



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984638663

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 703 430	4 274 905
Sum inntekter		4 703 430	4 274 905
Kostnader			
Lønnskostnad		345 292	323 157
Annen driftskostnad		2 276 855	2 861 499
Sum kostnader		2 622 146	3 184 657
Driftsresultat		2 081 284	1 090 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 037	88 845
Sum finansinntekter		96 037	88 845
Annen finanskostnad		822 990	765 511
Sum finanskostnader		822 990	765 511
Netto finans		-726 953	-676 666
Resultat før skattekostnad		1 354 331	413 582
Årsresultat		1 354 331	413 582
Totalresultat		1 354 331	413 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 354 331	413 582
Sum overføringer og disponeringer		1 354 331	413 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		38 589	24 784
Andre fordringer		130 983	123 606
Sum fordringer		169 572	148 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 488	2 195 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 488	2 195 320
Sum omløpsmidler		2 509 060	2 343 710
SUM EIENDELER		2 509 061	2 343 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		8 932 109	10 286 440
Sum opptjent egenkapital		-8 932 109	-10 286 440
Sum egenkapital		-8 932 109	-10 286 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 148 268	12 106 072
Sum annen langsiktig gjeld		11 148 268	12 106 072
Sum langsiktig gjeld		11 148 268	12 106 072
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 294	151 887
Leverandørgjeld		194 358	272 289
Skyldige offentlige avgifter		16 890	14 564
Annen kortsiktig gjeld		77 359	85 338
Sum kortsiktig gjeld		292 902	524 079
Sum gjeld		11 441 170	12 630 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 061	2 343 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513276

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 703 430	4 274 905
Sum inntekter		4 703 430	4 274 905
Kostnader			
Lønnskostnad		345 292	323 157
Annen driftskostnad		2 276 855	2 861 499
Sum kostnader		2 622 146	3 184 657
Driftsresultat		2 081 284	1 090 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		96 037	88 845
Sum finansinntekter		96 037	88 845
Annen finanskostnad		822 990	765 511
Sum finanskostnader		822 990	765 511
Netto finans		-726 953	-676 666
Resultat før skattekostnad		1 354 331	413 582
Årsresultat		1 354 331	413 582
Totalresultat		1 354 331	413 582
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 354 331	413 582
Sum overføringer og disponeringer		1 354 331	413 582



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		38 589	24 784
Andre fordringer		130 983	123 606
Sum fordringer		169 572	148 390
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 339 488	2 195 320
Sum omløpsmidler		2 509 060	2 343 710
SUM EIENDELER		2 509 061	2 343 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	8 932 109	10 286 440
Sum opptjent egenkapital	-8 932 109	-10 286 440
Sum egenkapital	-8 932 109	-10 286 440
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 148 268	12 106 072
Sum annen langsiktig gjeld	11 148 268	12 106 072
Sum langsiktig gjeld	11 148 268	12 106 072
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 294	151 887
Leverandørgjeld	194 358	272 289
Skyldige offentlige avgifter	16 890	14 564
Annen kortsiktig gjeld	77 359	85 338
Sum kortsiktig gjeld	292 902	524 079
Sum gjeld	11 441 170	12 630 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 509 061	2 343 711



Organisasjonsnr: 984 638 663
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5423

SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3



Velkommen til årsmøte i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 19:00 og lukker 30. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5423>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte tirsdag 27. mai 2025 kl. 18:00 i vaskekjelleren

Styret inviterer til beboermøte tirsdag 27. mai 2025 kl. 18:00 i vaskekjelleren. Agendaen for møtet er gjennomgang av årsmøtet.

Viktig informasjon om avstemning:

Etter beboermøtet vil det bli gjennomført en digital avstemning i perioden 27. mai - 30. mai. Du vil motta en SMS med informasjon og lenke til avstemningen når digital årsmøte åpner. Eiere som ikke er digitale vil få stemmeblanketten i posten.

Vi oppfordrer alle til å delta på beboermøtet for å få en god innsikt i sakene før avstemningen.

Vel møtt!

Med vennlig hilse,

Styret



Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3



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

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på beboermøte

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5423 ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 145 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 145 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidatene presenteres på beboermøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat 4
- Kandidat 5





Styrets årsrapport

Siden konstitueringen i mai 2024 har styret i sameiet Westye Egebergs gate 3 avholdt 11 ordinære møter og behandlet løpende saker. Sameiet preges av stabil drift, godt naboskap og felles innsats for et trivelig bomiljø. Vi har en velholdt bygning, et hyggelig uterom og en engasjert vaktmester, Johan Meyer, som er en verdifull ressurs for både beboere og styre. I tillegg til daglig drift har styret fulgt opp praktiske saker og gjennomført vedlikeholdstiltak, som ny belysning og heisvedlikehold.

Klage- og ordenssaker

Styret har håndtert henvendelser knyttet til bomiljøet, inkludert støy, uønsket bruk av fellesarealer og ulovlig korttidsutleie. Enkelte saker har krevd skriftlige advarsler, dialog med beboere og, i sjeldne tilfeller, oppfølging med eksterne aktører som forretningsfører OBOS. Målet er å sikre et trygt og harmonisk bomiljø.

De fleste utfordringer kan løses gjennom god kommunikasjon. Vi oppfordrer naboer til å snakke sammen og løse mindre saker seg imellom før de tas opp med styret.

Vedlikehold og forbedringer

Sameiet har gjennomført flere vedlikeholdstiltak for å sikre byggets funksjonalitet og estetikk:

- Ny belysning i fellesoppgangene: Det utdaterte systemet er erstattet med moderne armaturer fra Tåsen EL-installasjon. De nye lampene gir bedre lys, reduserer energiforbruket og harmonerer med byggets stil.
- Heisvedlikehold: Heisdører i to oppganger har fått service og nye deler, i tråd med tidligere oppgraderinger i den tredje oppgangen.
- Vaskeri og uteområder: Ny stor kurv er anskaffet til vaskeriet, og slitte tørkesnorer på takterrassen er bestilt erstattet.
- Skader i fellesareal: En knust glassrute i inngangspartiet er håndtert, med erstatningskrav sendt til ansvarlig part. Mindre vedlikehold, som reparasjon av rørlekkasjer, er også gjennomført.

Utleie og søknader

Styret har behandlet søknader om utleie og sørget for at sameiets vedtekter følges. Målet er å bevare bomiljøet ved å begrense omfanget av langtids- og korttidsutleie via Airbnb. Ved brudd er det sendt informasjon, påminnelser eller advarsler. Beboere som ønsker å leie ut, må søke styret i forkant.

Energibesparende tiltak

Sameiet samarbeider med Nordisk Energikontroll for å optimalisere bergvarmeanlegget. Et foreslått tiltak er å installere en varmeveksler for bedre effektivitet, med et estimert sparepotensial på 31 000–62 000 kroner årlig. Andre løsninger, som ekstra energibrønner, vurderes. Styret vil informere beboerne videre når teknisk simulering og prisoverslag foreligger.

Samarbeid og koordinering

Styret samarbeider jevnlig med sameiene i Westye Egebergs gate 1–4 og Egebergsslottet for å dele erfaringer og redusere kostnader. Aktuelle felles tiltak inkluderer innkjøp av fasadevasktjenester og energioptimalisering.

Økonomi

Sameiets økonomi er solid. For å møte økte driftskostnader og prisstigning ble felleskostnadene økt med 5 %. Dette sikrer fortsatt høyt vedlikeholds nivå og bygger en økonomisk buffer, særlig med tanke på kommende



fasaderehabilitering. Styret jobber målrettet med å redusere faste kostnader, spesielt innen energi, for å opprettholde forsvarlig økonomisk styring.

Fremtidsplaner

Styret planlegger rehabilitering av fasaden for å utbedre sprekker ved brannbalkonger og skader fra arbeider i 2013/14. Arbeidet er under befaring med rådgivere og entreprenører, som skal vurdere nødvendige tiltak og kostnader. Et foreløpig estimat er 700 000 kroner. En foreløpig plan er å spare inn midler fra felleskostnader over to år for å unngå lån. Beboerne vil holdes informert og involveres i beslutningsprosessen, blant annet på neste generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hiorth Rønne
Styremedlem	Halvard Amble
Styremedlem	Cecilie R Soløy Gustafson
Styremedlem	Per-Harald Hirsch
Styremedlem	Una Hamilton Helle

Valgkomiteen

Siri Forberg
Hogne Langset

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post westyeegebergsgt3@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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 Westye Egebergsgt 3 Sameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Westye Egebergsgt 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984638663, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

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 Egebergsgt 3 Sameie har en vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 216 158.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er den samlede økningen i vann- og avløpsgebyrene for 2025 fastsatt til 15,8 %. Dette inkluderer en økning på 27,4 % for vanngebyret og 4,2 % for avløpsgebyret.

Eiendomsskatten beregnes etter egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 680 630	4 262 004	4 683 000	4 881 000
Andre inntekter	3	22 800	12 901	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 703 430	4 274 905	4 693 000	4 891 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 292	-203 157	-195 000	-195 000
Styrehonorar	5	-142 000	-120 000	-142 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-10 958	-12 331	-11 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-122 123	-116 138	-124 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-17 893	-16 675	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-401 572	-949 517	-501 000	-654 000
Forsikringer		-150 900	-138 855	-151 000	-181 000
Kommunale avgifter	9	-538 514	-455 470	-537 500	-619 000
Kostnader sameie		-41 610	-39 780	-45 000	-45 000
Energi/fyring	10	-514 538	-708 160	-760 000	-560 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 871	-243 451	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-223 876	-181 122	-199 500	-205 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 622 146	-3 184 657	-2 946 000	-3 032 500
DRIFTSRESULTAT		2 081 284	1 090 248	1 747 000	1 858 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	96 037	88 845	0	0
Finanskostnader	13	-822 990	-765 511	-807 000	-807 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-726 953	-676 666	-807 000	-807 000
ÅRSRESULTAT		1 354 331	413 582	940 000	1 051 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 354 331	413 582		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 589	24 784
Forskuddsbetalte kostnader		130 383	123 606
Andre kortsiktige fordringer	15	600	0
Driftskonto OBOS-banken		466 245	416 017
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 296	8 733
Sparekonto OBOS-banken		31 414	30 319
Sparekonto OBOS-banken II		1 831 533	1 740 251
SUM OMLØPSMIDLER		2 509 060	2 343 710
SUM EIENDELER		2 509 061	2 343 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 932 109	-10 286 440
SUM EGENKAPITAL		-8 932 109	-10 286 440
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 148 268	12 106 072
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 148 268	12 106 072
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 675	70 147
Leverandørgjeld		194 358	272 289
Skyldige offentlige avgifter	18	16 890	14 564
Påløpte renter		4 294	73 678
Påløpte avdrag		0	78 209
Annen kortsiktig gjeld	19	16 684	15 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 902	524 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 509 061	2 343 711
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 3

Mads Hiorth Rønne/s/

Per-Harald Naaden Hirsch/s/

Halvard Amble/s/

Una Hamilton Helle/s/

Cecilie Regine Soløy Gustafson/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**

Felleskostnader	3 967 286
Rehabilitering våtrom	713 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 680 630

OPPSTILLING REHABILITERING VÅTROM

Innkrevde felleskostnader rehabilitering våtrom	-713 344
For mye innkrevd tidligere år	-325 270

Ordinære avdrag på lån i OBOS-banken	604 622
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	101 555
	706 177

DIFFERANSE INKLUSIV FOR MYE INNKREVD TIDLIGER ÅR OG EKSTRAORDINÆR NEDBETALING	-332 437
ÅRETS DIFFERANSE	-7 167

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av barnevogngarasjer	7 000
Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Nettinnbetalinger	10 550
Nøkler	1 000
Skilt	250
SUM ANDRE INNETEKTER	22 800

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-135 313
Overtid	-3 721
Påløpte feriepenger	-16 684
Fri bil, tlf etc.	-170
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-2 750
Naturalytelser speilkonto	2 750
Arbeidsgiveravgift	-42 390
Gaver til ansatte	-1 015
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-203 292

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 2023/2024, og er på kr 142 000. I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 13 890, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 958.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 893
SUM KONSULENTHONORAR	-17 893

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 022
Drift/vedlikehold VVS	-48 159
Drift/vedlikehold elektro	-21 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 183
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 589
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-118 804
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 813
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 880
Kostnader dugnader	-931
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-401 572

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-415 283
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-122 687
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-538 514

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

Elektrisk energi	-112 045
Strøm oljefyr el.bereder	-402 494
SUM ENERGI / FYRING	-514 538

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-2 100
Lyspærer og sikringer	-956
Vakthold	-3 634
Renhold ved firmaer	-139 736
Andre fremmede tjenester	-50 898
Trykksaker	-10
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 890
Andre kontorkostnader	-2 636
Telefon u/mva	162
Porto	-100
Bilgodtgjørelse	-809
Reisekostnader, opplysningspliktig	-414
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 422
Velferdskostnader	-2 334
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 876

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 488
Renter bank	48 525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 024
SUM FINANSINTEKTER	96 037

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-822 944
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-822 990

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje	
Tilgang 2017	43 125
Avskrevet tidligere	-43 124
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0**

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

Avsatt for viderefakt.	600
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	600

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, 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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2014	-6 740 337	
Nedbetalt tidligere	5 029 009	
Nedbetalt i år	604 622	
		-1 106 706

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-8 010 000	
Økning 2015	-3 540 000	
Nedbetalt tidligere	2 310 571	
Nedbetalt i år	212 349	
		-9 027 080

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016	-2 118 634	
Nedbetalt tidligere	963 319	
Nedbetalt i år	140 833	
		-1 014 482

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-11 148 268
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 296
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 594
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 890



NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger

-16 684

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-16 684

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: TELUN-UJ5WV-JQPFW-EPX8Y-OUV0D-Y6BJE



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 14:54:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TELUN-UJ5WN-JQPFW-EPX8Y-CUV0D-Y6BJE

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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.

20 av 24

2024 ÅRSRAPPORT FOR 2025.pdf



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1272079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Nytt låseanlegg
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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 5423 Selskapsnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Velges på beboermøte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 145 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Kandidat 1

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Kandidat 2

Kandidat 3

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Kandidat 4

Kandidat 5



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.