § 11: Samme hovedansvar. Klarere struktur og lovhenvvisning.	Ingen realitetsendring.
§ 11 (2025) vs § 12 (2026) – Erstatning	2025 § 11: Henvisning til borettslagsloven.	2026 § 12: Henvisning til eierseksjonsloven og alminnelig erstatningsrett.	Juridisk opprydding.
§ 12 (2025) vs § 13 (2026) – Mislighold	2025 § 12: Pålegg om salg/fravikelse.	2026 § 13: Tydelig henvisning til §§ 26–27 i eierseksjonsloven.	Språklig presisering.
§ 14 (2025) vs § 14 (2026) – Sameiermøtet	2025 § 14: Årsmøte innen april. 8–20 dagers varsel.	2026 § 14: Samme hovedregler. Klarere struktur.	Ingen realitetsendring.
§ 15 (2025) vs § 15 (2026) – Vedtakskrav	2025 § 15: 2/3 ved større tiltak. Enstemmighet ved salg.	2026 § 15: Samme materielle krav. Mer strukturert formulering.	Ingen realitetsendring.
§ 17 (2025) vs § 17 (2026) – Forsikring	2025 § 17: Sameiet forsikrer eiendommen.	2026 § 17: Samme regel, modernisert språk.	Ingen realitetsendring.
§ 18 (2025) vs § 18 (2026) – Mindretallsvern	2025 § 18: Urimelig fordel ikke tillatt.	2026 § 18: Samme prinsipp.	Ingen realitetsendring.
§ 19 (2025) vs § 19 (2026) – Endring av vedtekter	2025 § 19: 2/3 flertall med mindre lov krever mer.	2026 § 19: Henvisning direkte til eierseksjonsloven.	Ingen realitetsendring.
§ 20 (2025) vs § 20 (2026) – Generelle plikter	2025 § 20: Plikt til å følge vedtekter og ordensregler.	2026 § 20: Presisert at også husstandsmedlemmer og leietakere omfattes.	Tydeliggjøring av ansvar.



VEDTEKTER

for Sameiet Wessels Hus A

Vedtatt av årsmøtet 05.03.2026

Gjeldende fra 05.03.2026

Dette dokumentet erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

§ 1 Eiendommen – formål

Sameiet Wessels Hus A (heretter kalt sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 29 bnr. 1154 i Lillestrøm kommune, med tilhørende bygninger, installasjoner og anlegg (heretter kalt eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjoner i samsvar med seksjoneringsbegjæringen med tilhørende situasjonsplan og plantegninger.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser samt sørge for drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommen og fellesanleggene.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 44 boligseksjoner.

Bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen, slik dette fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal.

Sameiebrøkene er fastsatt på grunnlag av hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger.

§ 3 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og tre (3) styremedlemmer. Styreleder velges særskilt av sameiermøtet. Nestleder velges av styret ved konstituering.

Styreleder og styremedlemmer velges for en funksjonstid på to år. Funksjonstiden løper fra valget og frem til avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år funksjonstiden utløper. Medlemmene kan gjenvelges.



Styremedlemmer skal som hovedregel være seksjonseiere med fast bopel i sameiet. Sameiermøtet kan gjøre unntak fra dette.

Styret forvalter sameiets anliggender i samsvar med gjeldende lovgivning, disse vedtektene og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner dets firma.

§ 3 a – Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité.

Valgkomiteen skal bestå av to medlemmer som velges av ordinært sameiermøte for en funksjonstid på to år. Funksjonstiden løper fra valget og frem til avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år funksjonstiden utløper. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteens medlemmer bør ikke samtidig være medlem av styret.

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til styreleder og styremedlemmer til ordinært sameiermøte.

§ 4 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over egen seksjon med tilhørende tilleggsareal, herunder rett til salg, pantssettelse og utleie.

Sameiet har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren, jf. eierseksjonsloven.

Seksjonseier som leier ut seksjonen, skal før leietaker gis adgang til bruksenheten gi styret skriftlig melding om utleien. Meldingen skal inneholde leietakers navn, telefonnummer og e-postadresse. Ved skifte av leietaker gjelder samme meldeplikt.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og overholder eierseksjonsloven, disse vedtektene og gjeldende ordensregler.

Dersom meldeplikten ikke overholdes, anses dette som mislighold etter vedtektene, jf. § 13.

Opplysningene skal kun benyttes til formål knyttet til brannsikkerhet, internkontroll (HMS), beredskap og forsvarlig forvaltning av eiendommen, og behandles i samsvar med gjeldende personvernlovgivning.



§ 5 Rett til bruk

5.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har, med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av egen seksjon.

Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonen kan bare benyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruk kan ikke skje uten reseksjonering i samsvar med eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

5.2 Fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har rett til å benytte sameiets fellesarealer til det formål de er beregnet eller vanlig brukt til, samt til annen bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Parkeringsplasser og boder

Biloppstillingsplasser skal benyttes utelukkende til parkering av kjøretøy.

Av hensyn til brannsikkerhet og for å sikre fremkommelighet for brann- og redningstjeneste, er det ikke tillatt å lagre eller hensette gjenstander på parkeringsplassene.

El-sykler, mopeder og motorsykler anses som kjøretøy og kan parkeres på parkeringsplass der dette er forutsatt i sameiets parkeringsordning og i samsvar med byggets brannkonsept.

Sameiets parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er likevel tildelt eksklusiv bruksrett til disse i samsvar med eierseksjonsloven § 25 femte ledd.

Hver boligseksjon har bruksrett til én sportsbod. Bruksrett til parkeringsplass følger boligseksjonen ved eierskifte og kan ikke overdras separat eller selges ut av sameiet.

Utbygger, NCC Bolig AS / NCC Utvikling AS, eier og disponerer usolgte parkeringsplasser inntil disse er solgt, jf. tinglyst erklæring.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Dersom en seksjonseier, leietaker eller et medlem av husstanden har nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende kreve at styret pålegger bytte av parkeringsplass med en annen seksjonseier.



(2) Bytteretten gjelder kun parkeringsplasser som etter vedtak i medhold av plan- og bygningsloven er opparbeidet for bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Med nedsatt funksjonsevne menes at vedkommende har gyldig offentlig parkeringsdispensasjon (HC-bevis).

§ 6 HMS – helse, miljø og sikkerhet

Styret skal sørge for systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) i samsvar med gjeldende regelverk.

Sameiet skal kunne dokumentere overfor tilsynsmyndigheter at krav i lov, forskrift og enkeltvedtak etterleves.

Styret skal, innenfor rammene av gjeldende personvernlovgivning og basert på frivillig informasjon fra beboere, søke å avdekke behov for særskilt bistand knyttet til nedsatt funksjonsevne, herunder nedsatt hørsel, kognitiv funksjon eller bevegelsesbegrensninger. Dersom dette avdekker behov for særskilt bistand ved evakuering, skal berørte beboere varsles, og brann- og redningstjenesten informeres om behov for evakueringshjelp.

Styret skal videre sørge for at det gjennomføres årlig øvelse i varsling og evakuering ved brann.

§ 7 Ordensregler

Styret har myndighet til å fastsette og fortløpende revidere ordensregler for eiendommen.

Ordensreglene skal regulere daglig bruk av eiendommen og fellesarealene, og ha til formål å sikre ro, orden, sikkerhet og trivsel i sameiet.

Fastsettelse og revisjon av ordensregler skal skje på en saklig og likebehandlende måte.

§ 8 Bygningsmessige arbeider

Tiltak som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesareal, herunder utskifting av vinduer og dører, montering av utvendige lamper på balkong, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, montering av parabol eller lignende, kan kun gjennomføres etter forhåndsgodkjenning fra styret.

Styrets godkjenning kreves også for arbeider som berører fellesanlegg som vann-, avløps- eller elektriske installasjoner, når tiltaket kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.



Nødvendige ledninger, rør og tilsvarende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

En seksjonseier kan, etter godkjenning fra styret, gjennomføre tiltak på fellesareal som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos seksjonseieren eller medlemmer av husstanden. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9 Felleskostnader – fordeling og betaling

(jf. eierseksjonsloven §§ 29–31)

Kostnader knyttet til eiendommen som ikke kan henføres direkte til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom sameierne i samsvar med sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 29 første ledd, med mindre annet følger av disse vedtektene eller det foreligger saklig grunnlag for å fordele kostnadene etter den enkelte bruksenhets nytte eller faktiske forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

Kostnader til kollektiv kabel-TV og eventuelt internett fordeles med lik andel per seksjon blant de seksjoner som er tilknyttet den aktuelle ordningen, i samsvar med eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann for den enkelte bruksenhet skal fordeles i samsvar med målt forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

Den enkelte sameier plikter å betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene, jf. eierseksjonsloven § 31. Akontobeløpet skal også dekke avsetninger til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

§ 10 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(jf. eierseksjonsloven § 32)

Den enkelte sameier har, jf. eierseksjonsloven § 32, ansvar for å holde egen bruksenhet med tilhørende tilleggsarealer i forsvarlig stand og for egen regning sørge for nødvendig vedlikehold.

Vedlikeholdsansvaret omfatter blant annet: balkonger og verandaer tilknyttet seksjonen,

dører og vinduer med karmen, beslag og glass, rør, avløp og sanitærinstallasjoner innenfor seksjonen, herunder fra og med egen vannlås eller sluk og frem til sameiets felles- eller hovedledning, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler og annet elektrisk utstyr, fast inventar og utstyr, herunder vannklosett, varmtvannsbereider, servanter, vasker og apparater, innvendige bygningsdeler og overflater,



herunder tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører.

Sameier har ansvar for oppstaking, rensing og vedlikehold av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås eller sluk, samt frem til sameiets felles- eller hovedledning. Eventuelle sluk på balkonger, verandaer og tilsvarende arealer tilknyttet seksjonen skal også holdes åpne og rene.

Våtrom skal brukes og vedlikeholdes på en slik måte at lekkasjer og fuktskader forebygges.

Sameier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller skadedyr plikter sameier uten ugrunnet opphold å gi skriftlig melding til styret.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også utbedring av tilfeldig skade innenfor bruksenheten, herunder skade som følge av innbrudd, hærverk eller værpåvirkning.

Oppdager sameier skade eller forhold i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, skal dette uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret.

Ny eier av seksjonen overtar vedlikeholdsansvaret fullt ut, herunder ansvar for nødvendige reparasjoner og utskiftninger, selv om tiltaket skulle vært utført av tidligere eier.

§ 11 Sameiets vedlikeholdsplikt

(jf. eierseksjonsloven §§ 31 og 32)

Sameiet har ansvar for å holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, i den utstrekning vedlikeholdsplikten ikke påhviler den enkelte sameier.

Vedlikeholdsansvaret for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og i øvrige tilfeller der dette er særskilt fastsatt, påhviler de sameiere som har bruksretten.

Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, også der disse går gjennom den enkelte seksjon.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter blant annet reparasjon og utskiftning av:

vinduer og ytterdører knyttet til fellesarealer, herunder termoruter,

tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner,

balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Sameier plikter å gi sameiet nødvendig adgang til bruksenheten for å utføre ettersyn, vedlikehold, reparasjon eller utskiftning. Slike arbeider skal gjennomføres på en skånsom måte og uten unødig



ulempe for sameier eller annen bruker av seksjonen. Sameier skal, så langt det er mulig, varsles på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsansvaret, skal kostnader fordeles i samsvar med vedtektenes § 9.

§ 12 Utbedringsansvar og erstatning

Erstatningsansvar mellom sameiet og den enkelte sameier ved mislighold av plikter følger til enhver tid av eierseksjonsloven og alminnelige erstatningsrettslige regler.

§ 13 Mislighold – pålegg om salg og fravikelse

(jf. eierseksjonsloven §§ 26 og 27)

Dersom en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter etter eierseksjonsloven eller vedtektene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Dersom sameierens eller brukerens opptreden medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller innebærer alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen i samsvar med bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til sameiermøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager, og skal samtidig opplyse om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tidel av stemmene krever det og angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer med skriftlig varsel på minst 3 og høyst 20 dager.

Innkalling til sameiermøte skal angi tid og sted for møtet samt de saker som skal behandles. Ordinært sameiermøte skal behandle styrets årsberetning, regnskapsoversikt for foregående kalenderår og valg av styremedlemmer.

Sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal være myndig og fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Sameier kan ta med rådgiver. Rådgiver har talerett bare dersom sameiermøtet gir tillatelse.



Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om eget eller nærståendes ansvar.

§ 15 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller vedtektene, treffes vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak som gjelder ombygging, påbygging eller andre tiltak som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, omgjøring av fellesareal til nye eller utvidede bruksenheter, kjøp, salg, bortleie eller leie av fast eiendom som eies i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom utover vanlig forvaltning, endring av formål for bruksenheter, samt tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover fem prosent av årlige felleskostnader, krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Vedtak som pålegger bestemte sameiere utvidet vedlikeholdsplikt, begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen eller fastsetter annen fordeling av felleskostnader enn vedtektene, krever samtykke fra de sameiere det gjelder. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet.

Sameiermøtet kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi enkelte sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører i samsvar med eierseksjonsloven § 41.

§ 17 Forsikring

Sameiet skal sørge for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret. Seksjonseierne er selv ansvarlige for forsikring av eget innbo.

§ 18 Mindretallsvern

Sameiet kan ikke treffe beslutninger som gir enkelte en urimelig fordel på andres bekostning.

§ 19 Endring av vedtektene

Endringer i vedtektene krever vedtak i sameiermøtet i samsvar med eierseksjonsloven.



§ 20 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde gjeldende lover og forskrifter, disse vedtektene, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Seksjonseieren er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, leietakere, besøkende og andre som gis adgang til seksjonen eller sameiets fellesarealer, overholder de samme pliktene.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.03.26

Selskapsnummer: 7621 Selskapsnavn: SAMEIET WESSELS HUS A

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.