



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 479 854  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 074 720	2 860 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 074 720</b>	<b>2 860 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 527 447	2 154 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 607 317</b>	<b>2 234 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 403</b>	<b>625 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 971	2 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 971</b>	<b>2 155</b>
Annen finanskostnad		234 960	226 775
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 960</b>	<b>226 775</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 989</b>	<b>-224 620</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 414	400 817
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			219
Andre fordringer		130 893	128 700
Sum fordringer		130 893	128 919
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 263	367 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 263	367 431
Sum omløpsmidler		337 156	496 350
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>337 156</b>	<b>496 350</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		2 865 116	3 099 530
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 865 116</b>	<b>-3 099 530</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 865 116</b>	<b>-3 099 530</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 959 411	3 292 568
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 959 411</b>	<b>3 292 568</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 959 411</b>	<b>3 292 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 188	48 014
Leverandørgjeld		174 441	194 246
Annen kortsiktig gjeld		67 231	61 052
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>242 860</b>	<b>303 312</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 202 271</b>	<b>3 595 880</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>337 156</b>	<b>496 350</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410170

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 479 854  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 980 479 854  
SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 074 720	2 860 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 074 720</b>	<b>2 860 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 527 447	2 154 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 607 317</b>	<b>2 234 867</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 403</b>	<b>625 437</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 971	2 155
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 971</b>	<b>2 155</b>
Annen finanskostnad		234 960	226 775
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>234 960</b>	<b>226 775</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-232 989</b>	<b>-224 620</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		234 414	400 817
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>



Organisasjonsnr: 980 479 854  
SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			219
Andre fordringer		130 893	128 700
Sum fordringer		130 893	128 919
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		206 263	367 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		206 263	367 431
Sum omløpsmidler		337 156	496 350
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>337 156</b>	<b>496 350</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 865 116	3 099 530
Sum opptjent egenkapital		-2 865 116	-3 099 530



Sum egenkapital	-2 865 116	-3 099 530
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 959 411	3 292 568
Sum annen langsiktig gjeld	2 959 411	3 292 568
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 959 411</b>	<b>3 292 568</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 188	48 014
Leverandørgjeld	174 441	194 246
Annen kortsiktig gjeld	67 231	61 052
Sum kortsiktig gjeld	242 860	303 312
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 202 271</b>	<b>3 595 880</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>337 156</b>	<b>496 350</b>



Organisasjonsnr: 980 479 854  
SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7089

SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Marienlyst kirke, Johanneskrypten.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. 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. Driftsbudsjett
7. Fastsettelse av honorarer
8. Etablering av nedgravde avfallsbeholdere (fremmet av styret)
9. Etablering av sykkelskur
10. Sykkelparkering
11. Endring av vedtekter
12. Valg av revisor
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

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.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 6

### Driftsbudsjett

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Driftsbudsjettet godkjennes



Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000

Sak 8

## Etablering av nedgravde avfallsbeholdere (fremmet av styret)

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Avfallsopplegget vi har i dag fremstår lite tiltalende. Det er gammelt, nedslitt og gir et dårlig inntrykk rett ved inngangsdørene våre. Det er også et hinder for en helhetlig løsning på sykkelparkeringsbehovet vi har. Sikkerhetsmessig er det også en løsning som ikke ville blitt godkjent i dag, da avfallsbilene må rygge inn på plassen.

Styret foreslår derfor at vi etablerer nye nedgravde avfallsbeholdere på området mot Wilhelm Færdens vei. Løsningen er tilsvarende det flere av bøkene lenger opp i veien har, samt naboblokka på nedsiden. Eksisterende vegetasjon inntil husveggen vil kunne bestå og vi vil kunne etablere en lav buskrekke mellom beholderne og veien slik at anlegget fremstår fint. Anlegget vil bli universelt utformet og godt tilgjengelig for rullestolbrukere. Oslo kommune planlegger å endre kildesorteringen slik at all sortering skal foregå ved eiendommene (også glass og metall). Et slikt pålegg vil også medføre endrede krav til utforming av avfallsopplegg. Etableringen av nedgravde beholdere vil derfor oss være en forberedelse for endringer som uansett blir nødvendig. Et alternativ er å kun etablere de nå nødvendige to beholdere og etablere den tredje (for glass og metall) når det med stor sannsynlighet blir nødvendig om ikke så lang tid.

Styret anser etableringen av et slikt anlegg som et nødvendig og viktig skritt for å berede grunnen for en bedre løsning av sykkelparkeringen.

Vi har fått tilbud på to alternative løsninger:

1. Tre (vanlig avfall, papir/papp og glass/metall) helt nedgravde avfallsbeholdere. Pris-estimat: underkant av 700.000 kr inkl mva.
2. To (vanlig avfall og papir/papp) helt nedgravde avfallsbeholdere. Pris-estimat: 450.000 kr inkl mva.

For begge alternativene gjelder mulig tillegg dersom det må sprenges pga fjell i grunnen.

Finansiering:



Sameiet har ikke penger til dette innenfor ordinært budsjett, og felleskostnadene er allerede høye. Renovasjonsavgiften vil riktignok bli noe redusert ved nedgravde beholdere, men dette monner ikke ifht finansiering. Derfor må nye nedgravde avfallsbeholdere finansieres ved ekstra innbetalinger fra eierne. Innbetaling tilsvarende rundt 2 ganger månedlige felleskostnader vil være nødvendig, avhengig av hvilken løsning som ønskes.

#### Styrets forslag:

Sameiet igangsetter etablering av nedgravde avfallsbeholdere plassert ut mot Wilhelm Færdens vei. Prosjektet dekkes ved ekstrainnbetaling fra seksjonseierne tilsvarende opptil rundt to månedsleier.

#### Styrets innstilling

Styret ser på dette som et nødvendig tiltak for å ordne opp i gårdsplassen.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av nedgravde avfallsbeholdere (fremmet av styret)
- Mot Etablering av nedgravde avfallsbeholdere (fremmet av styret)

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet igangsetter etablering av tre (vanlig avfall, papir/papp og glass/metall) helt nedgravde avfallsbeholdere plassert ut mot Wilhelm Færdens vei. Prosjektet dekkes ved ekstrainnbetaling fra seksjonseierne.
2. Sameiet igangsetter etablering av to (vanlig avfall og papir/papp) helt nedgravde avfallsbeholdere plassert ut mot Wilhelm Færdens vei. Prosjektet dekkes ved ekstrainnbetaling fra seksjonseierne.

#### Vedlegg

2. Bilder sak 8.pdf

#### Sak 9

### Etablering av sykkelkur

#### Forslag fremmet av:

Hanna Elgvin (leilighet 16)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i flere år vært sett på ulike alternativer for oppgradering av gårdsplassen, og styret har innhentet info om ulike løsninger. Det har i denne sammenheng vært sett på både nedgravd søppelløsning, nytt sykkelkur samt parkeringsalternativer.

En total oppgradering av gårdsplassen antas ikke mulig uten at sameiet finansierer dette ved opptak av et større lån. En god del av beboerne i sameiet benytter sykkel som primært framkomstmiddel i hverdagen. Beboerne



har gjentatte ganger opplevd tyveri av sykler fra gårdsplassen. Sykler må dermed enten bæres opp og ned i kjelleren, eller stå ute og være eksponert for vær og vind og tyveri.

Kan det være et steg i prosessen med oppgradering av gårdsplassen å starte med sykkelskur? Dette kunne f.eks. etableres i forlengelse av eksisterende søppelskur i retning Kirkeveien, men være frittstående i forhold til søppelskuret. Sykkelskuret kunne eventuelt bestå av både en låsbar del og en enklere del kun med tak og sykkelstativ. Dette gir fleksibilitet.

#### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget til vedtak.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede mulighetene for etablering av sykkelskur. Årsmøtet er innforstått med at dette eventuelt må finansieres ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne eller finansieres med lån. Alternativene bes lagt fram for sameierne før endelig beslutning.

Sak 10

## Sykkelparkering

#### Forslag fremmet av:

Per Øimoen-Øveraas (leilighet 13)

#### Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

#### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Utvendig sykkelparkering i sameiet vurderes som utilstrekkelig. Stativene er tilnærmet ubrukelige for å låse sykkelramme, sykler står utsatt for vær og vind, og er utsatt for sykkeltysterier. Manglende trygg og god utvendig sykkelparkering insentiverer beboere til å bruke kjellerboden til trygg oppbevaring. Private kjellerboder er for små for sykkelparkering, og kapasiteten i fellesarealer er allerede oppbrukt. Dette er ikke en gunstig løsning.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at ulike alternativer for sykkelparkering vurderes og at disse legges fram for sameierne før en endelig løsning velges.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sykkelparkering
- Mot Sykkelparkering



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ulike alternativer for sykkelparkering vurderes og legges fram for sameierne før en endelig løsning velges. (Forslag fra styret.)
2. Styret igangsetter et arbeid med å utbedre utvendig sykkelparkering. Løsning skal være en lukket og låsbar sykkelstall. (Fra forslagsstiller)
3. Styret igangsetter et arbeid med å utbedre utvendig sykkelparkering. Løsning skal sykkelparkering under tak med A-stativer. (Fra forslagsstiller)

Sak 11

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene står det at budsjettet skal "behandles", og i §8 at "Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på sameiermøtet." I følge OBOS gir det liten mening i å "vedta" et budsjett, og dette blir stort sett ikke gjort i andre sameier. Styret foreslår derfor at vedtektene endres slik at budsjettet ikke trenger å vedtas på sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Teksten "vedtatt på sameiermøtet" fjernes fra den første setningen i §8 i vedtektene til Sameiet Wilhelm Færdens vei 3.

Sak 12

## Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BDO er i dag sameiets revisor. Det foreslås å fortsette med dem.

Forslag til vedtak

BDO fortsetter som sameiets revisor.

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Peter Ölveczky

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Jacobsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Øimoen-Øveraas

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Marit Backe
- Velges av årsmøtet



## Styrets årsrapport

### STYRETS ARBEID

Siden årsmøtet 2024 har styret avholdt 9 styremøter. Styremedlemmene har ellers hatt tett kontakt innad i styret ved e-post og personlige møter.

#### Kommunikasjon:

- En rekke e-poster til sameierne med informasjonsskriv, annen informasjon og påminnelser.
- Drift av lukket Facebook-gruppe for beboerne.
- Drift av e-postliste.
- Jevnlig kontakt med Vaktmester Andersen.
- Følge opp forsikringsavtaler, inklusive sørge for reduksjon av forsikringspremie grunnet dokumentasjon av reparasjon av tidligere påviste mangler av det elektriske anlegget.
- Følge opp renholdsarbeidet, inklusive å sørge for at heissporene blir rengjort godt.

#### Løpende drifts- og vedlikeholdsarbeid i 2023-2024 inkluderer:

- Oppfølging av driftsstanser av heiser.
- Reparasjon av callinganlegg og låser.
- Oppfølging av ødelagte rør i kjeller.

#### Annet arbeid:

- Reparasjon/trekk av nye varmekabler i rørvløp ferdigstilt.
- Lekkasje i rør i fyrrom og kjeller under C-oppgangen er fulgt opp og utbedret.
- Asbestsanert rør i forbindelse med lekkasje i kjeller under C-oppgangen.
- Asbestsanert rør i taket i tørkerommet.
- Gjennomført asbestkartlegging i hele bygget.
- Administrasjon av betaling for å benytte vaskekjeller.
- Installert OBOS-nøkkel til ytterdørene, slik at disse kan låses opp med mobiltelefon.
- Utarbeidet kravspesifikasjon og innhentet anbud fra 4 vaktmestertjeneste-tilbydere, og valgt nytt vaktmesterfirma.
- Sørget for lakkering av repos og trapp fra 1 etasje til kjelleretasje i B-oppgangen.
- Innhentet tilbud på å anlegge tidsmessige avfallsbeholdere.
- Søkt og fått innvilget støtte til energikartlegging fra ENOVA og Oslo kommune. Gjennomført tilbudsrunde og engasjert konsulent for oppdraget. Kartleggingen har pågått i 2024.
- Gjennomført en større reparasjon av heisen i C-oppgangen.
- Sørget for årlig elkontroll.

#### Oppfølging av saker fra årsmøtet 2024:

- Hengt opp skilt i rommet ved siden av heissjakt i A- og B-oppgangen om at dette området prioriteres til bruk av barnevogner og andre tilsvarende fremkomstmidler (rullestol, rullator og lignende).
- Sørget for navneendring av sameiet til Sameiet Wilhelm Færdens vei 3.



- Endret vedtektene, slik at det blir nevnt eksplisitt at eventuelle ekstraboder som har vært til disposisjon for en seksjon tilfaller sameiet når leiligheten selges, og at ekstraboder blir fakturert.

#### Trivsel:

- Dugnad gjennomført 7. mai.
- Urbant landbruk med fire dyrkingskasser på plenen foran huset.
- Beboere har bistått med vanning av blomster og dyrkingskasser.

#### HMS:

- Branninstruks henger på oppslagstavlene i alle oppganger.
- Internkontroll er gjennomført, og det er fulgt opp for at rømningsveier i trappeopp ganger skal være fri for hensatte gjenstander.
- Det er utført årskontroll av brannvarslingsanlegget.
- Det er gjennomført elkontroll og termografikontroll av det elektriske anlegget. Avvik der det var behov for snarlig oppfølging er utbedret.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 94 295,-.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene  
Fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3  
ORG.NR. 980 479 854, KUNDENR. 7089**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 056 472	2 843 340	3 042 000	3 452 610
Andre inntekter	3	18 248	16 964	0	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 074 720</b>	<b>2 860 304</b>	<b>3 042 000</b>	<b>3 472 610</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 412	-9 928	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-38 940	-26 409	-45 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-503 222	-254 889	-282 000	-507 000
Forsikringer		-166 568	-145 463	-165 000	-198 000
Kommunale avgifter	9	-509 101	-429 896	-505 000	-576 000
Energi/fyring	10	-774 417	-825 302	-780 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 400	-192 690	-205 000	-226 000
Andre driftskostnader	11	-231 575	-172 645	-257 500	-253 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 607 317</b>	<b>-2 234 867</b>	<b>-2 429 500</b>	<b>-2 901 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>467 403</b>	<b>625 437</b>	<b>612 500</b>	<b>571 610</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 971	2 155	0	0
Finanskostnader	13	-234 960	-226 775	-235 500	-206 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-232 989</b>	<b>-224 620</b>	<b>-235 500</b>	<b>-206 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>234 414</b>	<b>400 817</b>	<b>377 000</b>	<b>365 610</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		234 414	400 817		

**SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3  
ORG.NR. 980 479 854, KUNDENR. 7089**



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	219
Forskuddsbetalte kostnader		130 893	128 700
Driftskonto OBOS-banken		205 917	367 098
Sparekonto OBOS-banken		346	334
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>337 156</b>	<b>496 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>337 155</b>	<b>496 350</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-2 865 116	-3 099 530
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 865 116</b>	<b>-3 099 530</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 959 411	3 292 568
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 959 411</b>	<b>3 292 568</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 231	61 052
Leverandørgjeld		174 441	194 246
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000.-)		0	0
Påløpte renter		1 188	20 945
Påløpte avdrag		0	27 069
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>242 860</b>	<b>303 312</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>337 155</b>	<b>496 350</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Sameiet Wilhelm Færdens Vei 3

Peter Csaba Ølveczky

Per Albert Kierulf

Marit Backe

Engelbert Noisternig

Kari Jerve Ramsøy

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 901 036
KabelTV	124 848
Ekstrabod kjeller	30 108
Frysebokser	480
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 056 472</b>

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

Salg nøkler	648
Innbetalinger for vaskeri	17 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 248</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 412.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-438
Honorar YM-Consult	-26 625
Honorar Penum Forsikringsmegling	-11 877
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 940</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-254 010
Drift/vedlikehold VVS	-84 199
Drift/vedlikehold elektro	-47 258
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 023
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 002
Kostnader dugnader	-2 297
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-503 222</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-365 725
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-135 761
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-509 101</b>

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

Elektrisk energi	-79 560
Fjernvarme	-694 857
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-774 417</b>

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

Container	-4 336
Annet driftsmateriale	-3 076
Vaktmestertjenester	-106 399
Vakthold	-9 179
Renhold ved firmaer	-100 980
Andre fremmede tjenester	-2 696
Trykksaker	-1 064
Porto	-875
Bank- og kortgebyr	-2 971
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-231 575</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 829
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 971</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-231 670
Renter på leverandørgjeld	-273
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 017
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-234 960</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 12 år.	
Opprinnelig 2016	-3 500 782
Nedbetalt tidligere	2 075 956
Nedbetalt i år	303 511
	-1 121 315
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2023	-1 900 000
Nedbetalt tidligere	32 258
Nedbetalt i år	29 646
	-1 838 096
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 959 411</b>





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 7089 Selskapsnavn: SAMEIET WILHELM FÆRDENS VEI 3

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.