



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 418 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 801 768	8 379 386
Sum inntekter		4 801 768	8 379 386
Kostnader			
Lønnskostnad		280 092	273 117
Annen driftskostnad		1 647 815	1 608 211
Sum kostnader		1 927 906	1 881 329
Driftsresultat		2 873 862	6 498 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 871	2 758
Sum finansinntekter		11 871	2 758
Annen finanskostnad		594 696	538 518
Sum finanskostnader		594 696	538 518
Netto finans		-582 825	-535 760
Ordinært resultat før skattekostnad		2 291 037	5 962 297
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 291 037	5 962 297
Årsresultat		2 291 037	5 962 297
Totalresultat		2 291 037	5 962 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 291 037	5 962 297
Sum overføringer og disponeringer		2 291 037	5 962 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 000
Andre fordringer		58 369	46 969
Sum fordringer		58 369	47 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 449 041	1 720 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 449 041	1 720 675
Sum omløpsmidler		3 507 410	1 768 644
SUM EIENDELER		3 507 410	1 768 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 669 251	13 960 287
Sum opptjent egenkapital		-11 669 251	-13 960 287
Sum egenkapital		-11 669 251	-13 960 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 927 346	15 438 025
Sum annen langsiktig gjeld		14 927 346	15 438 025
Sum langsiktig gjeld		14 927 346	15 438 025
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 294	2 538
Leverandørgjeld		190 397	235 887
Skyldige offentlige avgifter		11 762	11 670
Annen kortsiktig gjeld		42 861	40 810
Sum kortsiktig gjeld		249 314	290 906
Sum gjeld		15 176 660	15 728 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 507 410	1 768 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388880

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 418 787
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESTYE EGBERGS GATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 801 768	8 379 386
Sum inntekter		4 801 768	8 379 386
Kostnader			
Lønnskostnad		280 092	273 117
Annen driftskostnad		1 647 815	1 608 211
Sum kostnader		1 927 906	1 881 329
Driftsresultat		2 873 862	6 498 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 871	2 758
Sum finansinntekter		11 871	2 758
Annen finanskostnad		594 696	538 518
Sum finanskostnader		594 696	538 518
Netto finans		-582 825	-535 760
Ordinært resultat før skattekostnad			
		2 291 037	5 962 297
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		2 291 037	5 962 297
Årsresultat		2 291 037	5 962 297
Totalresultat		2 291 037	5 962 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 291 037	5 962 297
Sum overføringer og disponeringer		2 291 037	5 962 297



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 000
Andre fordringer		58 369	46 969
Sum fordringer		58 369	47 969
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 449 041	1 720 675
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 449 041	1 720 675
Sum omløpsmidler		3 507 410	1 768 644
SUM EIENDELER		3 507 410	1 768 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 669 251	13 960 287
Sum opptjent egenkapital		-11 669 251	-13 960 287



Sum egenkapital	-11 669 251	-13 960 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 927 346	15 438 025
Sum annen langsiktig gjeld	14 927 346	15 438 025
Sum langsiktig gjeld	14 927 346	15 438 025
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 294	2 538
Leverandørgjeld	190 397	235 887
Skyldige offentlige avgifter	11 762	11 670
Annen kortsiktig gjeld	42 861	40 810
Sum kortsiktig gjeld	249 314	290 906
Sum gjeld	15 176 660	15 728 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 507 410	1 768 644



Organisasjonsnr: 984 418 787
SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

Sameiet Westye Egebergs Gate 4

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 5424





Velkommen til årsmøte i Sameiet Westye Egebergs Gate 4

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 26. april kl. 13:00 og lukker 29. april kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5424>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Hybrid årsmøte

Beboermøte avholdt i vaskekjelleren 25. april 2023 kl. 19.00. Alle har fått innkalling pr. e-post eller pr. post til de som ikke er digitale.

Avstemningen skjer digitalt via Vibbo fra 26. april til 29. april 2023.

Benkeforslag fra beboermøte er lagt inn.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdaterte vedtekter
7. Benkeforslag: Korrigerings av vedtektene dersom sak 6 blir vedtatt
8. Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv
9. Vedtektsendring



10. Oppdaterte husordensregler

11. Valg av tillitsvalgte

12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Westye Egebergs Gate 4



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Are Lauvsnes og Marcus T. Westbye 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. 5424 Årsrapport 2023 dig..pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.

Sak 6

Oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene ble sist oppdatert i 2013. Vedlagt følger oppdaterte vedtekter mot gjeldende eierseksjonslov.

Styrets innstilling

Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter.



Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres

Vedlegg

2. 5424 Nye vedtekter 26.04.23.pdf

Sak 7

Benkeforslag: Korrigering av vedtektene dersom sak 6 blir vedtatt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

- Endring av punkt 3-2(2) i vedtektene dersom sak 6 blir vedtatt.

Fra punkt. 3-2(2) "Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen."

Til: Selv om det er fastsatt forbud mot dyrehold, skal dispensasjonene likevel gis hvis gode grunner taler Sameiet Westye Egebergs gate 4 for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

- Endring av punkt 4-1(2) i vedtektene dersom sak 6 blir vedtatt. Endringen omfatter vedlikeholdsansvaret for vinduer, veranda- og ytterdør til boliger.

Fra: 4-1 (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Til: 4-1(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

Forslag til vedtak

Korrigere punkt 3-2(2) og 4-1(2) dersom sak 6 blir vedtatt



Sak 8

Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker om å få bytte ut gamle radiatorer med vannboren gulvvarme i leiligheten nr. H101 seksjon 44. Årsaken til at jeg ønsker å bytte fra eksisterende radiatorer til vannboren gulvvarme er på grunn av at det er veldig gulvkaldt i leiligheten, økt komfort og det vil også være med på å spare energi fra sameiets fellesanlegg.

Følgende er installert i min seksjon 44, som har beregnet varmebehov med radiatorer i min leilighet. Beregninger er utført av Nordisk Energikontroll på vegne av sameiet og er listet under:

- Stort sov: ca. 1600 W
- Lite sov: ca. 750 W
- Kjøkken: ca. 385 W
- Stue: ca. 1500 W

Dette gir til sammen muligheter for å belaste felles sentralfyr anlegget med 4235 W i dagens situasjon.

Jeg har fått prosjektert nytt vannboren varmeanlegg som er utført av firmaet Canes, dette er bekostet av meg (rapport vedlegges). De har beregnet varmebehovet til å være totalt 2240 W, fordelt på 5 kurser. Dette er en stor reduksjon sammenliknet med bruk av eksisterende radiatorer. Redusert varmebehov kan gjøres fordi vannboren varme gir en jevn temperatur i leiligheten og at betongen i gulvet holder lenger på varmen. Leiligheten vil med gulvvarme ta ut mindre varme fra fellesanlegget /rørene noe som gjør at omleggingen ikke vil ha negativ betydning for de eksisterende drift eller øvrige leilighetene i sameiet ved en slik omlegging.

Rent praktisk blir det lagt rør i gulvene som støpes inn etter et lag med isolasjon under, dette blir utført av godkjent rørleggerfirma. Dette er mulig fordi jeg har tatt ut/ fjernet ca 5 tonn med stubbloftsleire som var under de eksisterende furugulv. Nye gulv vil ha lavere temperatur som styres av regulator, sammenliknet med varmen som benyttes i rørene til radiatorovnene. Varmen må derfor justeres ned ved hjelp av en varmeveksler som monteres i lekkasje sikret skap i min leilighet. Rørene som ligger i gulvet danner et lukket anlegg opp mot varmeveksleren. På den måten blir gulvvarmen i leiligheten og sameiets varmeanlegg adskilt. I leiligheten vil det bli montert et lekkasje sikkert skap som gjør at en eventuell vannlekkasje fra tilkoblinger raskt vil bli oppdaget. Hvis det eventuelt



skulle bli lekkasje på eget lukket anlegg vil dette bli oppdaget ved at trykk på anlegget reduseres.

Forsikringsselskapet som jeg har avtale hos, dekker alle skader hvis det blir feil eller lekkasje i mitt lukkede gulvvarme anlegg.

Grensesnittet for ansvar blir der sameiets rørlegger kobler seg inn på varmeveksleren. Altså primærsiden av varmeveksleren. Dette blir et enklere grensesnitt enn hva som er dagens situasjon. Dette er en vanlig og kjent måte å gjøre en vannboren varmeinstallasjon i dag.

Da dette er et lukket system som går i mitt gulv og er mitt ansvar i forhold til mitt forsikringsselskap.

Dvs. ingen endring fra dagens situasjon i leiligheten mht. ansvar.

Mvh

Sondre Nydal

Westye Egebergs gate 4C

Seksjon 44

Styrets innstilling

Siden seksjon 44 har koordinert denne endringen med Nordisk Energikontroll, som drifter Sameiets varmeanlegg, er styret positivt innstilt til endringen under forutsetning av at Nordisk Energikontroll er til stede under tilkoblingen til sameiets varmeanlegg, evt. at vaktmester er stedfortreder. Ved ferdigstilling må seksjonseier fremlegge dokumentasjon/bekreftelse fra Nordisk Energikontroll at varmeanlegget i leiligheten og tilkoblingen er i henhold til sameiets standard. Se ellers krav til forsikring og ansvar i forslag til vedtektsendringene.

Se forslag til avstemming for endring i vedtekter. Disse sakene må sees i sammenheng.

Forslag til vedtak

Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv



Sak 9

Vedtektsendring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med sak 8) «Bytte ut gamle radiatorer med vannbøren varme i gulv» foreslår styret følgende vedtektsendring, for å sikre at seksjon 44 er ansvarlig for vannbøren varme i gulv.

Forslag til endring legges inn i §8 Vedlikehold, som allerede har et lignende avsnitt. Dersom sak 6. vedtas vil vedtektsendringen legges inn under punkt 4-2 i vedtektene.

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbøren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

Se vedlegg for oppdaterte vedtekter.

Styrets innstilling

Styret er positiv til vedtektsendringen under forutsetning av at alle vilkårene oppfylles.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring

Sak 10

Oppdaterte husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene til å være i samsvar med dagens løsninger.



Se vedlegg for detaljer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at husordensreglene oppdateres.

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres

Vedlegg

3. Husho SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4..pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Otto Scharff

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Olden
- Vivian Bakken

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Sletten
- Tove Elstad

Sak 12

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Are Lauvsnes
- Marcus T Westbye



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Haukenes	Westye Egebergs gate 4 B
Styremedlem	Viviann Bakken	Westye Egebergs gate 4 C
Styremedlem	Tove Elstad	Westye Egebergs gate 4 A
Varamedlem	Janne Olden	Westye Egebergs gate 4 C

Valgkomiteen

Are Lauvsnes	Westye Egebergs gate 4 C
Marcus T Westbye	Westye Egebergs gate 4 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post we4@styrerommet.no . Se Sameiet Westye Egebergs gate 4s hjemmeside på www.we4.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Sameiet Westye Egebergs gate 4

Sameiet består av 63 seksjoner.

Sameiet Westye Egebergs gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984418787, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 190

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

Sameiet Westye Egebergs gate 4 har en ansatte.

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

Styret i WE4 har i perioden fra forrige årsmøte avholdt i 2022 frem til nå, gjennomført 9 styremøter, samt et felles møte med de andre styrelederene i Westye Egebergs gate 1, 2 og 3.

Vedlikeholdsoppgaver:

- Digital plattform for energioppfølging har blitt oppgradert
- Lamper i fellesareal har blitt skiftet ut, samtidig har det blitt montert en dagslyssensor som regulerer når lyset i fellesarealet slår seg på.
- På hovedvanninntaket har filter på inntaksventil og stengeventil blitt skiftet, mens reduksjonsventil har blitt flyttet ut av bod.
- Nødlys har blitt skiftet ut i heis.

Dugnad ble gjennomført for å plante hekk, og komprimatorbil og skapbil til avfallshåndtering har blitt bestilt.

Styret har også oppdatert Husordensreglene, og jobber med en oppdatering av vedtektene.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

- Utbedring av diverse avvik i henhold til rapport fra kontroll fra Norsk Heiskontroll, siste kontroll ble utført mai 2022
- Heis når/hvis dette blir nødvendig
- Oppussing av dører - hovedinngang
- Utestående arbeid fra fasaderehabiliteringen på pipe på taket og flere balkonger
- Riss i brannbalkonger må undersøkes og utbedres
- Utskiftning av avløpsrør fra sameiet, ref. rørinspeksjon utført av TT Teknikk i 2021



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes innfrielse av administrasjonsavtalen, hvor enkelte seksjonseiere har innfridd sin andel av sameiets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

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 3 258 096.

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 Sameiet Westye Egebergs gate 4.

Lån

Sameiet Westye Egebergs gate 4 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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergs gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergs gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: WSAHY-FABWI-SKFOV-QFA4V-70C0Y8-BWMP7



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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSAHY-FABWI-SKFOV-QFA4V-70QY8-BWMP7



SAMEIET WESTYE EGBERGS GATE 4 ORG.NR. 984 418 787, KUNDENR. 5424

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 217 248	3 644 164	3 217 000	3 550 000
Andre inntekter	3	1 584 520	4 735 222	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 801 768	8 379 386	3 227 000	3 560 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-180 092	-173 117	-184 000	-195 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 221	-7 894	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 643	-97 805	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-10 575	-9 810	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-246 166	-143 429	-571 000	-666 000
Forsikringer		-134 811	-118 486	-123 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-344 794	-328 908	-340 000	-391 000
Kostnader sameie		-37 570	-36 300	-37 000	-39 000
Energi/fyring	10	-520 706	-637 226	-495 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 047	-142 884	-143 000	-168 000
Andre driftskostnader	11	-78 282	-85 469	-89 500	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 927 906	-1 881 329	-2 195 500	-2 562 000
DRIFTSRESULTAT		2 873 862	6 498 057	1 031 500	998 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 871	2 758	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-594 696	-538 518	-456 000	-736 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-582 825	-535 760	-454 000	-734 000
ÅRSRESULTAT		2 291 037	5 962 297	577 500	264 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 291 037	5 962 297		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		212	137
Kundefordringer		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		54 157	42 832
Andre kortsiktige fordringer	14	4 000	4 000
Driftskonto OBOS-banken		390 552	671 475
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 344	5 993
Sparekonto OBOS-banken		3 052 145	1 043 207
SUM OMLØPSMIDLER		3 507 410	1 768 644
SUM EIENDELER		3 507 410	1 768 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 669 251	-13 960 287
SUM EGENKAPITAL		-11 669 251	-13 960 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 927 346	15 438 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 927 346	15 438 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 646	26 223
Leverandørgjeld		190 397	235 887
Skyldige offentlige avgifter	17	11 762	11 670
Påløpte renter		4 294	2 538
Annen kortsiktig gjeld	18	17 215	14 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 314	290 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 507 410	1 768 644
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Sameiet Westye Egebergs gate 4

Hanne Haukenes/s/

Viviann Bakken/s/

Tove Elstad/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 074 364
TV/Internett	142 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 217 248

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Ekstra innbetaling i forbindelse med nedbetaling av lån	1 575 002
Regnskapskorrigeringer	98
Salg av nøkler	2 620
Salg av skilt	2 800
SUM ANDRE INNETEKTER	1 584 520

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 691
Overtid	-2 851
Påløpte feriepenger	-14 465
Fri bil, tlf etc.	-37
Arbeidsgiveravgift	-33 141
Yrkesskadeforsikring	-652
Arbeidsklær	-1 335
Andre personalkostnader	-9 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-180 092

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 221.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 575
SUM KONSULENTHONORAR	-10 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 384
Drift/vedlikehold VVS	-16 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 585
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 644
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-91 878
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 166

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 972
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-99 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 794

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

Elektrisk energi	-127 151
Strøm oljefyr el.bereder	-393 555
SUM ENERGI / FYRING	-520 706

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 401
Lyspærer og sikringer	-829
Renhold ved firmaer	-63 725
Andre fremmede tjenester	-771
Trykksaker	-968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-561
Telefon, annet	-1 220
Porto	-280
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-228
Bilgodtgjørelse	-311
Reisekostnader	-754
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 445
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 282

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
SUM FINANSINNTEKTER	11 871

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-594 521
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	-594 696

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakturering jobb med avfallssystemet	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-9 000 000
Økning 2019	-7 000 000
Økning 2020	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	3 061 975
Nedbetalt i år	510 679
	-14 927 346
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 927 346

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 344
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 418
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 762

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 465
IPS vaktmester 2022	-2 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 215



Innkommne forslag/saker:

A) Oppdaterte vedtekter

Vedtektene ble sist oppdatert i 2013. Vedlagt følger oppdaterte vedtekter mot gjeldende eierseksjonslov.

Styrets innstilling:

Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter.

B) Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv

Jeg ønsker om å få bytte ut gamle radiatorer med vannboren gulvvarme i leiligheten nr. H101 seksjon 44. Årsaken til at jeg ønsker å bytte fra eksisterende radiatorer til vannboren gulvvarme er på grunn av at det er veldig gulvkaldt i leiligheten, økt komfort og det vil også være med på å spare energi fra sameiets fellesanlegg.

Følgende er installert i min seksjon 44, som har beregnet varmebehov med radiatorer i min leilighet. Beregninger er utført av Nordisk Energikontroll på vegne av sameiet og er listet under:

- Stort sov: ca. 1600 W
- Lite sov: ca. 750 W
- Kjøkken: ca. 385 W
- Stue: ca. 1500 W

Dette gir til sammen muligheter for å belaste felles sentralfyr anlegget med 4235 W i dagens situasjon.

Jeg har fått prosjektert nytt vannboren varmeanlegg som er utført av firmaet Canes, dette er bekostet av meg (rapport vedlegges). De har beregnet varmebehovet til å være totalt 2240 W, fordelt på 5 kurser. Dette er en stor reduksjon sammenliknet med bruk av eksisterende radiatorer. Redusert varmebehov kan gjøres fordi vannboren varme gir en jevn temperatur i leiligheten og at betongen i gulvet holder lenger på varmen. Leiligheten vil med gulvvarme ta ut mindre varme fra fellesanlegget /rørene noe som gjør at omleggingen ikke vil ha negativ betydning for de eksisterende drift eller øvrige leilighetene i sameiet ved en slik omlegging.

Rent praktisk blir det lagt rør i gulvene som støpes inn etter et lag med isolasjon under, dette blir utført av godkjent rørleggerfirma. Dette er mulig fordi jeg har tatt ut/ fjernet ca 5 tonn med stubbloftsleire som var under de eksisterende furugulv. Nye gulv vil ha lavere temperatur som styres av regulator, sammenliknet med varmen som benyttes i rørene til radiatorovnene. Varmen må derfor justeres ned ved hjelp av en varmeveksler som monteres i lekkasje sikret skap i min leilighet. Rørene som ligger i gulvet danner et lukket anlegg opp mot varmeveksleren. På den måten blir gulvvarmen i leiligheten og sameiets varmeanlegg adskilt. I leiligheten vil det bli montert et lekkasje sikkert skap som gjør at en eventuell vannlekkasje fra tilkoblinger raskt vil bli oppdaget. Hvis det eventuelt skulle bli lekkasje på eget lukket anlegg vil dette bli oppdaget ved at trykk på anlegget reduseres.

Forsikringssselskapet som jeg har avtale hos, dekker alle skader hvis det blir feil eller lekkasje i mitt lukkede gulvvarme anlegg.

Grensesnittet for ansvar blir der sameiets rørlegger kobler seg inn på varmeveksleren. Altså primærsiden av varmeveksleren. Dette blir et enklere grensesnitt enn hva som er dagens situasjon. Dette er en vanlig og kjent måte å gjøre en vannboren varmeinstallasjon i dag.

Da dette er et lukket system som går i mitt gulv og er mitt ansvar i forhold til mitt forsikringssselskap. Dvs. ingen endring fra dagens situasjon i leiligheten mht. ansvar.

Mvh
Sondre Nydal
Westye Egebergs gate 4C
Seksjon 44



Forslag til avstemming:

Se forslag til avstemming for endring i vedtekter. Disse sakene må sees i sammenheng.

Styrets innstilling:

Siden seksjon 44 har koordinert denne endringen med Nordisk Energikontroll, som driver Sameiets varmeanlegg, er styret positivt innstilt til endringen under forutsetning av at Nordisk Energikontroll er til stede under tilkoblingen til sameiets varmeanlegg, evt. at vaktmester er stedfortreder. Ved ferdigstilling må seksjonseier fremlegge dokumentasjon/bekreftelse fra Nordisk Energikontroll at varmeanlegget i leiligheten og tilkoblingen er i henhold til sameiets standard. Se ellers krav til forsikring og ansvar i forslag til vedtektsendringene.

C) Vedtektsendringer

I forbindelse med sak B) «Bytte ut gamle radiatorer med vannbøren varme i gulv» foreslår styret følgende vedtektsendring, for å sikre at seksjon 44 er ansvarlig for vannbøren varme i gulv.

Forslag til endring legges inn i §8 Vedlikehold, som allerede har et lignende avsnitt. Dersom sak A. vedtas vil vedtektsendringen legges inn under punkt 4-2 i vedtektene.

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbøren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

Se vedlegg for oppdaterte vedtekter.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til vedtektsendringen under forutsetning av at alle vilkårene oppfylles.

D) Oppdaterte husordensregler

Styret har oppdatert husordensreglene til å være i samsvar med dagens løsninger.

Se vedlegg for detaljer.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at husordensreglene oppdateres.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vivian Bakken Westye Egebergs Gate 4 C

Janne Olden Westye Egebergs Gate 4 C

Tove Elstad Westye Egebergs Gate 4 A

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Anja Sletten Westye Egebergs Gate 4 C

2. Preben Soot Westye Egebergs Gate 4 A

D. Som valgkomité foreslås:

Are Lauvsnes Westye Egebergs Gate 4 C

I valgkomiteen for Sameiet Westye Egebergs gate 4

Are Lauvsnes
Marcus T Westbye



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017/2018 Rehabilitering av fasade, brann- og sidebalkonger. Rehabilitering av utetrapp og oppussing av oppganger. Utskifting av vinduer i fellesarealer trappegang oppgang B samt tårn A. Utskifting av dører til takterrasse og varmekabler tak, reparasjon av takdekke og etablering av fulldekket takterrasse.

2015 Styringsystem for jordvarme 2015 Radiatorer og varme. Det ble utført skifte av oppleggskraner, etablering av vannfiltrering og automatisk påfyllingssystem

2014 Skifte av varmtvannsberedere (jordvarmeprosjektet)

2014 Fjerning av oljefyr, sanering og sikring av oljetank

2013 - 2014 Jordvarmeprosjekt

2012 - 2013 Nye avfallsbrønner

2010 - 2011 Rehabilitering rør og våtrom

2009 Montert kjelvelgersentral

2008 Rehabilitering av fasade/bomskade i tårn

2008 Vaiere og buffere i heisene i A og B byttet

2008 Skiftet ut branndører

2008 Asbestsanering

2006 - 2007 Byttet ut porttelefoner i A og C oppgang

2001 - 2002 Tårn og brannbalkonger rehabilitert



VEDTEKTER

FOR

Sameiet Westye Egebergs gate 4 ORG. NR. 984 418 787

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 25.04.2023)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Westye Egebergs gate 4. Sameiet i Gårdsnummer 218 Bruksnummer 190 i Oslo kommune med påstående bygning, tinglyst 15.01.1979.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 1 forretningslokale (i underetasjen), i alt 63 eierseksjoner, på til sammen 3100 andeler slik vedlagte oppstilling viser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.



(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Ved rehabiliteringsprosjektet med utskifting av originale vann- og avløpsrør i 2010, er deler av originale vann- og avløpsrør i etasjeskilleren i enkelte seksjoner ikke skiftet ut. For disse seksjonene er vedlikeholdsansvaret for de gjenstående originale rørdelene overført til



seksjonseier. Dette gjelder seksjon 20 og 21. Når seksjonseier skifter ut omtalte rør, vil seksjonen strykes fra dette punktet i vedtektene og sameiet overta vedlikeholdsansvaret.

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbåren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet



(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående



Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.



- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Vedlegg til sameiets vedtekter:

Sameiet består av følgende seksjoner:

Oppgang A		
Seksjon		Brøk
1	H0103	54 / 3100
2	H0102	40 / 3100
3	H0101	44 / 3100
4	H0203	58 / 3100
5	H0202	47 / 3100
6	H0201	50 / 3100
7	H0303	61 / 3100
8	H0302	47 / 3100
9	H0301	50 / 3100
10	H0403	61 / 3100
11	H0402	47 / 3100
12	H0401	50 / 3100
13	H0503	61 / 3100
14	H0502	47 / 3100
15	H0501	50 / 3100
16	H0603	61 / 3100
17	H0602	47 / 3100
18	H0601	50 / 3100
19	H0703	61 / 3100
20	H0702	32 / 3100
21	H0701	65 / 3100

Oppgang B		
Seksjon		Brøk
22	H0103	42 / 3100
23	H0102	30 / 3100
24	H0101	42 / 3100
25	H0203	49 / 3100
26	H0202	31 / 3100
27	H0201	49 / 3100
28	H0303	49 / 3100
29	H0302	32 / 3100
30	H0301	49 / 3100
31	H0403	49 / 3100
32	H0402	32 / 3100
33	H0401	49 / 3100
34	H0503	49 / 3100
35	H0502	32 / 3100
36	H0501	49 / 3100
37	H0603	49 / 3100
38	H0602	32 / 3100
39	H0601	49 / 3100
40	H0702	66 / 3100
41	H0701	64 / 3100

Oppgang C		
Seksjon		Brøk
42	H0103	44 / 3100
43	H0102	40 / 3100
44	H0101	52 / 3100
45	H0203	50 / 3100
46	H0202	47 / 3100
47	H0201	56 / 3100
48	H0303	50 / 3100
49	H0302	47 / 3100
50	H0301	59 / 3100
51	H0403	50 / 3100
52	H0402	47 / 3100
53	H0401	59 / 3100
54	H0503	50 / 3100
55	H0502	47 / 3100
56	H0501	59 / 3100
57	H0603	50 / 3100
58	H0602	47 / 3100
59	H0601	59 / 3100
60	H0703	65 / 3100
61	H0702	32 / 3100
62	H0701	59 / 3100

63	U0101	55 / 3100
----	-------	-----------

Lista ble oppdatert med adressekoder 1. november 2001.

30. april 2002 ble to trykkfeil korrigeret: Seksjon 23 har 30/3100 (ikke 31) og seksjon har 64/3100 (ikke 63).

En oppdatering av vedtektene har blitt foretatt 11. april 2007 for å samsvare med eierseksjonsloven.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4 0177 OSLO

HUSORDENSREGLER

1. RENHOLD

Alle fellesarealer besørjes vasket av sameiet. Utvendig side av vinduene i oppgang A, B og C vaskes av respektive beboere som har tilgang til disse.

2. VASKERI

Vaskeriet med tilhørende maskiner må bare brukes i vanlig vasketid. Vasketid velges av den enkelte beboer ved å henge en navnet/nummerert hengelås opp på ønsket vasketid på den oppsatte tavlen i kjelleren. Det skal kun benyttes en hengelås per leilighet.

Den vasketur en sameier har reservert for seg ved låsen på tavlen må respekteres av de andre beboerne.

Beboerne skal gjøre seg ferdig med vasken innenfor den tid som er fastsatt for den enkelte vasketur.

Vaskeriet skal holdes låst.

Vaskemaskiner, sentrifugen, bløtekar og tørketrommel skal gjøres rene av den som har vasket. Bruksanvisningene for maskinene må følges. Skades noen av maskinene eller utstyret ved uforsiktig bruk, holdes den enkelte bruker ansvarlig.

3. TAKET

Tørking og lufting av tøy skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri eller å grille på taket.

4. BALKONGENE

Brannbalkongene og utgangene til brannbalkongene skal gi fri passasje og ikke brukes som opplagsplass. Møbler og andre gjenstander kan fjernes uten varsel. Grilling, bruk av fakler og lignende på balkongene er forbudt. Brannbalkongene må ikke avdeles med skillestativ. Brannbalkongene skal være rømningsveier i tilfelle brann, og dørene ut til brannbalkongene skal derfor ikke låses.

Gulvbelegget på balkongene er tynt og må ikke skades av skarpe gjenstander.

Balkongene skal ikke benyttes til risting og banking av tøy og tepper.

4A. BRANNBEREDSKAP

Sameierne er ansvarlig for å følge brannforskriftene med hensyn til røykvarslere og brannslukkingsutstyr i egne seksjoner og holde dette i orden til enhver tid.

5. AVFALL

Avfallsbrønnene er beregnet for husholdningsavfall, plast og matavfall Aviser, kartonger og emballasje legges i avfallsbrønner merket for dette. Større gjenstander og spesialavfall fjernes av den enkelte beboer eller oppbevares til avfallscontainer er tilgjengelig.

6. TRAPPER, LOFT OG KJELLERGANGER

Områdene må ikke brukes til hensetting av personlige effekter.

Brannører i kjeller og på loft skal holdes lukket.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Lyset skal slukkes når en går fra loft og kjeller.

7. LÅSING

Utgangsdøren såvel som kjeller og loftsdører skal alltid være låst. Selv for kortere tidsrom skal ikke dørene være ulåst. Hver beboer må forsikre seg om at utgangsdørene er ordentlig stengt. Utgangsdører må ikke åpnes for personer en ikke vet hvem er. Dersom nøkler til utgangsdøren kommer på avveie, skal dette meldes til styret.

8. PARKERING PÅ GÅRDSPLASS OG I ALLEEN MELLOM Westye Egebergs gate 2 og 4

Det er ikke parkeringsplass for biler eller motorsykler på våre fellesarealer. Styret har anledning til å rekvirere borttauing, og dette skjer på kjøretøyeierens bekostning.

Ved nødvendig stans for av- og pålessing må hver enkelt påse at innkjøringsveiene er åpne og at adkomst til oppgangene ikke hindres.

Nattparkering skal ikke forekomme.

Sykler skal settes i sykkelstativene. Med visse mellomrom ryddes det opp i sykkelstativene ved at det deles ut "strimler" til å merke syklene. Umerkede sykler vil bli fjernet.

9. RØROPLEGG

Pass på at avløpsrørene ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av sameierne selv. Vaktmester kan gjøre dette arbeidet mot godtgjørelse. Dette betales med en gang arbeidet er utført og etter dagens takst.

Demontering eller utskifting av defekte radiatorer foretas i samråd med styret.

Sameiets forsikring dekker ikke vannskader forårsaket av dårlig eller manglende membran på bad, innebygging av vannrør og soil, samt vannskader som oppstår ved arbeid på eksisterende røropplegg.

Skader hos naboen må erstattes av den som forårsaker skaden.

Alle installasjoner vedrørende rørleggerarbeid må utføres av autoriserte håndverkere.

10. DYREHOLD

Beboere som har dyr, må sørge for at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Hundeeiere må sørge for at hundens ekskrementer ikke blir liggende på uteområdene.

11. MATING AV FUGLER

Mating av fugler tillates ikke da dette kan trekke rotter til området.

12. RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved planlagte støyende aktiviteter som oppussingsarbeid, fester ol., skal naboene varsles på forhånd. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero. Sterk støy bør begrenses til normal arbeidstid på hverdager.

Musikk- og sangundervisning tillates kun etter godkjennelse av styret og etter samtykke fra sameierne i de nærmeste leilighetene.

13. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Beboerne er ansvarlig for enhver skade på eiendommen som foranlediges av hans husstand og gjester.

Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Saker som sameierne ønsker behandlet av styret, sendes skriftlig til styrets formann.

14. PARABOLANTENNER

Sameiet tillater ikke sameierne/beboerne å montere parabolantener, fast eller midlertidig.

15. RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesarealer innendørs eller ved inngangspartiene.

Sist endret på sameiermøte 25.04.2023



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.23

Selskapsnummer: 5424 **Selskapsnavn:** Sameiet Westye Egebergs Gate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Are Lauvsnes og Marcus T. Westbye er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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. 100 000.

For

Mot

Sak 6 Oppdaterte vedtekter

Vedtektene oppdateres

For

Mot

Sak 7 Benkeforslag: Korrigering av vedtektene dersom sak 6 blir vedtatt

Korrigerer punkt 3-2(2) og 4-1(2) dersom sak 6 blir vedtatt

For

Mot

Sak 8 Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv

Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv

For

Mot

Sak 9 Vedtektsendring

Vedtektsendring

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Oppdaterte husordensregler

Husordensreglene oppdateres

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Otto Scharff

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Janne Olden

Vivian Bakken

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anja Sletten

Tove Elstad

Sak 12 Valg av valgkomité

valgkomité (kun 2 skal velges)

Are Lauvsnes

Marcus T Westbye

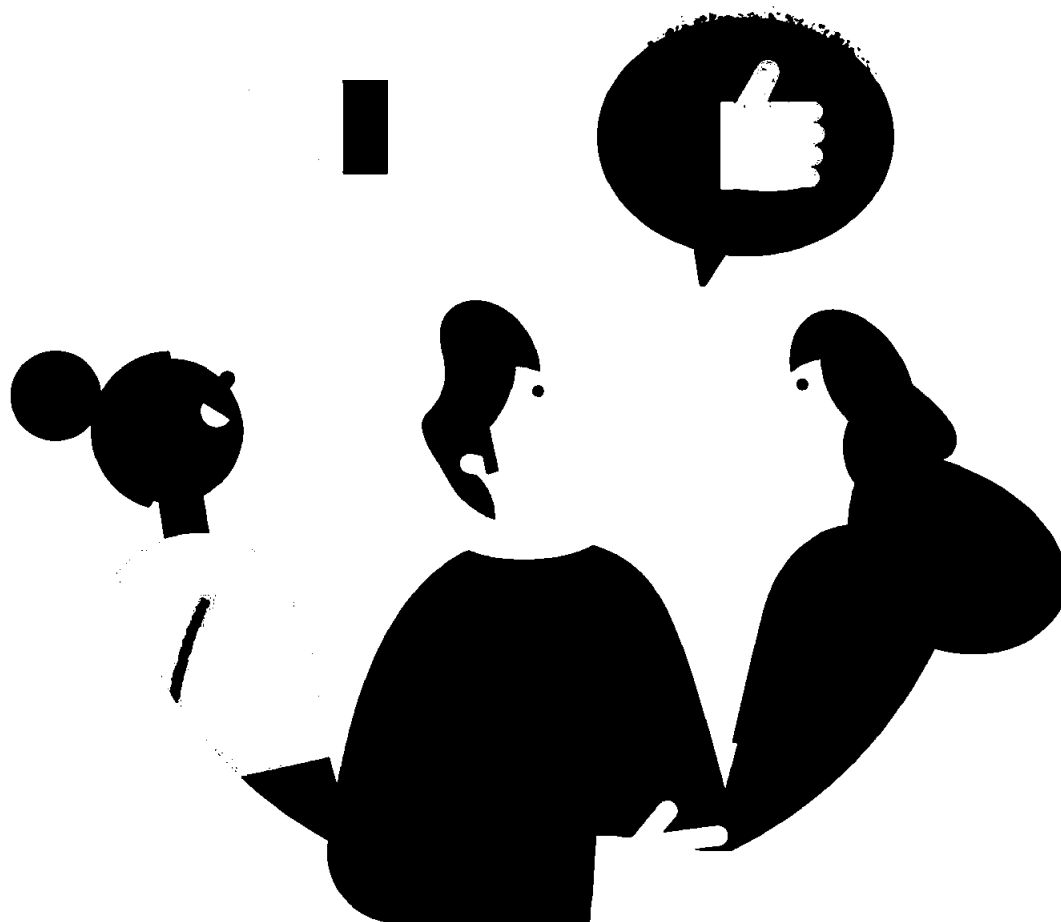
Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



Årsmøte 2023

5424 Sameiet Westye Egebergs gate 4





Til seksjonseierne i Sameiet Westye Egebergs gate 4

Velkommen til årsmøte, tirsdag 25. april 2023 kl. 19:00 i vaskekjeller i WE4.

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 Sameiet Westye Egebergs gate 4 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 Sameiet Westye Egebergs gate 4
avholdes tirsdag 25. april 2023 kl. 19:00 i vaskekjeller i WE4.**

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) Oppdaterte vedtekter
 - B) Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv
 - C) Vedtekststedsendringer
 - D) Oppdaterte husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og distribuert til beboere som ikke er tilgjengelig elektronisk.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Haukenes	Westye Egebergs gate 4 B
Styremedlem	Viviann Bakken	Westye Egebergs gate 4 C
Styremedlem	Tove Elstad	Westye Egebergs gate 4 A
Varamedlem	Janne Olden	Westye Egebergs gate 4 C

Valgkomiteen

Are Lauvsnes	Westye Egebergs gate 4 C
Marcus T Westbye	Westye Egebergs gate 4 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post we4@styrerommet.no . Se Sameiet Westye Egebergs gate 4s hjemmeside på www.we4.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Sameiet Westye Egebergs gate 4

Sameiet består av 63 seksjoner.

Sameiet Westye Egebergs gate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984418787, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 190

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

Sameiet Westye Egebergs gate 4 har en ansatte.

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

Styret i WE4 har i perioden fra forrige årsmøte avholdt i 2022 frem til nå, gjennomført 9 styremøter, samt et felles møte med de andre styrelederene i Westye Egebergs gate 1, 2 og 3.

Vedlikeholdsoppgaver:

- Digital plattform for energioppfølging har blitt oppgradert
- Lamper i fellesareal har blitt skiftet ut, samtidig har det blitt montert en dagslyssensor som regulerer når lyset i fellesarealet slår seg på.
- På hovedvanninntaket har filter på inntaksventil og stengeventil blitt skiftet, mens reduksjonsventil har blitt flyttet ut av bod.
- Nødlys har blitt skiftet ut i heis.

Dugnad ble gjennomført for å plante hekk, og komprimatorbil og skapbil til avfallshåndtering har blitt bestilt.

Styret har også oppdatert Husordensreglene, og jobber med en oppdatering av vedtektene.

Forestående vedlikehold for kommende periode:

- Utbedring av diverse avvik i henhold til rapport fra kontroll fra Norsk Heiskontroll, siste kontroll ble utført mai 2022
- Heis når/hvis dette blir nødvendig
- Oppussing av dører - hovedinngang
- Utestående arbeid fra fasaderehabiliteringen på pipe på taket og flere balkonger
- Riss i brannbalkonger må undersøkes og utbedres
- Utskiftning av avløpsrør fra sameiet, ref. rørinspeksjon utført av TT Teknikk i 2021



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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes innfrielse av administrasjonsavtalen, hvor enkelte seksjonseiere har innfridd sin andel av sameiets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

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 3 258 096.

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 Sameiet Westye Egebergs gate 4.

Lån

Sameiet Westye Egebergs gate 4 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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Westye Egebergs gate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Westye Egebergs gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSAHY-FABWI-SKFOV-QFA4V-70QY8-BWMP7



SAMEIET WESTYE EGBERGS GATE 4 ORG.NR. 984 418 787, KUNDENR. 5424

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 217 248	3 644 164	3 217 000	3 550 000
Andre inntekter	3	1 584 520	4 735 222	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 801 768	8 379 386	3 227 000	3 560 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-180 092	-173 117	-184 000	-195 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 221	-7 894	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 643	-97 805	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-10 575	-9 810	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-246 166	-143 429	-571 000	-666 000
Forsikringer		-134 811	-118 486	-123 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-344 794	-328 908	-340 000	-391 000
Kostnader sameie		-37 570	-36 300	-37 000	-39 000
Energi/fyring	10	-520 706	-637 226	-495 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 047	-142 884	-143 000	-168 000
Andre driftskostnader	11	-78 282	-85 469	-89 500	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 927 906	-1 881 329	-2 195 500	-2 562 000
DRIFTSRESULTAT		2 873 862	6 498 057	1 031 500	998 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 871	2 758	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-594 696	-538 518	-456 000	-736 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-582 825	-535 760	-454 000	-734 000
ÅRSRESULTAT		2 291 037	5 962 297	577 500	264 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 291 037	5 962 297		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		212	137
Kundefordringer		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		54 157	42 832
Andre kortsiktige fordringer	14	4 000	4 000
Driftskonto OBOS-banken		390 552	671 475
Skattetrekkkonto OBOS-banken		6 344	5 993
Sparekonto OBOS-banken		3 052 145	1 043 207
SUM OMLØPSMIDLER		3 507 410	1 768 644
SUM EIENDELER		3 507 410	1 768 644
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 669 251	-13 960 287
SUM EGENKAPITAL		-11 669 251	-13 960 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 927 346	15 438 025
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 927 346	15 438 025
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 646	26 223
Leverandørgjeld		190 397	235 887
Skyldige offentlige avgifter	17	11 762	11 670
Påløpte renter		4 294	2 538
Annen kortsiktig gjeld	18	17 215	14 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 314	290 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 507 410	1 768 644
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Sameiet Westye Egebergs gate 4

Hanne Haukenes/s/

Viviann Bakken/s/

Tove Elstad/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 074 364
TV/Internett	142 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 217 248

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert for jobb med avfallssystemet	4 000
Ekstra innbetaling i forbindelse med nedbetaling av lån	1 575 002
Regnskapskorrigeringer	98
Salg av nøkler	2 620
Salg av skilt	2 800
SUM ANDRE INNETEKTER	1 584 520

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 691
Overtid	-2 851
Påløpte feriepenge	-14 465
Fri bil, tlf etc.	-37
Arbeidsgiveravgift	-33 141
Yrkesskadeforsikring	-652
Arbeidsklær	-1 335
Andre personalkostnader	-9 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-180 092

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 221.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 575
SUM KONSULENTHONORAR	-10 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 384
Drift/vedlikehold VVS	-16 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 585
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 644
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-91 878
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 425
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 281
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 166

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-244 972
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-99 608
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-344 794

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

Elektrisk energi	-127 151
Strøm oljefyr el.bereder	-393 555
SUM ENERGI / FYRING	-520 706

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 401
Lyspærer og sikringer	-829
Renhold ved firmaer	-63 725
Andre fremmede tjenester	-771
Trykksaker	-968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-561
Telefon, annet	-1 220
Porto	-280
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-228
Bilgodtgjørelse	-311
Reisekostnader	-754
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 445
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 282

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
SUM FINANSINNTEKTER	11 871

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-594 521
Renter på leverandørgjeld	-175
SUM FINANSKOSTNADER	-594 696

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for viderefakturering jobb med avfallssystemet	4 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 000

**NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2017	-9 000 000
Økning 2019	-7 000 000
Økning 2020	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	3 061 975
Nedbetalt i år	510 679
	-14 927 346
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 927 346

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 344
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 418
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 762

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 465
IPS vaktmester 2022	-2 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 215



Innkommne forslag/saker:

A) Oppdaterte vedtekter

Vedtektene ble sist oppdatert i 2013. Vedlagt følger oppdaterte vedtekter mot gjeldende eierseksjonslov.

Styrets innstilling:

Det foreslås å godkjenne oppdaterte vedtekter.

B) Bytte ut gamle radiatorer med vannboren varme i gulv

Jeg ønsker om å få bytte ut gamle radiatorer med vannboren gulvvarme i leiligheten nr. H101 seksjon 44. Årsaken til at jeg ønsker å bytte fra eksisterende radiatorer til vannboren gulvvarme er på grunn av at det er veldig gulvkaldt i leiligheten, økt komfort og det vil også være med på å spare energi fra sameiets fellesanlegg.

Følgende er installert i min seksjon 44, som har beregnet varmebehov med radiatorer i min leilighet. Beregninger er utført av Nordisk Energikontroll på vegne av sameiet og er listet under:

- Stort sov: ca. 1600 W
- Lite sov: ca. 750 W
- Kjøkken: ca. 385 W
- Stue: ca. 1500 W

Dette gir til sammen muligheter for å belaste felles sentralfyr anlegget med 4235 W i dagens situasjon.

Jeg har fått prosjektert nytt vannboren varmeanlegg som er utført av firmaet Canes, dette er bekostet av meg (rapport vedlegges). De har beregnet varmebehovet til å være totalt 2240 W, fordelt på 5 kurser. Dette er en stor reduksjon sammenliknet med bruk av eksisterende radiatorer. Redusert varmebehov kan gjøres fordi vannboren varme gir en jevn temperatur i leiligheten og at betongen i gulvet holder lenger på varmen. Leiligheten vil med gulvvarme ta ut mindre varme fra fellesanlegget /rørene noe som gjør at omleggingen ikke vil ha negativ betydning for de eksisterende drift eller øvrige leilighetene i sameiet ved en slik omlegging.

Rent praktisk blir det lagt rør i gulvene som støpes inn etter et lag med isolasjon under, dette blir utført av godkjent rørleggerfirma. Dette er mulig fordi jeg har tatt ut/ fjernet ca 5 tonn med stubbloftsleire som var under de eksisterende furugulv. Nye gulv vil ha lavere temperatur som styres av regulator, sammenliknet med varmen som benyttes i rørene til radiatorovnene. Varmen må derfor justeres ned ved hjelp av en varmeveksler som monteres i lekkasje sikret skap i min leilighet. Rørene som ligger i gulvet danner et lukket anlegg opp mot varmeveksleren. På den måten blir gulvvarmen i leiligheten og sameiets varmeanlegg adskilt. I leiligheten vil det bli montert et lekkasje sikkert skap som gjør at en eventuell vannlekkasje fra tilkoblinger raskt vil bli oppdaget. Hvis det eventuelt skulle bli lekkasje på eget lukket anlegg vil dette bli oppdaget ved at trykk på anlegget reduseres.

Forsikringssselskapet som jeg har avtale hos, dekker alle skader hvis det blir feil eller lekkasje i mitt lukkede gulvvarme anlegg.

Grensesnittet for ansvar blir der sameiets rørlegger kobler seg inn på varmeveksleren. Altså primærsiden av varmeveksleren. Dette blir et enklere grensesnitt enn hva som er dagens situasjon. Dette er en vanlig og kjent måte å gjøre en vannboren varmeinstallasjon i dag.

Da dette er et lukket system som går i mitt gulv og er mitt ansvar i forhold til mitt forsikringssselskap. Dvs. ingen endring fra dagens situasjon i leiligheten mht. ansvar.

Mvh
Sondre Nydal
Westye Egebergs gate 4C
Seksjon 44



Forslag til avstemming:

Se forslag til avstemming for endring i vedtekter. Disse sakene må sees i sammenheng.

Styrets innstilling:

Siden seksjon 44 har koordinert denne endringen med Nordisk Energikontroll, som driver Sameiets varmeanlegg, er styret positivt innstilt til endringen under forutsetning av at Nordisk Energikontroll er til stede under tilkoblingen til sameiets varmeanlegg, evt. at vaktmester er stedfortreder. Ved ferdigstilling må seksjonseier fremlegge dokumentasjon/bekreftelse fra Nordisk Energikontroll at varmeanlegget i leiligheten og tilkoblingen er i henhold til sameiets standard. Se ellers krav til forsikring og ansvar i forslag til vedtektsendringene.

C) Vedtektsendringer

I forbindelse med sak B) «Bytte ut gamle radiatorer med vannbøren varme i gulv» foreslår styret følgende vedtektsendring, for å sikre at seksjon 44 er ansvarlig for vannbøren varme i gulv.

Forslag til endring legges inn i §8 Vedlikehold, som allerede har et lignende avsnitt. Dersom sak A. vedtas vil vedtektsendringen legges inn under punkt 4-2 i vedtektene.

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbøren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

Se vedlegg for oppdaterte vedtekter.

Styrets innstilling:

Styret er positiv til vedtektsendringen under forutsetning av at alle vilkårene oppfylles.

D) Oppdaterte husordensregler

Styret har oppdatert husordensreglene til å være i samsvar med dagens løsninger.

Se vedlegg for detaljer.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler at husordensreglene oppdateres.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Vivian Bakken Westye Egebergs Gate 4 C

Janne Olden Westye Egebergs Gate 4 C

Tove Elstad Westye Egebergs Gate 4 A

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Anja Sletten Westye Egebergs Gate 4 C

2. Preben Soot Westye Egebergs Gate 4 A

D. Som valgkomité foreslås:

Are Lauvsnes Westye Egebergs Gate 4 C

I valgkomiteen for Sameiet Westye Egebergs gate 4

Are Lauvsnes
Marcus T Westbye



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656995. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017/2018 Rehabilitering av fasade, brann- og sidebalkonger. Rehabilitering av utetrapp og oppussing av oppganger. Utskifting av vinduer i fellesarealer trappegang oppgang B samt tårn A. Utskifting av dører til takterrasse og varmekabler tak, reparasjon av takdekke og etablering av fulldekket takterrasse.

2015 Styringsystem for jordvarme 2015 Radiatorer og varme. Det ble utført skifte av oppleggskraner, etablering av vannfiltrering og automatisk påfyllingssystem

2014 Skifte av varmtvannsberedere (jordvarmeprosjektet)

2014 Fjerning av oljefyr, sanering og sikring av oljetank

2013 - 2014 Jordvarmeprosjekt

2012 - 2013 Nye avfallsbrønner

2010 - 2011 Rehabilitering rør og våtrom

2009 Montert kjelvelgersentral

2008 Rehabilitering av fasade/bomskade i tårn

2008 Vaiere og buffere i heisene i A og B byttet

2008 Skiftet ut branndører

2008 Asbestsanering

2006 - 2007 Byttet ut porttelefoner i A og C oppgang

2001 - 2002 Tårn og brannbalkonger rehabilitert





VEDTEKTER

FOR

Sameiet Westye Egebergs gate 4 ORG. NR. 984 418 787

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 25.04.2023)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Westye Egebergs gate 4. Sameiet i Gårdsnummer 218 Bruksnummer 190 i Oslo kommune med påstående bygning, tinglyst 15.01.1979.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 1 forretningslokale (i underetasjen), i alt 63 eierseksjoner, på til sammen 3100 andeler slik vedlagte oppstilling viser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.



(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk



- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Ved rehabiliteringsprosjektet med utskifting av originale vann- og avløpsrør i 2010, er deler av originale vann- og avløpsrør i etasjeskilleren i enkelte seksjoner ikke skiftet ut. For disse



seksjonene er vedlikeholdsansvaret for de gjenstående originale rørdelene overført til seksjonseier. Dette gjelder seksjon 20 og 21. Når seksjonseier skifter ut omtalte rør, vil seksjonen strykes fra dette punktet i vedtektene og sameiet overta vedlikeholdsansvaret.

Dersom sak C blir vedtatt.

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbåren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene



skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet



(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående



Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.



- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Vedlegg til sameiets vedtekter:

Sameiet består av følgende seksjoner:

Oppgang A		
Seksjon		Brøk
1	H0103	54 / 3100
2	H0102	40 / 3100
3	H0101	44 / 3100
4	H0203	58 / 3100
5	H0202	47 / 3100
6	H0201	50 / 3100
7	H0303	61 / 3100
8	H0302	47 / 3100
9	H0301	50 / 3100
10	H0403	61 / 3100
11	H0402	47 / 3100
12	H0401	50 / 3100
13	H0503	61 / 3100
14	H0502	47 / 3100
15	H0501	50 / 3100
16	H0603	61 / 3100
17	H0602	47 / 3100
18	H0601	50 / 3100
19	H0703	61 / 3100
20	H0702	32 / 3100
21	H0701	65 / 3100

Oppgang B		
Seksjon		Brøk
22	H0103	42 / 3100
23	H0102	30 / 3100
24	H0101	42 / 3100
25	H0203	49 / 3100
26	H0202	31 / 3100
27	H0201	49 / 3100
28	H0303	49 / 3100
29	H0302	32 / 3100
30	H0301	49 / 3100
31	H0403	49 / 3100
32	H0402	32 / 3100
33	H0401	49 / 3100
34	H0503	49 / 3100
35	H0502	32 / 3100
36	H0501	49 / 3100
37	H0603	49 / 3100
38	H0602	32 / 3100
39	H0601	49 / 3100
40	H0702	66 / 3100
41	H0701	64 / 3100

Oppgang C		
Seksjon		Brøk
42	H0103	44 / 3100
43	H0102	40 / 3100
44	H0101	52 / 3100
45	H0203	50 / 3100
46	H0202	47 / 3100
47	H0201	56 / 3100
48	H0303	50 / 3100
49	H0302	47 / 3100
50	H0301	59 / 3100
51	H0403	50 / 3100
52	H0402	47 / 3100
53	H0401	59 / 3100
54	H0503	50 / 3100
55	H0502	47 / 3100
56	H0501	59 / 3100
57	H0603	50 / 3100
58	H0602	47 / 3100
59	H0601	59 / 3100
60	H0703	65 / 3100
61	H0702	32 / 3100
62	H0701	59 / 3100

63	U0101	55 / 3100
----	-------	-----------

Lista ble oppdatert med adressekoder 1. november 2001.

30. april 2002 ble to trykkfeil korrigeret: Seksjon 23 har 30/3100 (ikke 31) og seksjon 41 har 64/3100 (ikke 63).

En oppdatering av vedtektene har blitt foretatt 11. april 2007 for å samsvare med eierseksjonsloven.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Vedtekter for Sameiet Westye Egebergs gate 4

Sist endret på ordinært sameiermøte 18. april 2013

§1 EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter Gårdsnummer 218 Bruksnummer 190 i Oslo med påstående bygning.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 62 boligseksjoner og 1 forretningslokale (i underetasjen), i alt 63 eierseksjoner, på til sammen 3100 andeler slik vedlagte oppstilling viser. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp (kr. 62.892,- per 1. mai 2006), jfr eierseksjonsloven §25.

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon. Styret kan i spesielle tilfelle dispensere fra dette. Ingen sameier kan erverve mer enn to seksjoner. Jfr. eierseksjonslovens §22 tredje ledd.

Overdragelse eller utleie av en leilighet kan bare skje med styrets godkjenning, som må innhentes på forhånd. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved beboerskifte påløper et administrasjonsgebyr som blant annet skal dekke nye skilt. Beløpet fastsettes på sameiermøtet.

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

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til ettersyn i de enkelte bruksenhetene.

§4 RETT TIL BRUK

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksering eller eierseksjonslovens §13 annet ledd.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

§5 HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette og endre vanlige ordensregler for eiendommen. Det vises til gjeldende husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler Sameiet Westye Egebergs gate 4 for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner eller liknende, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Det må også innhentes nødvendig tillatelse fra bygningsmyndighetene

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

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

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

§7 FELLESKOSTNADER

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

Den enkelte sameier skal forskuddsvis pr. måned betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiet kan legge opp fond.

§8 VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, herunder vinduer og inngangsdør til leiligheten, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med sikringsboksen.

Kostnader til fjerning av seksjonseiers hensatte søppel/gjenstander på fellesarealet, må bekostes av seksjonseier det gjelder.

Ved rehabiliteringsprosjektet med utskifting av originale vann- og avløpsrør i 2010, er deler av originale vann- og avløpsrør i etasjeskilleren i enkelte seksjoner ikke skiftet ut. For disse seksjonene er vedlikeholdsansvaret for de gjenstående originale rørdelene overført til



Sameiet Westye Egebergs gate 4

seksjonseier. Dette gjelder seksjon 20 og 21. Når seksjonseier skifter ut omtalte rør, vil seksjonen strykes fra dette punktet i vedtektene og sameiet overta vedlikeholdsansvaret.

Dersom sak C blir vedtatt:

Seksjon 44 har erstattet radiatorer i leilighet med vannbåren varme i gulv, og overtar dermed vedlikeholdsansvaret for denne delen av varmeanlegget. Grensesnittet mellom sameiets varmeanlegg og seksjon 44 går ved inn- og utløp til varmeveksler på sameiets side av anlegget. Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for varmeveksler og gulvvarmerørene. Seksjon 44 skal også til enhver tid ha gyldig forsikring som dekker skader som kan oppstå på Sameiets varmeanlegg og eiendom som en følge av hendelser i seksjonens del av varmeanlegget. Seksjonene betaler for oppvarmingen basert på kvadratmeter, og maksimal vannmengde eller effekt som varmeanlegget i denne seksjonen innreguleres etter, er på lik linje med at alle radiatorer kun får en bestemt mengde varmtvann.

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

§9 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge leiligheten. Jfr. eierseksjonslovens §26. Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonslovens Sameiet Westye Egebergs gate 4 §27.

§10 STYRET

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer med to varamedlemmer. Alle velges på ordinært sameiermøte. Jfr. §11. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er tilstede. Styret skal føre møtebok (protokoll) over sine møter og vedtak. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Styrets fullmakt til å disponere over sameiets økonomiske midler er begrenset til 5% av sameiets omsetning pr. år. Forbruk ut over dette krever samtykke fra sameiermøtet. Disse begrensningene gjelder ikke dersom det er akutt fare for sameiets eiendom og sameiermøtet av tidsmessige årsaker ikke kan fatte beslutning i saken.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styret kan gi prokura.

§11 SAMEIERMØTET

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



Sameiet Westye Egebergs gate 4

saker som ønskes behandlet. Styret vil årlig pr november distribuere sitt budsjettforslag til seksjonseiere med informasjon om budsjettets innhold.

Det kan kalles inn til ekstra ordinært sameiermøte når styret finner det nødvendig, eller når minst 7 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

- a. styrets årsberetning,
- b. styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c. anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d. evt. fondsavsetninger og fondsanvendelser,
- e. vedlikehold og reparasjoner som ikke er normalt vedlikehold,
- f. påkostninger på eiendommen,
- g. valg av formann, styremedlemmer og varamedlemmer til styret,
- h. valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse,
- i. andre saker som er ført opp på dagsorden.

Punktene e og f ovenfor krever to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styreleder velges ved særskilt valg for to år ad gangen. To styremedlemmer og to varamedlemmer til styret velges også for to år ad gangen i de år styrelederen ikke er på valg.

På ekstraordinært sameiermøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er omtalt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren Sameiet Westye Egebergs gate 4 har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som er undertegnet av sameieren. Ingen kan være fullmektig for mer enn to sameiere. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§12 FORRETNINGSFØRER

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens §41.

§13 MINDRETALLSVERN

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

§14 ENDRINGER I VEDTEKTENE



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav. Jfr. eierseksjonslovens §30.

§15 GENERELLE PLIKTER

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

§16 ØKEDE UTGIFTER

Medfører en sameiers bruk av leiligheten eller påkostninger i den enkelte leilighet at driftsutgiftene for eiendommen stiger, f.eks. ved at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller forsikringer øker, eller at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter e.l., skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter. Vedtak om dette treffes av sameiermøtet.

§17 UTYLLENDE BESTEMMELSER

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 Sameiet Westye Egebergs gate 4



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Vedlegg til sameiets vedtekter

Sameiet består av følgende seksjoner:

Oppgang A		
	Seksjon	Brøk
1	H0103	54 / 3100
2	H0102	40 / 3100
3	H0101	44 / 3100
4	H0203	58 / 3100
5	H0202	47 / 3100
6	H0201	50 / 3100
7	H0303	61 / 3100
8	H0302	47 / 3100
9	H0301	50 / 3100
10	H0403	61 / 3100
11	H0402	47 / 3100
12	H0401	50 / 3100
13	H0503	61 / 3100
14	H0502	47 / 3100
15	H0501	50 / 3100
16	H0603	61 / 3100
17	H0602	47 / 3100
18	H0601	50 / 3100
19	H0703	61 / 3100
20	H0702	32 / 3100
21	H0701	65 / 3100

Oppgang B		
	Seksjon	Brøk
22	H0103	42 / 3100
23	H0102	30 / 3100
24	H0101	42 / 3100
25	H0203	49 / 3100
26	H0202	31 / 3100
27	H0201	49 / 3100
28	H0303	49 / 3100
29	H0302	32 / 3100
30	H0301	49 / 3100
31	H0403	49 / 3100
32	H0402	32 / 3100
33	H0401	49 / 3100
34	H0503	49 / 3100
35	H0502	32 / 3100
36	H0501	49 / 3100
37	H0603	49 / 3100
38	H0602	32 / 3100
39	H0601	49 / 3100
40	H0702	66 / 3100
41	H0701	64 / 3100

Oppgang C		
	Seksjon	Brøk
42	H0103	44 / 3100
43	H0102	40 / 3100
44	H0101	52 / 3100
45	H0203	50 / 3100
46	H0202	47 / 3100
47	H0201	56 / 3100
48	H0303	50 / 3100
49	H0302	47 / 3100
50	H0301	59 / 3100
51	H0403	50 / 3100
52	H0402	47 / 3100
53	H0401	59 / 3100
54	H0503	50 / 3100
55	H0502	47 / 3100
56	H0501	59 / 3100
57	H0603	50 / 3100
58	H0602	47 / 3100
59	H0601	59 / 3100
60	H0703	65 / 3100
61	H0702	32 / 3100
62	H0701	59 / 3100

63	U0101	55 / 3100
----	-------	-----------

Lista ble oppdatert med adressekoder 1. november 2001.

30. april 2002 ble to trykkfeil korrigert: Seksjon 23 har 30/3100 (ikke 31) og seksjon har 64/3100 (ikke 63).

En oppdatering av vedtektene har blitt foretatt 11. april 2007 for å samsvare med eierseksjonsloven.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

SAMEIET WESTYE EGEBERGS GATE 4 0177 OSLO

HUSORDENSREGLER

1. RENHOLD

Alle fellesarealer besørjes vasket av sameiet. Utvendig side av vinduene i oppgang A, B og C vaskes av respektive beboere som har tilgang til disse.

2. VASKERI

Vaskeriet med tilhørende maskiner må bare brukes i vanlig vasketid. Vasketid velges av den enkelte beboer ved å henge en navnet/nummerert hengelås opp på ønsket vasketid på den oppsatte tavlen i kjelleren. Det skal kun benyttes en hengelås per leilighet.

Den vasketur en sameier har reservert for seg ved låsen på tavlen må respekteres av de andre beboerne.

Beboerne skal gjøre seg ferdig med vasken innenfor den tid som er fastsatt for den enkelte vasketur.

Vaskeriet skal holdes låst.

Vaskemaskiner, sentrifugen, bløtekar og tørketrommel skal gjøres rene av den som har vasket. Bruksanvisningene for maskinene må følges. Skades noen av maskinene eller utstyret ved uforsiktig bruk, holdes den enkelte bruker ansvarlig.

3. TAKET

Tørking og lufting av tøy skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å bruke fyrverkeri eller å grille på taket.

4. BALKONGENE

Brannbalkongene og utgangene til brannbalkongene skal gi fri passasje og ikke brukes som opplagsplass. Møbler og andre gjenstander kan fjernes uten varsel. Grilling, bruk av fakler og lignende på balkongene er forbudt. Brannbalkongene må ikke avdeles med skillestativ. Brannbalkongene skal være rømningsveier i tilfelle brann, og dørene ut til brannbalkongene skal derfor ikke låses.

Gulvbelegget på balkongene er tynt og må ikke skades av skarpe gjenstander.

Balkongene skal ikke benyttes til risting og banking av tøy og tepper.

4A. BRANNBEREDSKAP

Sameierne er ansvarlig for å følge brannforskriftene med hensyn til røykvarslere og brannslukkingsutstyr i egne seksjoner og holde dette i orden til enhver tid.

5. AVFALL

Avfallsbrønnene er beregnet for husholdningsavfall, plast og matavfall Aviser, kartonger og emballasje legges i avfallsbrønner merket for dette. Større gjenstander og spesialavfall fjernes av den enkelte beboer eller oppbevares til avfallscontainer er tilgjengelig.

6. TRAPPER, LOFT OG KJELLERGANGER

Områdene må ikke brukes til hensetting av personlige effekter.

Brannører i kjeller og på loft skal holdes lukket.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Lyset skal slukkes når en går fra loft og kjeller.

7. LÅSING

Utgangsdøren såvel som kjeller og loftsdører skal alltid være låst. Selv for kortere tidsrom skal ikke dørene være ulåst. Hver beboer må forsikre seg om at utgangsdørene er ordentlig stengt. Utgangsdører må ikke åpnes for personer en ikke vet hvem er. Dersom nøkler til utgangsdøren kommer på aweie, skal dette meldes til styret.

8. PARKERING PÅ GÅRDSPLASS OG I ALLEEN MELLOM Westye Egebergs gate 2 og 4

Det er ikke parkeringsplass for biler eller motorsykler på våre fellesarealer. Styret har anledning til å rekvirere borttauing, og dette skjer på kjøretøyeierens bekostning.

Ved nødvendig stans for av- og pålessing må hver enkelt påse at innkjøringsveiene er åpne og at adkomst til oppgangene ikke hindres.

Nattparkering skal ikke forekomme.

Sykler skal settes i sykkelstativene. Med visse mellomrom ryddes det opp i sykkelstativene ved at det deles ut "strimler" til å merke syklene. Umerkede sykler vil bli fjernet.

9. RØROPLEGG

Pass på at avløpsrørene ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leilighetene betales av sameierne selv. Vaktmester kan gjøre dette arbeidet mot godtgjørelse. Dette betales med en gang arbeidet er utført og etter dagens takst.

Demontering eller utskifting av defekte radiatorer foretas i samråd med styret.

Sameiets forsikring dekker ikke vannskader forårsaket av dårlig eller manglende membran på bad, innebygging av vannrør og soil, samt vannskader som oppstår ved arbeid på eksisterende røropplegg.

Skader hos naboen må erstattes av den som forårsaker skaden.

Alle installasjoner vedrørende rørleggerarbeid må utføres av autoriserte håndverkere.

10. DYREHOLD

Beboere som har dyr, må sørge for at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Hundeeiere må sørge for at hundens ekskrementer ikke blir liggende på uteområdene.

11. MATING AV FUGLER

Mating av fugler tillates ikke da dette kan trekke rotter til området.

12. RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved planlagte støyende aktiviteter som oppussingsarbeider, fester ol., skal naboene varsles på forhånd. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero. Sterk støy bør begrenses til normal arbeidstid på hverdager.

Musikk- og sangundervisning tillates kun etter godkjennelse av styret og etter samtykke fra sameierne i de nærmeste leilighetene.

13. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Beboerne er ansvarlig for enhver skade på eiendommen som foranlediges av hans husstand og gjester.

Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre beboere, eller slik at gårdens omdømme nedsettes.



Sameiet Westye Egebergs gate 4

Saker som sameierne ønsker behandlet av styret, sendes skriftlig til styrets formann.

14. PARABOLANTENNER

Sameiet tillater ikke sameierne/beboerne å montere parabolantener, fast eller midlertidig.

15. RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesarealer innendørs eller ved inngangspartiene.

Sist endret på sameiermøte 25.04.2023



Sameiet Westye Egebergs gate 4

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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