



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 983048927

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		4 411 753	4 483 356
Sum inntekter		4 411 753	4 483 356
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 380	5 518
Annen driftskostnad		3 296 772	3 113 956
Sum kostnader		3 503 531	3 290 624
Driftsresultat		908 221	1 192 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 437	22 119
Sum finansinntekter		23 437	22 119
Annen finanskostnad		380 937	466 065
Sum finanskostnader		380 937	466 065
Netto finans		-357 499	-443 946
Resultat før skattekostnad		550 722	748 787
Årsresultat		550 722	748 787
Totalresultat		550 722	748 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 722	748 787
Sum overføringer og disponeringer		550 722	748 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1 380
Sum varige driftsmidler		0	1 380
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1 380
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		39 791	15 754
Sum fordringer		39 791	139 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		852 751	1 188 156
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		852 751	1 188 156
Sum omløpsmidler		892 542	1 327 801
SUM EIENDELER		892 542	1 329 181

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			
Udekket tap		4 357 006	4 907 728
Sum opptjent egenkapital		-4 357 006	-4 907 728
Sum egenkapital		-4 357 006	-4 907 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 879 184	5 966 658
Sum annen langsiktig gjeld		4 879 184	5 966 658
Sum langsiktig gjeld		4 879 184	5 966 658
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 724	2 348
Leverandørgjeld		179 036	41 579
Annen kortsiktig gjeld		189 604	226 323
Sum kortsiktig gjeld		370 364	270 251
Sum gjeld		5 249 548	6 236 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		892 542	1 329 181



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360458

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 983 048 927
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 411 753	4 483 356
Sum inntekter		4 411 753	4 483 356
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 380	5 518
Annen driftskostnad		3 296 772	3 113 956
Sum kostnader		3 503 531	3 290 624
Driftsresultat		908 221	1 192 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 437	22 119
Sum finansinntekter		23 437	22 119
Annen finanskostnad		380 937	466 065
Sum finanskostnader		380 937	466 065
Netto finans		-357 499	-443 946
Resultat før skattekostnad		550 722	748 787
Årsresultat		550 722	748 787
Totalresultat		550 722	748 787
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		550 722	748 787
Sum overføringer og disponeringer		550 722	748 787



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 1 380
Sum varige driftsmidler 0 1 380

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 1 380

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 39 791 15 754
Sum fordringer 39 791 139 645

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 852 751 1 188 156
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 852 751 1 188 156

Sum omløpsmidler 892 542 1 327 801

SUM EIENDELER 892 542 1 329 181

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	4 357 006	4 907 728
Sum opptjent egenkapital	-4 357 006	-4 907 728
Sum egenkapital	-4 357 006	-4 907 728
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 879 184	5 966 658
Sum annen langsiktig gjeld	4 879 184	5 966 658
Sum langsiktig gjeld	4 879 184	5 966 658
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 724	2 348
Leverandørgjeld	179 036	41 579
Annen kortsiktig gjeld	189 604	226 323
Sum kortsiktig gjeld	370 364	270 251
Sum gjeld	5 249 548	6 236 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	892 542	1 329 181



Organisasjonsnr: 983 048 927
VESTHEIM BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1934

VESTHEIM BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i VESTHEIM BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Frogner Kirkestue, Bygdøy alle 38..

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 møtet. 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.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett. Men fullmakter må være med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTHEIM BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet digitalt og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringer. Fullmakter må leveres inn skriftlig.

Forslag til vedtak

Det foreslås at de stemmeberettigete blir godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges i det fysiske møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport 2025-2026 og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat på kr 550 722 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1934 Årsrapport 2025-2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.



Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vurdert revisjonstjenestene for sameiet og har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon AS. Henvendelse ble sendt 26.11, og mottatt tilbud er på kr 9500 eks. mva., som utgjør kr 11875 inkl. mva.

Til sammenligning fakturerte dagens revisor BDO følgende i 2025:

- kr 771,31 den 27.06
- kr 9842,44 den 08.12

Samlet kostnad for revisjonstjenester fra BDO i 2025 var dermed kr 17613,75 inkl. mva.

Tilbudet fra Alpha Revisjon AS innebærer derfor en mulig kostnadsreduksjon sammenlignet med fjorårets revisjonskostnader.

Forslag til vedtak

Som sameiets revisor velges Alpha Revisjon AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og oversende nødvendig dokumentasjon til ny revisor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling fra valgkomiteen – Vestheim Boligsameie

Valgkomiteen i Vestheim Boligsameie har i tråd med sitt mandat gjennomført arbeidet med å foreslå kandidater til styret for kommende periode. Komiteen har hatt dialog med sittende styremedlemmer, vurdert kontinuitet og kompetansebehov, samt åpnet for innspill fra beboerne.

1. Vurderinger og prioriteringer

Valgkomiteen har lagt vekt på:

- behov for stabilitet og kontinuitet i styrearbeidet
- relevant kompetanse innen økonomi, drift og forvaltning
- god representasjon fra ulike deler av sameiet
- tilstrebet likestilling i arbeidet med å finne kandidater
- kandidaters motivasjon og tilgjengelighet

Komiteen vurderer at det foreslåtte styret samlet sett vil sikre en balansert og effektiv drift av sameiet.

2. Forslag til styret for perioden 2026–2027

- Styreleder: Sone August Kleven Nøkland (ny som styreleder 2 år)
- Styremedlem: Åsmund Prytz (ny som styremedlem 2 år)



- Styremedlem: Jon Rønning (gjenvalg 2 år)
- Varamedlem: Nina Elisabeth Frisholm Girard (gjenvalg 1 år)
- Valgkomite: Annichen Ravn Munkvold (gjenvalg 1 år)
- Valgkomite: Velges på møte (1 år)

3. Oppsummering

Valgkomiteen anbefaler at årsmøtet vedtar innstillingen. Forslaget ivaretar både kontinuitet og komiteen vurderer kandidatene som godt kvalifiserte til å ivareta sameiets interesser.

Valgkomiteen

Annichen Ravn /sign/ og Tore Elnæs Munkvold /sign/

Oslo, 26.2.2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sone August Kleven Nøklund

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åsmund Prytz
- Jon Rønning

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Elisabeth Frisholm Girard

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Annichen Ravn Munkvold
- Velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2025-2026

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åsmund Prytz
Styremedlem	Jon Rønning
Styremedlem	Sone August Kleven Nøkland
Varamedlem	Nina Elisabeth Frisholm Girard

Valgkomiteen

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vestheimboligsameie@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Se Sameiet Vestheim Boligsameie hjemmeside på <https://vibbo.no/1934> for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Vestheim Boligsameie

Sameiet består av 84 seksjoner.

Vestheim Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983048927, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

211 119

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

Vestheim Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Skrevet av Sone Nøkland,
Mars 2026

Styrets arbeid for 2025/2026

I perioden mars 2025 til mars 2026 har styret avholdt ni styremøter. Det har vært god dialog med forretningsfører, vaktmester, og andre tekniske samarbeidspartnere.

Arbeidet har omfattet løpende drift, forvaltning og tiltak for å styrke sameiets økonomiske og byggetekniske tilstand.

VIKTIGE GJENNOMFØRTE TILTAK

- **Overgang til fibernett via GlobalConnect:**

I uke 21 (mai 2025) gjennomførte vi overgangen fra tidligere internettleverandør til GlobalConnect som ny fiberleverandør. Dette gir beboerne høyere hastighet, bedre stabilitet og fremtidsrettet infrastruktur.

- **Vårdugnad mai 2025:**

Det ble arrangert vårdugnad i mai, med godt oppmøte og stor innsats fra beboerne. Fellesområdene ble ryddet, og tiltak for å forbedre trivsel og estetikk ble gjennomført.

- **Høstdugnad oktober 2025:**

Sameiet arrangerte høstdugnad med leie av container. Arbeidet inkluderte raking av løv, flytting av utemøbler og grill innendørs for vinterlagring, samt fjerning av gjensatte møbler og gjenstander på fellesarealer.

- **Bytte av leverandør – vaktmester og renhold:**

Styret har vedtatt å endre leverandør av vaktmestertjenester og renhold. Bakgrunnen for beslutningen er at leveransen over tid ikke har vært tilfredsstillende. Styret har derfor igangsatt prosess for å sikre mer stabile og forutsigbare tjenester, med mål om å opprettholde god standard i sameiets fellesarealer.

- **Reduksjon av rente og lån i OBOS-banken:**

Styret har i 2025 forhandlet styret frem en reduksjon av sameiets lånerente i OBOS-banken, samt intensivert nedbetalingen av lån. Lånerenten i OBOS-banken er redusert med 0,55% (fra 7,1% til 6,45%) og gjelden er redusert med 1,2MNOK i perioden (fra 5,9 til 4,7 mill.) Dette styrker sameiets økonomiske robusthet og reduserer fremtidig renteeksponering.

- **Forhandling av forsikringsavtale:**

Styret innhentet i samarbeid med OBOS nye tilbud fra flere forsikringsselskaper, noe som resulterte i bedre vilkår og et priskutt på ca. kr 40 000 årlig. Etter anbudsrunder ble Gjensidige valgt som ny leverandør, og avtalen trådte i kraft 01.08.2025. Avtalen omfatter blant annet fullverdifsikring av bygningen samt deknings for styreansvar, rettshjelp og skadedyr.



Skrevet av Sone Nøkland,
Mars 2026

- **Beskjæring av trær og busker:**

I juni 2025 vedtok styret å gjennomføre omfattende beskjæring av trær mot nabobygg. Toppene ble stusset 4–5 meter ned slik at de holdes under takutstikket på nabobygget. Det store treet ble frisert, og kirsebærtreet samt øvrige busker ble også stusset. Tiltaket bedrer lys- og luftforholdene, samt reduserer risiko for skader på tak og fasade.

- **Kartlegging av lekkasjepunkt på takterrasser i Gabels gate 45:**

I mai 2025 ble det, med bistand fra Mycoteam, lokalisert lekkasjepunktet som har forårsaket tilbakevendende fuktproblemer på takterrassene siden 2023. Dette anses som et viktig gjennombrudd for å kunne planlegge målrettede utbedringstiltak. Det er i etterkant meldt forsikringssaker knyttet til vannskader fra takterrassen, og oppfølging pågår.

- **Forlik knyttet til vannlekkasje – seksjon 71:**

Styret har i perioden arbeidet aktivt med saken knyttet til vannlekkasje fra takterrasse og ned til 5. etasje, seksjon 71. Etter tekniske undersøkelser og dialog med involverte parter ble saken avsluttet med forlik.

- **Reklamasjonsarbeid og tekniske befaringer:**

Styret har hatt befaring med entreprenør Alliero for å vurdere å fremme reklamasjonssak knyttet til fasadeoppussingen fra 2018. Dette har medført videre dialog om byggetekniske krav og mulige utbedringer. Videre ble det 10. oktober 2025 gjennomført befaring med entreprenør Powr for å kartlegge mulige utbedringer relatert til tidligere entreprenørarbeid.

PÅGÅENDE OG ØVRIGE SAKER

- **Rutineoppgaver og drift:**

Den daglige driften av sameiet er fulgt opp i tråd med tidligere praksis, inkludert kontakt med vaktmester og renholdstjeneste, forretningsfører og leverandører innen fjernvarme, lås og sikkerhet. Vedlikehold og mindre tiltak utføres fortløpende. Sameiet vårt er plukket ut for OBOS sin «MITT BYGG» pilot, som er et verktøy for kartlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov.

- **Økonomistyring og budsjettarbeid:**

Sameiets økonomiske situasjon er god. Budsjettarbeidet for kommende år har startet og vil ta hensyn til både vedlikeholdsbehov og planlagte investeringer. Styret har også håndtert økonomiske krav rettet mot sameiet i løpet av perioden, og fulgt opp disse.

Takk

Med vennlig hilsen,

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat på kr 550 722 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 522 178.
Dette er en noe lav arbeidskapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 515 000 som er ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på ingen endring av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vestheim Boligsameie

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 94986456.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTHEIM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983048927, KLIENTNR. 1934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 385 353	4 452 190	4 585 738	4 310 000
Vaskeri	9	1 000	0	0	0
Andre inntekter	3	25 400	31 166	50 000	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 411 753	4 483 356	4 635 738	4 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-21 150	-21 000	-25 000
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	14	-1 380	-5 518	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 614	-23 898	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-131 085	-126 045	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar		-182 609	-10 923	-75 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-483 189	-297 460	-618 000	-515 000
Forsikringer		-366 543	-357 158	-409 000	-325 000
Kommunale avgifter	8	-628 873	-578 760	-629 648	-647 000
Energi/fyring	10	-882 839	-974 745	-1 100 000	-845 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 174	-453 015	-458 000	-161 280
Andre driftskostnader	11	-345 846	-291 951	-291 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 503 531	-3 290 624	-3 926 648	-3 106 280
DRIFTSRESULTAT		908 221	1 192 732	709 090	1 209 720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 437	22 119	0	0
Finanskostnader	13	-380 937	-466 065	-421 000	-330 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-357 499	-443 946	-421 000	-330 000
ÅRSRESULTAT		550 722	748 787	288 090	879 720
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		550 722	748 787		





VESTHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983048927, KLIENTNR. 1934

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	1 380
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 380
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 791	15 754
Forskuddsbetalte kostnader		0	123 891
Driftskonto OBOS-banken		216 318	421 353
Sparekonto OBOS-banken		636 433	766 803
SUM OMLØPSMIDLER		892 542	1 327 801
SUM EIENDELER		892 542	1 329 181
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 357 006	-4 907 728
SUM EGENKAPITAL		-4 357 006	-4 907 728
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 879 184	5 966 658
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 879 184	5 966 658
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		189 604	100 094
Leverandørgjeld		179 036	41 579
Påløpte renter		1 724	2 348
Annen kortsiktig gjeld		0	126 229
SUM KORTSIKTIG GJELD		370 364	270 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		892 542	1 329 181
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 25.02.2026, Digital signering,
Styret i Vestheim Boligsameie

Åsmund Prytz /S/

Jon Rønning /S/

Sone August Kleven Nøklund /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming (<i>slått sammen med vanlige felleskostnader fra mai</i>)	368 850
Felleskostnader <i>etter sameierbrøken</i>	3 709 063
Fiber nett (bredbånd), <i>kr 450 t.o.m. juni og kr 160 fra juli</i>	307 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 385 353

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Annet	2 000
Nøkler	1 000
Skilt	14 400
Utleie	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	25 400



**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	-180 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 614
SUM REVISJONSHONORAR	-17 614

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-219 031
Drift/vedlikehold VVS	-129 089
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 961
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 454
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-7 949
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-483 189

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-404 453
Feie- og tilsynsgebyr	-7 047
Renovasjonsgebyr	-217 373
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-628 873

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	1 000
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	1 000

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 461
Fjernvarme	-761 379
SUM ENERGI / FYRING	-882 839





NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Container	-7 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 291
Vaktmestertjenester	-176 093
Renhold ved firmaer	-109 530
Andre driftskostnader	-23 744
Andre kontorkostnader	-1 962
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-3 274
Øreavrundning	15
Tap på fordringer	-8
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-345 846

NOTE 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 940
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 630
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Andre renteinntekter	1 592
SUM FINANSINNTEKTER	23 437

NOTE 13

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-380 608
Renter på leverandørgjeld	-329
SUM FINANSKOSTNADER	-380 937

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	55 181	
Avskrevet tidligere	-53 801	
Avskrevet i år	1 380	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		1 380





NOTE 15

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 16

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2024

-6 159 363

Nedbetalt tidligere

192 705

Nedbetalt i år

1 087 474

-4 879 184

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 879 184





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 1934 Selskapsnavn: VESTHEIM BOLIGSAMEIE

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim