



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B  
OG 8  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 972 968	1 881 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 972 968</b>	<b>1 881 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 197	68 460
Annen driftskostnad		1 537 644	1 664 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 605 841</b>	<b>1 732 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 127</b>	<b>148 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 377	1 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 377</b>	<b>1 366</b>
Annen finanskostnad		157 012	110 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>157 012</b>	<b>110 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 635</b>	<b>-109 136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 492	39 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 030 179	1 030 179
Sum varige driftsmidler		1 030 179	1 030 179
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 030 179	1 030 179
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 441	41 862
Sum fordringer		46 441	41 862
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 827	424 852
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 827	424 852
Sum omløpsmidler		590 268	466 714
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 620 447</b>	<b>1 496 893</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		786 484	1 000 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-786 484</b>	<b>-1 000 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-786 484</b>	<b>-1 000 976</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 232 223	2 294 582
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 223</b>	<b>2 294 582</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 232 223</b>	<b>2 294 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 084	761
Leverandørgjeld		135 089	187 315
Skyldige offentlige avgifter			44
Annen kortsiktig gjeld		18 535	15 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>174 708</b>	<b>203 287</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 406 931</b>	<b>2 497 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 620 447</b>	<b>1 496 893</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 496182

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 597 378  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B  
OG 8  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 983 597 378  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B  
OG 8

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 972 968	1 881 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 972 968</b>	<b>1 881 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 197	68 460
Annen driftskostnad		1 537 644	1 664 492
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 605 841</b>	<b>1 732 952</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>367 127</b>	<b>148 410</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 377	1 366
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 377</b>	<b>1 366</b>
Annen finanskostnad		157 012	110 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>157 012</b>	<b>110 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-152 635</b>	<b>-109 136</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		214 492	39 274
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>



Organisasjonsnr: 983 597 378  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B  
OG 8

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 1 030 179 1 030 179  
Sum varige driftsmidler 1 030 179 1 030 179

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 030 179 1 030 179

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 46 441 41 862  
Sum fordringer 46 441 41 862

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 543 827 424 852  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 543 827 424 852

Sum omløpsmidler 590 268 466 714

**SUM EIENDELER 1 620 447 1 496 893**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Udekket tap	786 484	1 000 976
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-786 484</b>	<b>-1 000 976</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-786 484</b>	<b>-1 000 976</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 232 223	2 294 582
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 232 223</b>	<b>2 294 582</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 232 223</b>	<b>2 294 582</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 084	761
Leverandørgjeld	135 089	187 315
Skyldige offentlige avgifter		44
Annen kortsiktig gjeld	18 535	15 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>174 708</b>	<b>203 287</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 406 931</b>	<b>2 497 869</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 620 447</b>	<b>1 496 893</b>



Organisasjonsnr: 983 597 378  
SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B  
OG 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7069

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8



## Velkommen til årsmøte i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

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

### Dato for årsmøtet:

3. juni 2024 kl. 18:00, Gamle Aker kirkesenter, menighetssalen, Akersbakken 30..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Sted

Gamle Aker kirkesenter, menighetssalen, Akersbakken 30.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8



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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styret foreslår at Dan Dokken (OBOS) er protokollfører og at minimum ett protokollvitne velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak  
Dan Dokken (OBOS) foreslås som protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. 7069 - Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-



Sak 7

## Salg av fellesareal

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer i 8a som ønsker å kjøpe en del av sameiets fellesområde i kjelleren for å innlemme det i sin seksjon.

Styret stiller seg prinsipielt positivt til en slik forespørsel, dels fordi vi mener det er et gode for sameiet med seksjoner av forskjellig størrelse, dels fordi inntektene av et slik salg vil være et viktig bidrag til sameiets økonomi. Forutsetningen er selvfølgelig at salg og utbygging ikke medfører uforholdsmessige omkostninger for beboerne. Foreløpig er indikasjonene likevel at eventuelle utfordringer skal kunne løses tilfredsstillende for alle.

Styret går nå i samarbeid med OBOS, om saken vedtas av årsmøtet, videre med å utrede en eventuell salgsprosess. Hvis prosessen forløper tilfredsstillende, kan det bli aktuelt å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten eller vinteren for å behandle saken.

### Forslag til vedtak

Styret får mandat til å utrede prosess rundt salg av fellesareal for å kunne fremlegge sak til sameiet på senere tidspunkt.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Riiser Gundersen	Westye Egebergs Gate 7 B
Styremedlem	Martin Baklid	Westye Egebergs Gate 7 A
Styremedlem	Anne-Margrete Berentsen	Westye Egebergs Gate 7 A
Varamedlem	Henrik Lenchler Hauge	Westye Egebergs Gate 8 B
Varamedlem	Ingunn Sjøgreen	Westye Egebergs Gate 8 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

Sameiet består av 31 seksjoner.

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983597378, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 191 193

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

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 har ingen ansatte.

### 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.



## Styrets arbeid

\* 5 Styremøter

\* 1 Dugnad

### Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.

- Som redegjort for på tidligere årsmøter, bestilte styret høsten 2022 en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OBOS prosjekt, for å kunne legge en forsvarlig langsiktig plan for vedlikehold av sameiets bygninger. Den endelige tilstandsrapporten med forslag til vedlikeholdsplan forelå tidlig i 2023, og det ble satt av penger på årets budsjett til å gjennomføre de punktene som hastet i forhold til rapporten. Styrets arbeid det siste året har hovedsakelig handlet om å følge opp punktene som hastet i forhold til denne rapporten.
- Tilstandsrapporten påpekte skader i mur særlig i fasaden vendt mot parsellene i nr. 8. Disse burde utbedres raskt for å unngå forverring av skadene. I tillegg anbefalte OBOS vask av alle fasader for å forebygge mot videre skader. To firmaer som var anbefalt av OBOS ble invitert til å komme med tilbud på disse arbeidene, men kun en et av dem, BUMA; møtte opp på befaring og kom med tilbud. Ettersom BUMA kom med svært gode anbefalinger og tilbudet deres var kostnadmessig rimelig, takket vi ja til dette. Fasadevask på nr. 7 og 8 og utbedring av murskadene i nr. 8 ble gjennomført våren 2024. De samlede kostnadene her kom på 160 000 inkl. mva.
- Det andre hastepunktet i tilstandsrapporten var oppgraderinger for å få eiendommene til å tilfredsstille brannforskriftene. Etter anbefaling av OBOS prosjekt gjennomførte vi vinteren 2023 befaring med Oslo brannsikring. Firmaet kom tilbake med en liste med nødvendige branntiltak, framfor alt skifte og installering av fem nye branndører, samt branntetting av diverse lister, samt de gamle søppelsjaktene. Kontrakt er underskrevet på dette arbeidet, og arbeidet utføres så fort nye branndører kommer fra leverandør, trolig på sensommeren 2024. Kontraktssummen på arbeidet er NOK 165 375 inkl. mva.
- Et relativt rimelig men viktig tiltak for beboerne som ble anbefalt i tilstandsrapporten, var rensing av luftekanaler i bygningene. Det er ikke registrert når dette siste gang ble gjennomført. Etter anbefaling fra OBOS prosjekt inviterte vi firmaet TT-teknikk til å komme med tilbud på jobben, og en full rensing av alle luftekanaler i nr. 7 og nr. 8. ble gjennomført i månedsskiftet november/desember 2023. De samlede kostnadene her kom på NOK 38 988 inkl. mva.
- Alle arbeidene på listen så langt var planlagt, og det var satt av midler til dem på budsjett for ekstraordinært vedlikehold. Dessverre fikk vi også en uventet vedlikeholdsutgift i året som gikk, da et avløpsrør under nr. 8b gikk tett og måtte spyles opp. Under dette spylearbeidet ble det avdekket gamle rør under nr. 8 som ikke hadde blitt utbedret i forbindelse med den store oppgraderingen av bunnrørene i sameiet, som ble gjennomført etter pålegg fra kommunen i 2022. For å få en full oversikt over situasjonen og vurdere hvilke utbedringer som var nødvendig videre, tok styret initiativ til fotografering og kartlegging av hele rørnettverket under nr. 7 og nr. 8. De samlede kostnadene på foreløpig spyling og rør under nr. 7 og 8. kom på NOK 88 600 inkl. mva. Se punkt under for resultatene av kartleggingen og mulige kostnader framover.



## Annet som kan være av interesse for beboerne.

- Kartlegging av rør som ble gjennomført i desember 2023 viste akutte skader/hull i et stykke bunnrør under nr. 8b, samme sted som avløpet hadde gått tett. Dette bunnrøret hadde ikke blitt utbedret i 2022, trolig på grunn av misvisende plantegninger, hvor rørets funksjon ikke framgikk tydelig. Dette stykket bunnrør må utbedres raskt, for å unngå nye tettinger og mulige utløp av kloakk i kjelleretasjen. Siden det er gått hull, er det ikke mulig å utbedre gjennom å tre en ny indre kledning på røret, men røret i bakken under kjellergulvet må avdekkes, og hele det relevante rørstykket må byttes ut.
- I tillegg til denne akutte skaden, ble det også avdekket grenrør under både nr. 7 og nr. 8 som ikke hadde blitt kartlagt i forbindelse med arbeidene med bunnrørene. Disse rørene har ikke vært skiftet eller oppgradert siden husene ble bygget, så her også haster det med vedlikehold. Styret ønsker nå en fullstendig oppgradering av røranlegget under både 7. og 8., siden omfanget av skader her kan bli svært store hvis man ikke gjør noe i løpet av den nærmeste framtid. Trolig kan en slik oppgradering skje gjennom å kle rørene med ny «strømpe» innvendig.
- Omfanget på arbeidet med reparasjon av sprukket bunnrør under 8b, samt oppgradering av grenrør under 7. og 8. er foreløpig vanskelig å fastslå. Det kreves dels en ny samlet gjennomgang av grenrørene sammen med entreprenør for å avdekke hvilke som faktisk er i bruk i dag, og en slik gjennomgang vil bli foretatt i uke 31. (Enkelte rør går til sluk som ikke lenger anvendes, og trenger derfor ikke oppgradering.) Dels vil det totale omfanget av arbeidet under 8b først være kjent idet man går inn under kjellergulvet. Det er lange ventetider på rørarbeider av denne typen, men arbeidet både med bunnrøret under 8b og oppgradering av grenrør under nr. 7 og 8. er nå avtalt å gjennomføres i uke 39 og 40. (Beboerne vil få nærmere informasjon om disse arbeidene senere.)
- Fordi arbeidsomfanget er uklart, er også endelige kostnader vanskelig å estimere på nåværende tidspunkt. Men alt tyder på at de endelige kostnadene vil ligge et sted mellom NOK 1 000 000 og 2 000 000. (Trolig nærmere det første tallet enn det andre, men det kan ikke sies sikkert.) Styret arbeider også med å undersøke om skadene under 8b kan være en reklamasjonssak, samt om forsikring dekker noen av utgiftene på arbeidet. Utgifter i denne størrelsesorden for sameiet vil uansett måtte lånefinansieres, og styret er nå i gang med å innhente lånetilbud fra banker i forbindelse med dette. Styret kan informere muntlig om denne prosessen på årsmøtet.
- Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer i 8a som ønsker å kjøpe en del av sameiets fellesområde i kjelleren for å innlemme det i sin seksjon. Styret stiller seg prinsipielt positivt til en slik forespørsel, dels fordi vi mener det er et gode for sameiet med seksjoner av forskjellig størrelse, dels fordi inntektene av et slik salg vil være et viktig bidrag til sameiets økonomi. Forutsetningen er selvfølgelig at salg og utbygging ikke medfører uforholdsmessige omkostninger for beboerne. Foreløpig er indikasjonene likevel at eventuelle utfordringer skal kunne løses tilfredsstillende for alle. Styret går nå i samarbeid med OBOS videre med å utrede en eventuell salgsprosess. Hvis prosessen forløper tilfredsstillende, kan det bli aktuelt å kalle inn til et ekstraordinært årsmøte i løpet av høsten eller vinteren for å behandle saken. Styret kan informere muntlig også om denne saken i forbindelse med årsmøtet.



- Styret har tatt initiativ til opprettelsen av et eget styre for parsellene, som kan koordinere samarbeid mellom parsellinnehaverne og generell drift av området. Sameiestyret vil fortsatt ha det overordnede ansvaret for at parsellene forvaltes og fordeles til fellesskapets beste, og sameiestyret vil til enhver tid være representert i parsellstyret med minst én representant.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### 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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 415 560,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750.000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8.

### Lån

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TOMSQ-PTJAS-8HZAD-EAA6U-600JH-NST1WV



**SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8**  
**ORG.NR. 983 597 378, KUNDENR. 7069**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 972 968	1 881 362	1 973 000	2 048 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 972 968</b>	<b>1 881 362</b>	<b>1 973 000</b>	<b>2 048 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 389	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-59 808	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 219	-6 876	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-101 685	-97 760	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-44 814	-9 396	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-112 448	-363 681	-362 000	-750 000
Forsikringer		-131 068	-119 140	-132 000	-144 500
Kommunale avgifter	8	-202 120	-176 476	-216 000	-236 500
Energi/fyring	9	-584 282	-603 874	-601 700	-427 500
TV-anlegg/bredbånd		-175 867	-146 817	-158 000	-187 000
Andre driftskostnader	10	-178 141	-140 473	-141 000	-172 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 605 841</b>	<b>-1 732 952</b>	<b>-1 805 660</b>	<b>-2 117 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>367 127</b>	<b>148 410</b>	<b>167 340</b>	<b>-69 960</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 377	1 367	0	0
Finanskostnader	12	-157 012	-110 502	-132 000	-297 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-152 635</b>	<b>-109 136</b>	<b>-132 000</b>	<b>-297 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>214 492</b>	<b>39 274</b>	<b>35 340</b>	<b>-366 960</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		214 492	39 274		



**SAMEIET WESTYE EGEBERGSGATE 7 A/B OG 8**  
**ORG.NR. 983 597 378, KUNDENR. 7069**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt		1 030 179	1 030 179
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 030 179</b>	<b>1 030 179</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		174	198
Forskuddsbetalte kostnader		46 267	41 664
Driftskonto OBOS-banken		490 483	372 912
Sparekonto OBOS-banken		53 344	51 940
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>590 268</b>	<b>466 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 620 447</b>	<b>1 496 893</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-786 484	-1 000 976
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-786 484</b>	<b>-1 000 976</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 232 223	2 294 582
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 232 223</b>	<b>2 294 582</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 535	14 854
Leverandørgjeld		135 089	187 315
Skyldige offentlige avgifter		0	44
Påløpte renter		15 107	761
Påløpte avdrag		5 977	0
Annen kortsiktig gjeld		0	313
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>174 708</b>	<b>203 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 620 447</b>	<b>1 496 893</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.04.2024

Styret i Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B Og 8

Trygve Riiser Gundersen/s/

Martin Baklid/s/

Anne-margrete Berentsen/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	1 505 964
Brensel	454 044
Ekstra kjellerbod	11 520
Frysebokser	1 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 972 968</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 389
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 389</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 59 808.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 689
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-44 814</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 358
Drift/vedlikehold VVS	-64 191
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 164
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 530
Kostnader dugnader	-1 206
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-112 448</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-141 036
Renovasjonsavgift	-61 084
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-202 120</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 338
Fjernvarme	-559 944
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-584 282</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 314
Vaktmestertjenester	-90 292
Renhold ved firmaer	-69 913
Andre fremmede tjenester	-423
Trykksaker	-722
Andre kontorkostnader	-374
Porto	-280
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 834
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 141</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 309
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 404
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	618
Andre renteinntekter	46
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 377</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-157 012
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-157 012</b>

**NOTE: 13****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 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.



14

SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-2 369 614

Nedbetalt tidligere

75 032

Nedbetalt i år

62 359

-2 232 223

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 232 223**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596943. 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](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.06.24

Selskapsnummer: 7069 Selskapsnavn: SE Westye Egebergsgt 7A/B og 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.