



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 250
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 338 998	3 166 699
Sum inntekter		3 338 998	3 166 699
Kostnader			
Lønnskostnad		355 968	381 377
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 591	8 625
Annen driftskostnad		2 063 015	1 815 584
Sum kostnader		2 432 574	2 205 586
Driftsresultat		906 424	961 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 398	20 921
Sum finansinntekter		23 398	20 921
Annen finanskostnad		405 753	304 234
Sum finanskostnader		405 753	304 234
Netto finans		-382 355	-283 314
Ordinært resultat før skattekostnad		524 069	677 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		524 069	677 799
Årsresultat		524 069	677 799
Totalresultat		524 069	677 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524 069	677 799
Sum overføringer og disponeringer		524 069	677 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		52 573	4 315
Sum varige driftsmidler		52 573	4 315
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		52 573	4 315
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		86 889	76 600
Sum fordringer		86 889	76 600
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 072	967 975
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 009 072	967 975
Sum omløpsmidler		1 095 961	1 044 575
SUM EIENDELER		1 148 534	1 048 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 444 865	9 968 933
Sum opptjent egenkapital		-9 444 865	-9 968 933
Sum egenkapital		-9 444 865	-9 968 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 341 506	10 859 369
Sum annen langsiktig gjeld		10 341 506	10 859 369
Sum langsiktig gjeld		10 341 506	10 859 369
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 918	1 726
Leverandørgjeld		170 016	67 888
Skyldige offentlige avgifter		26 263	26 956
Annen kortsiktig gjeld		52 695	61 885
Sum kortsiktig gjeld		251 893	158 455
Sum gjeld		10 593 399	11 017 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 148 534	1 048 890



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391222

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 278 250
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGBERGSGATE 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 971 278 250
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 338 998	3 166 699
Sum inntekter		3 338 998	3 166 699
Kostnader			
Lønnskostnad		355 968	381 377
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 591	8 625
Annen driftskostnad		2 063 015	1 815 584
Sum kostnader		2 432 574	2 205 586
Driftsresultat		906 424	961 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 398	20 921
Sum finansinntekter		23 398	20 921
Annen finanskostnad		405 753	304 234
Sum finanskostnader		405 753	304 234
Netto finans		-382 355	-283 314
Ordinært resultat før skattekostnad		524 069	677 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		524 069	677 799
Årsresultat		524 069	677 799
Totalresultat		524 069	677 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		524 069	677 799
Sum overføringer og disponeringer		524 069	677 799



Udekket tap	9 444 865	9 968 933
Sum opptjent egenkapital	-9 444 865	-9 968 933
Sum egenkapital	-9 444 865	-9 968 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 341 506	10 859 369
Sum annen langsiktig gjeld	10 341 506	10 859 369
Sum langsiktig gjeld	10 341 506	10 859 369
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 918	1 726
Leverandørgjeld	170 016	67 888
Skyldige offentlige avgifter	26 263	26 956
Annen kortsiktig gjeld	52 695	61 885
Sum kortsiktig gjeld	251 893	158 455
Sum gjeld	10 593 399	11 017 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 148 534	1 048 890



Organisasjonsnr: 971 278 250
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1

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



Årsmøte 2023

5324 Westye Egebergsgt. 1 Sameie





Til seksjonseierne i Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 2. mai 2023 kl. 18:00 i vaskekjelleren.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Westye Egebergsgt. 1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Westye Egebergsgt. 1 Sameie
avholdes tirsdag 2. mai 2023 kl. 18:00 i vaskekjelleren.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

De som har vært aktive i styret i år, er styreformann, 3 styremedlemmer og 1 vara. Styregodtgjørelsen er på totalt kr. 100.000. Godtgjørelse til Styret fordeles som følger: 40% til Styreleder, 15% til resterende medlemmer, inkludert vara.

4. FORSLAG FRA STYRET

Administrasjonsavtale (IN-ordning):

Husleien har blitt relativt høy, mye på grunn av etterslep av vedlikehold som må finansieres med lån. Styret ser det som tjenlig at de som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden, for å få større kontroll over egen økonomi, får mulighet til dette. Forslaget krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmeberettigede på årsmøtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Etasjemerking i alle oppgangene.
 - B) Vedtak av husordensregler.
 - C) Honorar vil valgkomité.
 - D) Varmekabler i bakken på gårdsplassen.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jakob Ørmen	Westye Egebergsgate 1 B
Styremedlem	Marie Thulin Eikrem	Westye Egebergsgate 1 A
Styremedlem	Aleksander Engvoll	Westye Egebergsgate 1 C
Styremedlem	Espen Gleditsch	Westye Egebergsgate 1 A
Varamedlem	Bente Nærup Hefte	Westye Egebergsgate 1 A

Valgkomiteen

Øyvind Dragsten	Westye Egebergsgate 1 C
Steinar Sættem	Westye Egebergsgate 1 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post we1@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. 1 Sameie

Sameiet består av 71 seksjoner.

Westye Egebergsgt. 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278250, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
218 187

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

Westye Egebergsgate 1 Sameie har en ansatt vaktmester i deltidsstilling.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Styret har bestått av Jakob Ørmen (styreleder), Espen Gleditsch, Aleksander Engvoll og Marie Thulin Eikrem (styremedlemmer) samt Bente Nærup Hefte (aktivt varamedlem). Styret har sittet siden 8. mars 2022 og har holdt 10 styremøter. Styret har i tillegg hatt kontakt på epost og telefon. Det viktigste på agendaen har vært vedlikehold og nødvendige oppgraderinger. Vi har fortsatt arbeidet med oppgradering av vaskekjelleren ved å bytte ut den ene veggen til tørkeskapet, restaurert den gamle utslagsvasken med ny emalje og byttet ut en av vaskemaskinene. Feltene mellom etasjene i alle heissjaktene har blitt malt. Styret har også hatt fokus på uteområdet som er oppgradert med kantstein mot plenen, i stedet for kjetting-gjerdet, heller under barnevogngarasjene og investering i felles sykkelpumpe. Styret har også jobbet mye med oppgradering av rørsystemet under blokka og oppgradering av heisene i alle oppgangene. Særlig oppgradering av heis er kostbart, noe som har tvunget styret til å ta opp lån, noe som igjen har medført økning av husleien.

Styret har også avholdt vårdugnad og høstdugnad, med godt oppmøte fra andre sameiere og leieboere. Styret har også vært opptatt av godt sosialt miljø blant beboerne. Sammen med vaktmester og Westye Egebergs gate 3 har styret vært engasjert i julegrantenningen, og tilrettelegging for utendørs gårdsmarked, noe som ble gjennomført med stor tilslutning og godt oppmøte.

Styreleder har hatt kontakt med styrelederne i de andre blokkene for samkjøring av felles prosjekter og felles utfordringer. Det har i denne perioden ikke vært noen større saker der vi har hatt sammenfallende interesser, men det har likevel vært nyttig med kontakt i forhold til felles ansvarsområder som renovasjon, søppelanlegg, oppgradering av heis, vaktmestertjenester etc.

Fremtidige planer

Etter mange år med manglende vedlikehold, og uten et øremerket vedlikeholdsbudsjett, er det dessverre mye som står igjen. Dørene til takterrassen bør skiftes i alle oppganger, mange av dørene ut til brannbalkongene er nedslitte eller ødelagte og dørene til maskinrommene til heisene i oppgang A og C bør også skiftes ut. Vi har fått priser på dette, men grunnet den stramme økonomien i sameiet, har vi ikke kunnet prioritere dette i denne runden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter som består i hovedsak av utleie av vaktmesterleilighet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 844 068.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergsgt. 1 Sameie.

Lån

Westye Egebergsgt. 1 Sameie 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Westye Egebergsgate 1 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 1
ORG.NR. 971 278 250, KUNDENR. 5324**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 216 888	3 002 712	3 217 000	3 699 000
Andre inntekter	3	122 110	163 987	123 000	123 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 338 998	3 166 699	3 340 000	3 822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-255 968	-281 377	-323 000	-359 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-13 591	-8 625	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 655	-108 508	-111 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-13 861	-25 141	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-547 783	-465 583	-5 501 000	-2 572 000
Forsikringer		-183 826	-167 613	-175 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-380 875	-362 794	-372 000	-439 000
Energi/fyring	10	-559 994	-486 332	-460 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 879	-167 314	-156 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-66 642	-26 300	-52 000	-48 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 432 574	-2 205 586	-7 266 000	-4 786 000
DRIFTSRESULTAT		906 424	961 113	-3 926 000	-964 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 398	20 921	0	0
Finanskostnader	13	-405 753	-304 234	-457 000	-619 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-382 355	-283 314	-457 000	-619 000
ÅRSRESULTAT		524 069	677 799	-4 383 000	-1 583 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		524 069	677 799		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	52 573	4 315
SUM ANLEGGSMIDLER		52 573	4 315
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		200	233
Forskuddsbetalte kostnader		78 476	68 708
Andre kortsiktige fordringer	15	8 212	7 659
Driftskonto OBOS-banken		332 899	599 393
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 966	15 233
Sparekonto OBOS-banken		661 208	353 350
SUM OMLØPSMIDLER		1 095 961	1 044 575
SUM EIENDELER		1 148 534	1 048 890
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-9 444 865	-9 968 933
SUM EGENKAPITAL		-9 444 865	-9 968 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 341 506	10 859 369
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 341 506	10 859 369
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 498	38 429
Leverandørgjeld		170 016	67 888
Skyldige offentlige avgifter	18	26 263	26 956
Påløpte renter		2 918	1 726
Annen kortsiktig gjeld	19	27 197	23 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		251 893	158 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 148 534	1 048 890
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 01.03.2023
Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 1

Jakob Ørmen/s/

Marie Thulin Eikrem/s/

Aleksander Engvoll/s/

Espen Gleditsch/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 185 400
Leie	31 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 216 888

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	600
Viderefakturert jobb med avfallssystemet	4 000
Westye Egebergsgate 2-4, vaktmesterleilighet 2022	112 710
Barnevogngarasjer	4 000
Skilt	800
SUM ANDRE INNTEKTER	122 110

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-188 095
Overtid	-15 632
Påløpte feriepenge	-24 447
Fri bil, tlf etc.	-4 698
Fri bolig	-55 524
Naturalytelser speilkonto	59 916
Arbeidsgiveravgift	-54 083
Yrkesskadeforsikring	-1 304
Refusjon sykepenge	4 826
Gaver til ansatte	-1 700
Refusjoner fra andre selskaper	27 522
Andre personalkostnader	-2 750
SUM PERSONALKOSTNADER	-255 968

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 861
SUM KONSULENTHONORAR	-13 861



NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 538
Drift/vedlikehold VVS	-4 193
Drift/vedlikehold elektro	-4 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 776
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 647
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 953
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 988
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-196 032
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 563
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 783

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-281 053
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-99 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-380 875

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 839
Strøm oljefyr el.bereder	-492 155
SUM ENERGI / FYRING	-559 994

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

Container	-18 905
Diverse leiekostnader/leasing	-5 540
Driftsmateriell	-2 981
Lyspærer og sikringer	-1 328
Vakthold	-3 964
Renhold ved firmaer	-12 113
Andre fremmede tjenester	-1 134
Kontor- og datarekvisita	-1 469
Trykksaker	-1 430
Andre kontorkostnader	-5 560
Telefon/bredbånd	-1 023
Porto	-1 620
Drivstoff biler, maskiner osv.	-205
Bilgodtgjørelse	-2 423
Reisekostnader	-990
Kontingenter	-1 890
Gaver	-499
Bank- og kortgebyr	-3 421
Velferdskostnader	-149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 642

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 092
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 032
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	348
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 926
SUM FINANSINNTEKTER	23 398

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-176 975
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 264
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-188 514
SUM FINANSKOSTNADER	-405 753

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

Barnevogngarasje			
Tilgang 2017	43 125		
Avskrevet tidligere	-38 812		
Avskrevet i år	-4 312		1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	62 625		
Avskrevet tidligere	-62 624		
Avskrevet i år	-1		0
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2022	61 849		
Avskrevet i år	-9 277		52 572
Snøfreser			
Tilgang 2004	25 000		
Avskrevet tidligere	-24 999		
Avskrevet i år	-1		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			52 573
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-13 591

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturere jobb med avfallssystemet	4 000
Andel kostnader WE 2-4 SE	4 212
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 212

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2016 -1 681 481

Nedbetalt tidligere 582 831

Nedbetalt i år 113 568

-985 082

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016 -5 981 361

Økning 2017 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 2 962 908

Nedbetalt i år 176 706

-4 841 747

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012 -6 527 875

Nedbetalt tidligere 1 785 609

Nedbetalt i år 227 589

-4 514 677

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 341 506

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -14 966

Skyldig arbeidsgiveravgift -11 297

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -26 263

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -24 447

IPS vaktmester 2022 -2 750

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -27 197

Forslag fra styret:

Administrasjonsavtale (IN-ordning): *En ordning med individuell nedbetaling av fellesgjelden, gir større grad av kontroll over egen økonomi, og en lavere husleie for dem som ønsker det.* Bakgrunn: Husleien har blitt relativt høy, mye på grunn av etterslep av vedlikehold som må finansieres med lån. Styret ser det som tjenlig at de som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjelden, for å få større kontroll over egen økonomi, får mulighet til dette. Fellesgjelden kan enten refinansieres ved privat lån, som har en noe lavere rente, eller nedbetales kontant. Eiere som innfrir sin andel av fellesgjelden, vil få en lavere husleie.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer: Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: *"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslans hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".*

Se vedlegg for mer informasjon.

Innkomne forslag/saker:

- A) Etasjemerking i alle oppganger:** *Alle etasjer merkes med tall som vises tydelig for de som benytter trappa.* Bakgrunn: Gjester, bud og andre vet ofte ikke hvilken etasje de befinner seg i når de benytter trappa. Det kan også være en fordel med etasjemerking i forbindelse med evt. utrykning av nødetater og brann.

Forslagsstiller: Øyvind Dragsten

Styrets innstilling: Det er noen etasjemerking i oppgang A i emalje. Styret skal forsøke å finne noe i samme stil.



- B) Vedtak av husordensregler:** *Husordensregler sist endret på styremøte 26.10.2021 vedtas av sameiermøtet.* Bakgrunn: I henhold til §5. Husordensregler i vedtektene er det sameiermøtet som kan vedta ordensregler for eiendommen. Styret kan komme med forslag til endringer, men det er kun sameiermøtet som kan vedta eventuelle endringer, slik jeg tolker vedtektene. Forslagsstiller: Øyvind Dragsten
Styrets innstilling: Styret er enige i at husordensreglene skal vedtas på årsmøtet med 2/3 flertall av oppmøtte stemmer, og vil legge til rette for det på årsmøtet 2023.
- C) Honorar vil valgkomité:** *Valgkomiteen honoreres med en symbolsk sum på kr 1000 per år per medlem.* Bakgrunn: Valgkomitévervet innebærer en del arbeid. Forslagsstiller: Øyvind Dragsten
Styrets innstilling: Styret er enige i at dette arbeidet skal kompenseres, og foreslår kr. 2.500 til hvert medlem av valgkomiteen pr år.
- D) Varmekabler i bakken på gårdsplassen:** *Varmekabler i asfalten vil gi sameiet store bokvaliteter vinterstid.* For det første får vi selvsagt bart asfaltdekke å ferdes på. Derneft forsvinner behov for støyende snømåking. Det vil heller ikke være behov for sandstrøing med påfølgende kosting om våren. Og ikke minst, man slipper å dra sand og småstein inn i oppgangene og leiligheten. Forslagsstiller: Yann Aker
Styrets innstilling: Styret ser at vi har et stort etterslep av ønsket vedlikehold, og vil ikke prioritere varmekabler utenfor oppgangene nå.

Sameiet Westye Egebergsgt 1

Forslag til sameiermøte våren 2023

Det er en utdatert situasjon at sameiet enda ikke har anlagt smeltestier (varmekabler) i asfalt fra inngangsdørene til kommunal vei. Jeg fremmer derfor igjen forslag om smeltestier.

Varmekabler i asfalten vil gi sameiet store bokvaliteter vinterstid. For det første får vi selvsagt bart asfaltdekke å ferdes på. Derneste forsvinner behov for støyende snømåking. Det vil heller ikke være behov for sandstrøing med påfølgende kosting om våren. Og ikke minst, man slipper å dra sand og småstein inn i oppgangene og leiligheten. Hvem har vel ikke irritert seg over det?

Noen har en forestilling om at varmekabler er kostbart i drift. Men merk at et tineanlegg kun aktiviseres de timene det snør. Som oftest snør det fra 0 til -3 grader. Det betyr at anlegget kun trenger å "løfte" bakketemperaturen et par grader, akkurat nok til at snøen forsvinner. Deretter skrur anlegget av. Det er heller ikke nødvendig å legge kabler under hele asfaltarealet. I praksis er det lite energi som skal til.



Foto viser effekten av smeltestier.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Jakob Ørmen, Westye Egebergs gate 1B

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Espen Gleditsch, Westye Egebergs gate 1A

Aleksander Stein Engvoll, Westye Egebergs gate 1C

Marie Thulin Eikrem, Westye Egebergs gate 1A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bente Nærup Hefte, Westye Egebergs gate 1A

2. Alexander Henriksen, Westye Egebergs gate 1A

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Steinar Sættem, Westye Egebergs gate 1A

Øyvind Dragsten, Westye Egebergs gate 1C

I valgkomiteen for Westye Egebergsgt. 1 Sameie

Øyvind Dragsten
Steinar Sættem



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82268901. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022 Oppussing av fellesvaskeriet
2020 - 2021 Fargerestaurering av oppgangene
2016 - 2017 Rehabilitering av fasader.
2013 - 2014 Bergvarmeprosjekt.
2012 - 2013 Nedgravet avfallssystem
2010 - 2011 Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009 Styringsanlegg el-kjele og oljefyr installasjon
2008 - 2008 Nye kjellerdører samt dør til vaskeri
2007 - 2007 Asbestsanering kjeller
2007 - 2008 Oppussing oppganger
2005 - 2005 Rehabilitering fasade og gavlvegger
2005 - 2005 Oppussing vaskekjeller
2001 - 2006 Omtekking av tak
1999 - 2000 Balkongrehabilitering og maling fasade



Etablering av administrasjonsavtale for innfrielse av fellesgjeld i Westye Egebergsgt. 1 Sameie. (IN-ordning)

IN-ordning er en ordning der det åpnes for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld. Det vil si at seksjonseiere som ønsker å betale sin andel av fellesgjelden, får mulighet til dette. For å etablere en slik ordning, kommer det en engangsutgift på kr. 25.000 for hele sameiet, pluss en engangsutgift på kr. 1.875 for hver og en som ønsker å benytte seg av ordningen. I tillegg tar OBOS et administrasjonsgebyr fra år 2, på kr. 11.500 kroner. Disse summene høres kanskje store ut, men fordelt på hver leilighet, vil dette koste 30 kr. pr. måned det første året, og så 14 kr. pr. måned fra år 2 (kostnaden fordeles etter sameierbrøken).

Den som ønsker å benytte seg av ordningen vil i tillegg få en engangsutgift på kr. 1.875 kroner. Ordningen kan benyttes 2 ganger i året. For den som ønsker å benytte ordningen, må hele gjelden betales. Den kan ikke deles opp i flere nedbetalinger. Etablering av administrasjonsavtale krever 2/3 flertall av fremmøtte stemmeberettigede på årsmøtet.

Vedlagt følger en oversikt over hva det innebærer for den enkelte seksjonseier. Beregningen har tatt utgangspunkt i at sameiets tre lån slås sammen, samt innfrielse av låneopptak på kr. 3 500 000. Totalt lånebeløp kr. 12 800 000, annuitetslån, løpetid 25 år og rente på 5,70. Dette utgjør totale månedlige lånekostnader på ca. kr 81 000.

Avvik kan forekomme, dette er kun til orientering.



Oversikt over fellesgjelden					
Seksjonsnr.	Fordelings- nøkkel	Total fellesgjeld	Månedlig Felleskostnader ink. Gjeld	Månedlig Gjeldskostander	Månedlig Felleskostnader eks. Gjeld.
1	0,0162	207 261	4992	1 312	3 680
2	0,0127	162 546	3915	1 029	2 886
3	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
4	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
5	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
6	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
7	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
8	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
9	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
10	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
11	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
12	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
13	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
14	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
15	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
16	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
17	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
18	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
19	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
20	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
21	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
22	0,0171	218 347	5259	1 382	3 877
23	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
24	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
25	0,0133	169 645	4086	1 074	3 012
26	0,0096	122 895	2960	778	2 182
27	0,0133	169 645	4086	1 074	3 012
28	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
29	0,0103	131 365	3164	831	2 333
30	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
31	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
32	0,0103	131 365	3164	831	2 333
33	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
34	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
35	0,0103	131 365	3164	831	2 333
36	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
37	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
38	0,0103	131 365	3164	831	2 333
39	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
40	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
41	0,0103	131 365	3164	831	2 333
42	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
43	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
44	0,0103	131 365	3164	831	2 333
45	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
46	0,0220	281 040	6769	1 778	4 991
47	0,0223	284 860	6861	1 803	5 058



48	0,0136	174 005	4191	1 101	3 090
49	0,0122	156 069	3759	988	2 771
50	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
51	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
52	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
53	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
54	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
55	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
56	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
57	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
58	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
59	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
60	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
61	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
62	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
63	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
64	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
65	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
66	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
67	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
68	0,0139	178 281	4294	1 128	3 166
69	0,0131	167 237	4028	1 058	2 970
70	0,0166	211 911	5104	1 341	3 763
71	0,0098	125 345	3019	793	2 226



Forslag til vedtak på årsmøtet i Westye Egebergs gate 1 sameie 2023

Forslag 1: Etasjemerking

Alle etasjer merkes med tall som vises tydelig for de som benytter trappa.

Bakgrunn: Gjester, bud og andre vet ofte ikke hvilken etasje de befinner seg i når de benytter trappa. Det kan også være en fordel med etasjemerking i forbindelse med evt. utrykning av nødetater og brann.

Forslag 2: Husordensregler

Husordensregler sist endret på styremøte 26.10.2021 vedtas av sameiermøtet

Bakgrunn: I henhold til §5. Husordensregler i vedtektene er det sameiermøtet som kan vedta ordensregler for eiendommen. Styret kan komme med forslag til endringer, men det er kun sameiermøtet som kan vedta eventuelle endringer, slik jeg tolker vedtektene.

Forslag 3: Honorar til valgkomité

Valgkomiteen honoreres med en symbolsk sum på kr 1000 per år per medlem

Bakgrunn: Valgkomitévervet innebærer en del arbeid.

Vennlig hilsen

Øyvind Dragsten

Westye Egebergs gate 1 C

Tlf.: 45401595

E-post: odragsten@yahoo.no

Oslo, 27. februar 2023



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 1

Tilpasset og vedtatt i Sameiermøte den 19. april 1999 i medhold av lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.
Vedtektene trer i kraft 20. april 1999. Sist endret 02.05.2023

§1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 218 bnr 187 i Oslo med påstående bygninger. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 70 boligseksjoner på til sammen 15 783 andeler slik vedlagte oppstilling viser. Sameierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetens innbyrdes verdi. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven §25.

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Ingen sameier kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonsloven §22 tredje ledd.

Ved overdragelse eller utleie av en leilighet skal styret orienteres skriftlig. Utleie av en leilighet kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt inntil 60 døgn i året, maksimalt 30 døgn sammenhengende. Korttidsutleien kan ikke påføre andre seksjonseiere skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte.

Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en sameier.

§4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises til husordensregler vedtatt på sameiermøtet.



§6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner og lignende, endring av utvendige farger, samt innvendige farger i fellesarealene etc., skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiernes eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler forskuddsvis per måned et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiet kan legge opp fond.

§8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til om med seksjonens sikringsskap. Den enkelte sameier har ansvaret for eget innvendig callingapparat, samt eget ledningsopplegg til ledningene som kommer inn i seksjonen. Ved trekking av nye kurser/ledninger i fellesareal skal godkjenning innhentes av styret i forkant.

Eier av seksjonen er forpliktet til å benytte autorisert personell ved installasjon og vedlikehold av rørtekniske- og elektriske anlegg. Ved arbeider i kjøkken og bad skal røropplegget også rehabiliteres. Styret skal varsles, dersom det skal utføres arbeider med elektrisk anlegg eller arbeider med vann/avløp i bad og kjøkken.

Egenandelen etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er vedkommende oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr. eierseksjonsloven §27.



§10. STYRET

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer, med to varamedlemmer, som velges på ordinært sameiermøte, jfr. §11. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer kan velges selv om de ikke er sameiere.

Styret er beslutningsdyktig når tre styremedlemmer er til stede. Vara skal innkalles ved frafall. Styret skal føre referat over sine møter og vedtak. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteressei.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§11. SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles påmøtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

Styrets årsberetning

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

Valg av styremedlemmer

Styreleder velges ved særskilt valg for ett år ad gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for ett år ad gangen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre.

§12. FORRETNINGSFØRER

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner §41.

§13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



Sameiet Westye Egebergs gate 1

§14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 står tilbake for bestemmelsene i disse vedtekter.

Sameierne vedtar at betaling av det månedlige beløpet etter §7 er å betrakte som betaling som husleie i forhold til tvangsfullbyrdslovens §3, punkt 9, jfr. §234.

Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, skal så vidt lov om eierseksjoner ikke bestemmer noe annet, aksjelovens regler anvendes så langt det passer.

Oslo, 02.05.2023

Underskrevet av styret i sameiet i perioden 2022/2023 med bakgrunn i vedtak på gjort i sameiermøtet den 02. mai 2023

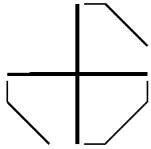


Sameiet Westye Egebergs gate 1

Vedlegg, jf. §2.

Seksjoner og andeler i Sameiet Westye Egebergs gate 1, GNR 218 BNR 187

Seksjon	Andel		Seksjon	Andel
1	265/15783		36	225/15783
2	195/15783		37	225/15783
3	210/15783		38	150/15783
4	285/15783		39	225/15783
5	215/15783		40	225/15783
6	235/15783		41	150/15783
7	285/15783		42	225/15783
8	215/15783		43	225/15783
9	235/15783		44	150/15783
10	285/15783		45	225/15783
11	215/15783		46	228/15783
12	235/15783		47	240/15783
13	285/15783		48	210/15783
14	215/15783		49	180/15783
15	235/15783		50	235/15783
16	285/15783		51	200/15783
17	215/15783		52	275/15783
18	235/15783		53	235/15783
19	285/15783		54	200/15783
20	215/15783		55	275/15783
21	235/15783		56	235/15783
22	285/15783		57	200/15783
23	215/15783		58	275/15783
24	235/15783		59	235/15783
25	200/15783		60	200/15783
26	140/15783		61	275/15783
27	200/15783		62	235/15783
28	225/15783		63	200/15783
29	150/15783		64	275/15783
30	225/15783		65	235/15783
31	225/15783		66	200/15783
32	150/15783		67	275/15783
33	225/15783		68	235/15783
34	225/15783		69	200/15783
35	150/15783		70	275/15783



HUSORDENSREGLER

Westye Egebergs gt. 1

GNR 218 BNR 187 NO 971278250

(Siste endret på styremøte 02.05.23)

Det henstilles til beboerne at de til enhver tid og på enhver måte opptrer så hensynsfullt som mulig overfor hverandre, slik at det alltid er et godt forhold mellom husets beboere. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre eller slik at bygningsmassen skades.

1. SAKER TIL STYRET

Saker som beboere / eiere ønskes behandlet, sendes via Vibbo.no eller per e-post til we1@styrerommet.no.

2. RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00. Det skal vises hensyn ved bruk av radio, TV musikkinstrumenter og musikknettverk. Oppussing skal avsluttes i rimelig tid og skal ikke foregå på søndager. Ved selskapelighet etter klokken 23.00 skal lydnivået dempes. Fester varsles naboene flere dager i forveien med navn og telefonnummer på oppslagstavlen i berørt(e) oppgang(er). Dette bør også varsles via Vibbo.no

3. INNGANGSDØRER, KJELLERDØRER OG LOFTSDØRER

Inngangs-, kjeller- og loftsdører skal alltid være låst. Systemnøkler skal bestilles via styret eller vaktmester. Alle beboere har plikt til å informere styret og vaktmester ved tap av systemnøkler.

4. RØMNINGSVEIER OG BRANNBALKONGER

Trapperommene, brannbalkongene og gangene ut til brannbalkongene må alltid ha fri passasje. Det er forbudt å sette sykler, søppel, sko og annet privat i fellesarealene. Styret/vaktmester forbeholder seg retten til å fjerne hensatte gjenstander. Røyking er forbudt på brannbalkongene. Bruk av grill er ikke tillatt på brannbalkongen.

5. PARKERING

Biler, motorsykler og andre kjøretøyer må ikke parkeres på eiendommen. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativet. Lange sykler som lastesykler o.l. må ikke parkeres i alleen av hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Egne plasser skiltet 'forbeholdt lastesykler' må ikke benyttes til ordinære sykler.

6. SØPPEL

Søppel skal ikke settes ved siden av søppelanlegget. Sneiper og snus er også søppel og skal kastes i egnede beholdere. Reklame og brosjyrer skal ikke legges ved postkassene.

7. VASKERIET

Beboerne må respektere vasketidene og regler for fellesvaskeriet og utvise hensyn til andre brukere av vaskeriet. Tøy som ligger igjen i vaskemaskin/tørketrommel etter fullført syklus kan fjernes av neste bruker og legges samlet på egnet sted. Tøy skal hentes fra tørkeskap så snart det er tørt. Brukere som trenger tørkeplass har rett til å fjerne tøy fra tørkeskapet så fremt dette er helt tørt. Tøyet legges i så fall samlet på det store bordet. Loet i filtene i tørketromlene skal fjernes etter bruk. Ved skade på maskiner som skyldes uaktsomhet, kan brukeren holdes økonomisk ansvarlig. For utdypende retningslinjer for bruk av fellesvaskeriet, se oppslag i vaskeriet. Tøy som blir liggende i vaskeriet over en lengre periode vil bli kastet. Klær med bøyer/spiler må vaskes i vaskepose, ellers ødelegges vaskemaskinene. Ved mistet chip må styret kontaktes. Tørring av tøy eller lufting av sengetøy, tepper og klær ut gjennom vinduer eller på brannbalkong er ikke tillatt.



8. RØROPPLÉGG

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Røropplegg som bygges inn må være tilgjengelige i tilfelle reparasjoner eller utskiftninger.

9. DYREHOLD

Dyrehold må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

10. TAKET

Rydd etter deg på takterrassen. Ta alltid inn egne møbler og fjern flasker, sneiper og andre private eiendelernår du forlater taket. Det er strengt forbudt å grille på taket og å bruke taket som askebeget da dette er forbundet med stor brannfare pga. av materialene i takets konstruksjon. Det er forbudt med musikkanlegg på taket.

11. RØYKING

Det er røykeforbud i inngangspartiene, på og under brannbalkonger og inntil bygningskroppen. Røykere må vise hensyn til andre beboere. Sneiper skal ikke kastes på bakken. Vis aktsomhet ved røyking på taket, grunnet brannfare (se pkt. 4).

(Vedtatt på årsmøtet 2. mai 2023)





5324 Westye Egebergsgt. 1 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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