



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 956 423 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16  
Forretningsadresse: OBOS  
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: 09.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 956423961

---

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		1 579 478	1 636 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 579 478</b>	<b>1 636 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 491
Annen driftskostnad		1 267 345	835 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 324 395</b>	<b>908 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>255 083</b>	<b>728 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 788	6 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 788</b>	<b>6 476</b>
Annen finanskostnad		86 584	81 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 584</b>	<b>81 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 796</b>	<b>-74 975</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 287	653 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		19 985 001	19 985 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		20 021 204	20 015 777
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 387	44 891
Sum fordringer		46 387	44 891
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		465 395	500 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 395	500 703
Sum omløpsmidler		511 783	545 594
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 263 107	14 085 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 263 107</b>	<b>14 085 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 265 107</b>	<b>14 087 820</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 473 155	1 828 406
Øvrig langsiktig gjeld		4 569 280	4 565 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 042 435</b>	<b>6 393 424</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 042 435</b>	<b>6 393 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 540	38 540
Leverandørgjeld		175 690	38 804
Annen kortsiktig gjeld		45 215	2 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>225 445</b>	<b>80 128</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 267 880</b>	<b>6 473 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 433868

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 956 423 961  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16  
Forretningsadresse: OBOS  
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: 09.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 579 478	1 636 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 579 478</b>	<b>1 636 642</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			15 491
Annen driftskostnad		1 267 345	835 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 324 395</b>	<b>908 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>255 083</b>	<b>728 520</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 788	6 476
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 788</b>	<b>6 476</b>
Annen finanskostnad		86 584	81 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>86 584</b>	<b>81 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 796</b>	<b>-74 975</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 287	653 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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			
		19 985 000	19 985 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	1	1	1
Sum varige driftsmidler		19 985 001	19 985 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		36 204	30 777
Sum finansielle anleggsmidler		36 204	30 777
Sum anleggsmidler		20 021 204	20 015 777
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		46 387	44 891
Sum fordringer		46 387	44 891
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		465 395	500 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		465 395	500 703
Sum omløpsmidler		511 783	545 594
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	14 263 107	14 085 820
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>14 263 107</b>	<b>14 085 820</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14 265 107</b>	<b>14 087 820</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 473 155	1 828 406
Øvrig langsiktig gjeld	4 569 280	4 565 018
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 042 435</b>	<b>6 393 424</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 042 435</b>	<b>6 393 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 540	38 540
Leverandørgjeld	175 690	38 804
Annen kortsiktig gjeld	45 215	2 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>225 445</b>	<b>80 128</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 267 880</b>	<b>6 473 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>



Organisasjonsnr: 956 423 961  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 560  
BORETTSLAGET WESSELS GATE 16



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 18:00 og lukker 9. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/560>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET WESSELS GATE 16



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  
Hedda Trøan i OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Unni Øgård er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Vi skal velge styreleder for 2 år, et styremedlem for 2 år og et styremedlem for 1 år. I tillegg skal vi velge varamedlemmer for 1 år.

Se vedlegg for valgkomitéens innstilling.

#### Innstilling

I henhold til vedtektene kan styreleder velges for 2 år og kandidaten Jane Ulset er villig til å stille som styreleder for 2 år.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jane Ulset

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Arild Finnebråten



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

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Martin Granerud

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Moen
- Ingun Nielsen
- Marcus Wethe

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling-020325.pdf

2. Tilleggsinnstilling.pdf

Sak 7

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roar Julsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet



## Styrets årsrapport

### Brannsikring

I løpet av året har styret jobbet med brannsikring og ferdigstilling av oppdrag med å installere multikriteriedetektorer i alle leiligheter, trappeoppgang, garasje, bodområde og søppelrom samt utskifting av brannsentralen. I tillegg er det satt 2 stk. manuelle brannmeldere. En i 6 etasje og en i garasjen. Det var i lang tid en feilmelding i displayet som det var vanskelig å lokalisere, men dette problemet er nå løst og anlegget er friskmeldt.

Det er laget nye rømningsplaner og orienteringsplaner, samt installert nødlys i trappeoppgangen med angivelse av rømningsvei, slik at anlegget nå tilfredsstill alle krav til brannsikring. Det er i hver etasje hengt opp på vegg en rømningsplan. I 1 etasje er det ved siden av brannsentralen en boks hvor orienteringsplaner for hele huset ligger. I forbindelse med utarbeidelse av rømningsplan - og orienteringsplan har styret valgt å bruke de leilighetsnumrene som plan og bygg har bestemt. Det vil si at leilighetsnummer starter med nr 01 fra heisen. Så den leilighet i 1 etasje ved heis har da H-0101 og den ved postkassene har da H-0104. De 2 første tallene angir etasjen. Vi kommer til å bestille små skilter i samme farge som inngangsdørene og sette det øverst på dørene samt på hvert sikringsskap.

Det blir brannøvelse med slukking den 14. mai 2025 klokken 17:00. Alle får anledning til å øve seg på brannslukking med pulverapparat.

### Oppfølging av 3 lekkasjer og forsikringssaker

I løpet av året har det vært tre lekkasjer i felles rør. To av disse ble forsikringssaker som ble fulgt opp, en resulterte i nytt bad for 1 beboer.

### Innhenting av tilbud for fasadevask og rensing av takrenner

Fasadevask og vindusvask ble meldt inn som sak til generalforsamlingen, men beboer og styret ble enige om å innhente tilbud og behandle saken i styret. Beboer ønsket i tillegg årlig vindusvask, men dette ble foreløpig utsatt på grunn av spørsmål om økonomi.

Det ble innhentet 3 tilbud for fasadevask og rens av takrenner. Avtale med en av dem ble inngått og utførelse bestilt for mai 2025.

### HMS-arbeid

Styret har laget rutinebeskrivelser for HMS-arbeidet i borettslaget og vedtatt disse. De ligger på Vibbo. Vaktmester har i tillegg perm med sjekklister til fremvisning ved kontroll er, for eksempel el-kontroll m.m. Vaktmester har gjennomgått HMS-kurs i regi av OBOS i april 2025.

### Reforhandling av diverse avtaler

Diverse avtaler har blitt forhandlet med tanke på pris:

- Service-avtale heis, ble billigere.
- Lån i OBOS-banken, ny rente 6,15%
- Forsikringsavtale. Det ble innhentet 3 tilbud - fra Tryg, Gjensidige og If via OBOS Forsikring. Eksisterende avtale med Tryg viste seg å være billigst så styret valgte å videreføre denne. Det ble gjort tre avklaringer i forbindelse med dette arbeidet: 1) borettslaget har ikke automatisk lekkasjevakt i alle leiligheter, kun i de leiligheter som har blitt oppusset i etterkant av oppføring av bygget, 2) borettslaget har ikke varsling av brann til brannvesen eller vaktsselskap og 3) borettslaget har ikke sprinkleranlegg, verken i leiligheter eller fellesarealer. Ingen av disse avklaringene leder til avvik og er heller ikke krav etter dagens regelverk og forsikringen blir ikke vesentlig dyrere



på grunn av disse forholdene. Tryg er oppmerksom på forholdene slik at oppgjør i forbindelse med eventuell fremtidig skade ikke blir avkortet. Styret kan også se på innhenting av tilbud på alle tre punktene/forholdene.

- Innhenting av tilbud på kabel-TV og internett, evt. fiber. Styret utreder for tiden muligheten for bedre og rimeligere løsninger. Under arbeid.

#### Takterassen

Hellene på terassen ble tatt opp i August 2024 og vasket grundig og det ble lagt ny filt under. Filten var ikke byttet siden bygget var nytt. De 3 blomster krukkene som sto på terassen var gjennomrusta så de ble kastet og nye vil bli kjøpt inn til dugnaden i 2025.

#### Heis

Det har blitt installert ny 4G alarm i heisen da det gamle systemet 2G vil bli lagt ned.



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Solveig Christina Taucher	Wessels Gate 16
Styremedlem	Finn Arild Finnebråten	Wessels Gate 16
Styremedlem	Martin Granerød	Wessels Gate 16
Varamedlem	Erik Moen	Wessels Gate 16
Varamedlem	Ingun Nielsen	Wessels Gate 16
Varamedlem	Synnøve Refstad	Wessels Gate 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Roar Julsen Wessels Gate 16

#### Varadelegert

Solveig Christina Taucher Wessels Gate 16

### Valgkomiteen

Roar Julsen Wessels Gate 16

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [wesselsgt16@styrerrommet.no](mailto:wesselsgt16@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Wessels Gate 16 Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Wessels Gate 16 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956423961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 818

Første innflytting skjedde i juni 1997.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Wessels Gate 16 Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## 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.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettert med ladeinntekter for EL-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn budsjettert på postene forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

Finanskostnader er som budsjettert.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 286 338.



## **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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Wessels Gate 16

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Wessels Gate 16 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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 rettvisende 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 28 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, 20. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>465 466</b>	<b>323 694</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		177 287	653 545
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	15 491
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-355 251	-395 432
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-131 180
Innsk. øremerk. bankkto		-1 164	-652
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-179 128</b>	<b>141 772</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>286 338</b>	<b>465 466</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		511 783	545 594
Kortsiktig gjeld		-225 445	-80 128
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>286 338</b>	<b>465 466</b>





## BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		469 835	479 070	491 628	467 232
Innkrevde felleskostnader	2	1 098 601	1 017 187	1 078 372	1 071 768
Ladeinntekter EL-bil		11 042	9 205	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 579 478</b>	<b>1 505 462</b>	<b>1 570 000</b>	<b>1 539 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 100
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	0	-15 491	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 643	-26 608	-57 500	-60 000
Konsulenthonorar	6	-28 770	-37 031	-20 000	-15 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-478 339	-158 693	-345 000	-232 000
Forsikringer		-82 249	-71 521	-79 000	-100 000
Kommunale avgifter	8	-211 342	-202 157	-181 500	-207 000
Energi/fyring		-98 587	-103 571	-135 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 431	-153 068	-160 000	-166 000
Andre driftskostnader	9	-113 609	-71 558	-108 000	-95 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 324 395</b>	<b>-908 123</b>	<b>-1 155 050</b>	<b>-1 069 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>255 083</b>	<b>597 339</b>	<b>414 950</b>	<b>469 900</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	131 180	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>255 083</b>	<b>728 520</b>	<b>414 950</b>	<b>469 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 788	6 476	0	0
Finanskostnader	11	-86 584	-81 451	-87 000	-70 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-77 796</b>	<b>-74 975</b>	<b>-87 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>177 287</b>	<b>653 545</b>	<b>327 950</b>	<b>399 900</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		177 287	653 545		





## BORETTSLAGET WESSELS GATE 16 ORG.NR. 956 423 961, KUNDENR. 560

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	18 215 000	18 215 000
Tomt		1 770 000	1 770 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 021 205</b>	<b>20 015 777</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 150	40 108
Andre kortsiktige fordringer	14	5 237	4 783
Driftskonto OBOS-banken		301 898	342 909
Sparekonto OBOS-banken		163 497	157 794
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>511 782</b>	<b>545 594</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		14 263 107	14 085 820
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>15</b>	<b>14 265 107</b>	<b>14 087 820</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 473 155	1 828 406
Borettsinnskudd	17	3 860 000	3 860 000
Annen langsiktig gjeld	18	675 000	675 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	34 280	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 042 435</b>	<b>6 393 424</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		175 689	38 804
Påløpte renter		4 541	7 164
Påløpte avdrag		0	31 376
Påløpte kostnader		45 215	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 784
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 445</b>	<b>80 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 532 987</b>	<b>20 561 371</b>
Pantstillelse	20	19 983 000	19 983 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025

Styret i Borettslaget Wessels Gate 16

Solveig Christina Taucher

Finn Arild Finnebråten

Martin Granerød





## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

### SKATTETREKKSkonto

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntredere rett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 029 749
Kapitalkost. lån 2	130 906
Garasje	32 400
Eiendomsskatt	30 452
Parkering	12 000
Kapitalkost. lån 1	329 158
Regulering lån 1	7 111
Regulering lån 2	2 660
Overført til kapitalkostnader	-469 835
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 104 601</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 098 601</b>



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

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

Juridisk bistand	-19 172
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 598
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 770</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-162 748
Drift/vedlikehold VVS	-36 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 061
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-186 411
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 908
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 348
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-478 339</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Eiendomsskatt	-30 466
Vann- og avløpsavgift	-135 622
Renovasjonsavgift	-45 254
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-211 342</b>



**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 186
Renhold ved firmaer	-80 915
Snørydding	-3 579
Andre fremmede tjenester	-1 084
Andre kontorkostnader	-617
Gaver	-2 156
Bank- og kortgebyr	-2 074
Velferdskostnader	-998
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 609</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 920
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 868
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 788</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-57 181
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-29 403
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-86 584</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 1997	18 215 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 215 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1997

Gnr.208/bnr.818

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2021	46 475
Avskrevet tidligere	-46 474
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	5 237
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 237</b>



**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 809 682
Egenkapital fra IN tidligere år	4 209 525
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-3 754 100
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>14 265 107</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 1998	-9 734 465
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 704 414
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	251 088
Nedbetalt tidligere, IN	2 714 253
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 064 710

OBOS banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1997	-15 448 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	13 440 120
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	104 163
Nedbetalt tidligere, IN	1 495 272
Nedbetalt i år, IN	0
	-408 445
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 473 155</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997	-3 860 000
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-3 860 000**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-675 000
----------------	----------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-675 000**

**NOTE: 19****AVSETNING BOMILJØTILTAK**

Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
-------------------------	---------

**SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK** **-34 280**



**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 860 000
Pantelån	1 473 155
Beregnete IN-forpliktelser	447 874
<b>TOTALT</b>	<b>5 781 029</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 215 000
Tomt	1 770 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 985 000</b>





## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6593474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

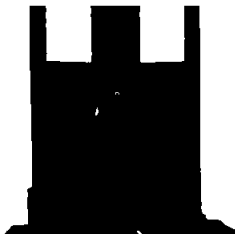
### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Maling av vegger i garasje, søppelrom og bodområde	
2024	4G-alarm i heisen	
2024	Vasket heller på terrassen i 6. etasje og lagt inn ny filt under	Alle heller ble tatt opp og satt ned igjen etter vasking
2024	Oppdaterte rømningsplaner og orienteringsplanter hengt opp i alle etasjer	
2024	Multikriteriedetektorer montert i alle leiligheter, i 6. etasje fellesareal og i garasje, samt ledelys i oppgang	
2024	Ledelys i oppgang	Disse viser også rømningsvei
2023	Ny brannsentral i 1. etasje	
2022	Garasjeport byttet motor, styring og radioutstyr	Nye håndsendere ble utlevert til de som har garasjeplass
2022	Installert LED-lys i hele oppgangen og i kjeller/garasje	
2018	Maling og oppussing av oppganger	
2017	Takterasse skiftet (bekledning+maling)	
2017	Utgifter knyttet til brannsikkerhet	
2017	Større vedlikehold av heis	
2016	Maling av vinduskarmer	
2016	Utskifting av låssystemet	
2013	Utskifting av varmtvannsberedere, alle 3	
2010	Maling av takterasse	
2008	Oppgradering bakgård	
2008	Større heisreparasjon	
2007	Overgang til Get digitalnett	
2006	Pusset opp bakgården	
2005	Skiftet garasjeporten	
2004	Skiftet hovedinngangsdøren	



Roar Julsen  
Wesseslgt. 16  
0165 Oslo  
Tlf: 92 65 87 21  
Mail: [rojuls@online.no](mailto:rojuls@online.no)

Oslo 02. 03. 2025

**Wesselsgate 16 Borettslag. Generalforsamling. Valgkomiteens innstilling.**

**Styreleder Jane Ulset, velges særskilt.  
Martin Granerud, gjenvalg  
Finn Arild Finnebråten, gjenvalg**

**Varamedlem Ingun Nielsen, gjenvalg  
Varamedlem Erik Moen, gjenvalg  
Marcus Wethe, ny**

**Delegert til OBOS generalforsamling  
Roar Julsen**

**Samtlige velges for 1 år.**

**Jeg ønsker nå å gi meg som leder av valgkomiteen. Vedtektene sier ikke noe om at vi må ha valgkomitee.**

**For valgkomiteen  
Roar Julsen**



**Roar Julsen**  
Wesselsgt. 16  
0165 Oslo  
Tlf. +47-92658721  
Mail: [rojuls@online.no](mailto:rojuls@online.no)

**Oslo 26. 03.2025**

**Til årsmøtet borettslaget Wesselsgate 16.**

**Tilleggsinnstilling fra valgkomiteen.**

**Det påtroppende styre ser det som hensiktsmessig at et styremedlem velges for 2 år.  
Det høres fornuftig ut og jeg foreslår at Finn Arild Finnebråten velges for 2 år.**

**MVH**

**Roar Julsen**



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 560 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WESSELS GATE 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hedda Trøan i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Unni Øgård er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jane Ulset

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Finn Arild Finnebråten

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Martin Granerud

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Moen  
 Ingun Nielsen  
 Marcus Wethe

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

- Roar Julsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Velges på møtet



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: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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