



# Årsmøte 2023

5422 Westye Egebergsgt 2 Sameie

## **Til seksjonseierne i Westye Egebergsgt 2 Sameie**

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

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Westye Egebergsgt 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Westye Egebergs gate 2 Sameie  
avholdes tirsdag 2. mai 2023 kl. 18 i vaskekjelleren.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppsigelse av kollektiv TV-pakke

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jens Garbo	Westye Egebergs gate 2 A
Styremedlem	Anne Marie Haarr	Westye Egebergs gate 2 B
Styremedlem	Johann Sigurd Ruud	Westye Egebergs gate 2 B
Varamedlem	Seidali Kurtmollaiev	Westye Egebergs gate 2 B
Varamedlem	Synne Sørli	Ola Narr 22

### Valgkomiteen

Arild Kåre Dahlin	Westye Egebergs gate 2 B
Eli Kristina Dokke	Westye Egebergs gate 2 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på styreleder@weg2.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Det nåværende styret har ikke fulgt opp meldinger som kommer på Vibbo.

#### 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 Westye Egebergs gate 2 Sameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Westye Egebergs gate 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971278269, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218          188

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

Westye Egebergs gate 2 Sameie har en deltidsansatt vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Sammensetningen av styret har variert gjennom perioden. Styreleder Jens Garbo har vært permittert grunnet sykdom. Styremedlem Anne-Marie Haarr har da vært vikar for styreleder mens varamedlem Synne Sørli har gått inn som styremedlem. De siste tre månedene har styret kun bestått av Johann Ruud og Anne-Marie Haarr mens Synne Sørli har attestert faktura. Styret har hatt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt et møte i forbindelse med nytt avløpsrør i butikken med vaktmester, eier og leietager av butikklokalet. Vaktmester og styremedlemmer har deltatt på flere befaringer i forbindelse med rør, murarbeider, brannbalkonger og utbedring av heiser.

Sammen med styret i WE4 har styret hatt medarbeidersamtale med vaktmesteren. Minner om at hans telefontid er mellom 11 og 12. Beskjeder skrevet på tavlen ved teknisk rom blir sjekket av vaktmesteren tidlig hver morgen.

### Prosjekter 2022 - 2023:

- Det har sommeren 2022 vært utført arbeid på brannbalkongene ved firmaet Front AS. Sprekkene i balkongdekket er tettet. Maling av balkongenes underside er utsatt til våren 2023. Noe må også gjøres med oversiden. De hvite stripene er ikke pene. Stripene blir også svært glatte når de er våte. Front AS vil komme med et tilbud, men vil styret be om tilbud fra flere.
- TT-teknikk har lagt innvendig strømpe i bunnlinjen og grenrørene som går fra avløpsrør til bunnlinjen. Flere avløpsrør går gjennom kjellerboder. Det har berørt brukerne av disse bodene. De har flyttet tingene ut og inn flere ganger og vært meget tålmodige. Det var et lite brudd i grenrøret fra en av bodene, men TT-teknikk greide å legge strømpe uten å skifte rør. Men TT-teknikk måtte skiftet ut avløpsrøret under gulvet i butikklokalet og avløpsrøret fra taknedløpet ved oppgang A. Disse rørene var helt ødelagt slik at avløpsvann fra disse har i lengre tid rent ut i grunnen. FDV og Videodokumentasjon av arbeidet er gjennomgått og godkjent av Jan Erik Andersen i Øivind Moen AS.

### Nye prosjekter:

- Heisene i bygget er gamle. Heisene i A og C ble skiftet i 1999/2000 mens heisen i B fikk nytt heisanlegg 2003. Særlig heisen i A stopper ofte. Styret har derfor bedt om tilbud på oppgradering av heisene. Det blir såpass dyrt at styret har valgt å prioritere heisene i A og C.
- Styret har engasjert landskapsarkitekt og seksjonseier Helge Hatland til å utrede forslag til forbedringer av utearealet på nordsiden/inngangssiden av bygget. Selve arbeidet kan utføres som dugnad.
- Det er del sprekker i heishus og A-tårnet. Muren ved trappen har en del løs bom og sprekker. Dette kan skyldes at vannet fra taknedløpet har rent ut i grunnen. Disse skadene må utbedres. Styret og vaktmester har hatt befaring med flere firma og venter på tilbud.

### Dugnad:

Dugnaden for 2022 ble avholdt 18.mai. Det var meget godt fremmøte av både seksjonseiere og leietagere. Yngste deltaker var 6 år og eldste var 84 år. Vaskeriet fikk seg en skikkelig omgang. Kjellergangene ble støvsuget i likhet med mattene ved inngangsdørene. Vinduer og rekkverk i oppgangene ble vasket. Det ble gjort et noe mislykket forsøk på å etablere blomstereng mot syd. Men arbeidet vil bli fulgt opp av to entusiastiske seksjonseiere - kanskje med flere. På grunn av regn, ble den planlagte

avslutningen med pizza på taket ble utsatt til 9. juni. Dette ble et vellykket arrangement hvor mange ble kjent med våre nye naboer.

Nye seksjonseiere 2022 -2023:

Heidi Mork Lomell (6), Kari Bech (7), Ingrid Hordvei Dana (12), Irina Lee (18), Daniel Downing (29), Frida Østby Hansen (33), Gitte Lill Paulsen (44), Haakon Flaten og Frida Stenhammer Aanerød (52), Anneke von der Lippe (56).

Utleie i WE2:

Av 64 seksjoner er p.t. 19 utleid, av disse er 5 utleid til nære familiemedlemmer. Leietagerne er alle grei og hyggelige og passer godt inn i bomiljøet vårt. Men ikke alle utleiere er like flinke til å følge opp sine forpliktelser overfor leietagerne og sameiet v/styret.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

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 lavere kostnader til drift og vedlikehold.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 077 401.

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Westye Egebergs gate 2 Sameie.

### **Lån**

Westye Egebergs gate 2 Sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergsgate 2

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergsgate 2.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2022</li><li>• Resultatregnskap 2022</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### 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 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 WESTYE EGEBERGSGATE 2**  
**ORG.NR. 971 278 269, KUNDENR. 5422**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		0	0	0	1 290 228
Innkrevde felleskostnader	2	4 064 787	3 874 171	3 982 000	2 959 772
Andre inntekter	3	15 235	78 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 080 022</b>	<b>3 952 671</b>	<b>3 982 000</b>	<b>4 250 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-185 076	-174 441	-184 750	-192 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 099	-11 950	-10 000	-12 000
Andre honorarer		0	-50 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-100 643	-97 805	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-57 762	-5 794	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 468 893	-626 433	-1 950 000	-650 000
Forsikringer		-200 894	-208 884	-215 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-355 686	-339 163	-355 000	-408 000
Kostnader sameie		-37 570	-36 300	-38 000	-39 000
Energi/fyring	10	-655 916	-589 369	-650 000	-920 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 635	-145 152	-149 000	-170 000
Andre driftskostnader	11	-155 139	-160 598	-171 000	-180 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 512 312</b>	<b>-2 565 889</b>	<b>-3 957 750</b>	<b>-3 031 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>567 710</b>	<b>1 386 782</b>	<b>24 250</b>	<b>1 219 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		841 373	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 409 083</b>	<b>1 386 782</b>	<b>24 250</b>	<b>1 219 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	37 072	82 729	0	0
Finanskostnader	13	-802 587	-641 010	-713 000	-1 072 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-765 515</b>	<b>-558 281</b>	<b>-713 000</b>	<b>-1 072 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>643 568</b>	<b>828 501</b>	<b>-688 750</b>	<b>147 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		643 568	828 501		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 790	9 934
Forskuddsbetalte kostnader		48 647	37 569
Andre kortsiktige fordringer	14	15 854	7 690
Driftskonto OBOS-banken		302 156	2 894 988
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 344	5 993
Sparekonto OBOS-banken		1 825 661	16 312
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 208 452</b>	<b>2 972 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 208 452</b>	<b>2 972 486</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15,16	-18 460 573	-19 104 141
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 460 573</b>	<b>-19 104 141</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 537 973	21 948 830
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 537 973</b>	<b>21 948 830</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 501	4 109
Leverandørgjeld		90 770	95 011
Skyldige offentlige avgifter	18	11 777	11 546
Påløpte renter		5 683	3 427
Annen kortsiktig gjeld	19	17 321	13 704
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>131 051</b>	<b>127 797</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 208 452</b>	<b>2 972 486</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2023

Styret i sameiet Westye Egebergs gate 2

Jens Garbo/s/

Anne Marie Haarr/s/

Johann Sigurd Ruud/s/

**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.

**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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 668 716
Kapitalkostnader Administrasjonsavtale	1 292 979
Reg. Kapitalkostnader Administrasjonsavtale	79 092
Bod	24 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 064 787</b>

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

Viderefakturert jobb vaktmester avfallssystemet	4 000
Jobb vaktmester FUBA 2021	4 700
Regnskapskorrigeringer	35
Leie takterrasse	5 000
Nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 235</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 691
Overtid	-3 733
Påløpte feriepenger	-14 571
Fri bil, tlf etc.	-56
Arbeidsgiveravgift	-36 103
Yrkesskadeforsikring	-652
Gaver til ansatte	-1 015
Arbeidsklær	-1 335
Andre personalkostnader	-9 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-185 076</b>

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 042, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 099.

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

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 378
Øyvind Moen AS	-7 072
Prosjekt Planung AS	-32 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 762</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-659 595
Drift/vedlikehold VVS	-590 611
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 068
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 901
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 884
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 538
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 606
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 313
Kostnader dugnader	-3 378
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 468 893</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-255 437
Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-99 608
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-355 686</b>

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

Elektrisk energi	-112 212
Strøm oljefyr el.bereder	-543 704
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-655 916</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 613
Diverse leiekostnader/leasing	-8 416
Driftsmateriell	-682
Lyspærer og sikringer	-1 319
Renhold ved firmaer	-113 308
Andre fremmede tjenester	-10 984
Kontor- og datarekvisita	-628
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 042
Andre kontorkostnader	-2 853
Telefon, annet	-1 220
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-214
Bilgodtgjørelse	-454
Reisekostnader	-815
Gaver	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 139</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 349
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 082
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 661
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 072</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-802 587
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-802 587</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Administrasjonsavtale lån	11 854
Avsatt for viderefakturert jobb vaktmester avfallssystemet	4 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 854</b>

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

Udekket tap	-20 112 068
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	810 122
Egenkapital fra IN 2022	841 373
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-18 460 573</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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

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

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

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



**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-23 082 833	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	323 881	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	569 484	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	810 122	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	841 373	
		-20 537 973
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-20 537 973</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-6 344
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 433
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-11 777</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-14 571
IPS vaktmester 2022		-2 750
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-17 321</b>

**Innkomne forslag:**

- A) På årsmøtet 2022 ble styret bedt om å utrede hvilke muligheter som foreligger for en ny kollektiv TV/internett-avtale som bare dekker internett og deretter fremlegge dette på neste sameiermøte.**

Sameiet har i dag en avtale som med Telia som dekker både 50 MB internett og en liten TV pakke. For dette betaler vi kr 266,48 pr. seksjon. Av dette utgjør internettdelen kr. 100. En ikke-kollektiv pris på tilsvarende TV pakke vil komme på kr. 259 pr. beboer. Alle priser er pr. måned. En kollektiv avtale som dekker kun internett vil bare gi tilgang til NRK.

Fra Telia har styret fått oppgitt at i dag bruker 58 beboere både TV og internett mens 6 beboere bruker kun internett. 52 beboere har den kollektive hastigheten på internett, de resterende har kjøpt seg opp til raskere internett hastighet.

**Forslag til vedtak: Sameiet sier opp den kollektive TV-pakken og beboere som ønsker en TV-pakke må tegne egen avtale med Telia.**

**Hvis vedtatt, vil sameiet spare 127.488 kr/år. Alternativt settes felleskostnadene ned med ca. 166 kr. I måneden pr. seksjon. Styrets anbefaling til vedtak: Sameiet sparer pengene.**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Anne Marie Haarr      Westye Egebergs gate 2 B

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Heidi Mork Lomell      Westye Egebergs gate 2 A

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Ingrid Madelen Flugheim      Westye Egebergs gate 2 C
2. Jens Garbo      Westye Egebergs gate 2 A

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Eli K. Dokke      Westye Egebergs gate 2

Arild Dahlin      Westye Egebergs gate 2

I valgkomiteen for Westye Egebergs gate 2 Sameie

Arild Kåre Dahlin  
Eli Kristina Dokke

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54003056. 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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 – 2023 Strømperehabilitering av bunnlinje og grenrør fra avløpsrør.  
2022 – 2023 Reparasjon av sprekker i brannbalkongdekket.  
2020 – 2021 Rehabilitering av rør og baderom.  
2016 - 2016 Rensing av ventilasjonskanalene for utluft.  
2014 – 2016 Rehabilitering av tak og fasader.  
2013 - 2014 Etablering av jordvarme/bergvarme-anlegg.  
2012 - 2013 Etablering av nytt avfallsanlegg (samarbeid mellom sameiene Westye Egebergs gate 1-4 og Akersveien 24 A-E)  
2012 - 2012 Rehabilitering av avløpsrør v/Proline  
2011 - 2012 Kjemisk rensing av radiatorvann og montering av filter  
2011 - 2011 Ombygging av fyrrom for bruk av biofyringsolje  
2010 - 2010 Montert kjelvelgersentral  
2008 - 2008 Utbedret tak i begge tårn. Asbestsanering  
2007 - 2007 Nytt takbeslag på takpipe  
2006 - 2006 Oppussing av oppgangene  
2003 - 2003 Nytt heisanlegg, oppgang B  
2002 - 2002 Oppussing av fasade og brannbalkonger  
2002 - 2003 Oppussing tårn og balkonger  
1999 –1999 Nytt callinganlegg  
1999 - 2000 Skiftet heisene i oppgang A og C  
1998 - 1999 Nye gjennomgående avløpsrør kjøkken  
1994 - 1994 Oppussing av tårnene  
1991 - 1991 Oppussing av oppganger  
1988 - 1988 Nye stigeledninger  
1988 - 1988 Ny elektrokjele for sentralvarmeanlegg  
1988 - 1988 Kabel-TV  
1986 - 1986 Nytt takbelegg



5422 Westye Egebergs gate 2 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

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

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