

Til seksjonseierne i Sletteløkka Boligsameie

**Velkommen til sameiermøte 3. april 2017 kl. 18.00 i Veitvet sportsklubb,
Veitvetveien 17, 0596 Oslo**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sletteløkka Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sletteløkka Boligsameie
avholdes 3.april 2017 kl. 18.00 i Veitvet sportsklubb,
Veitvetveien 17, 0596 Oslo**

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. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bepantning i Linderudsletta
- B) Sameiets samarbeidspartnere
- C) Innglassing av balkong
- D) Porttelefoner
- E) Kameraovervåking
- F) Endring av kollektiv avtale for TV og internet
- G) Lokaler til sameiermøte

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2017

Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski /s/ Eirun Arntzen /s/ Mohammad Iqbal Bhatti /s/

Raymond Christensen /s/ Lise Eriksen /s/

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dusan Dislioski	Sletteløkka 10 A
Styremedlem	Eirun Arntzen	Sletteløkka 4 B
Styremedlem	Mohammad Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A
Styremedlem	Raymond Christensen	Linderudsletta 3 A
Styremedlem	Lise Eriksen	Sletteløkka 14 A
Varamedlem	Henrik Lillelien	Sletteløkka 8 B
Varamedlem	Heidi Muren	Sletteløkka 8 A

Valgkomiteen

Tron Hummelvoll	Sletteløkka 8 A
-----------------	-----------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sletteløkka Boligsameie

Sameiet består av 553 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sletteløkka Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971428899, og ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Linderudsletta 1-11
Linderudsletta 15-19
Sletteløkka 1-5
Sletteløkka 2-26

Gårds- og bruksnummer :
89 11

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sletteløkka Boligsameie har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

MØTER

Det er i perioden avholdt 12 styremøter.

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har gitt ut 7 rundskriv i styreperioden. I tillegg ble det sendt flere infoskriv som har berørt de enkelte blokkene. Videre har internettsidene vært fortløpende oppdatert. Styret har avholdt 2 «Åpent styrerom» i perioden. På «Åpent styrerom» kan beboere henvende seg direkte til styret og komme med forslag, klager og innspill. Styret vil fortsette med dette i framtiden.

ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll. Kostnadene for å drive sameiet øker imidlertid.

VEDLIKEHOLD

Det har vært utført en del store vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Styret er godt i gang med utbedring av bunnledningen i sameiet. Styret forventer at bunnledningen vil være ferdigrehabilitert innen 2018. I perioden ble følgende blokkene tatt:

Sletteløkka 10, 12, 18, 20, 22, 23, 24 og 26.

I februar ble det foretatt rens av fellesventilasjon i alle seksjonene. Styret er sikker at dette vil medføre bedre inn klima i leilighetene.

Styret har, i henhold til vedtaket fra sameiermøte, montert nye ståltrapper i sameiet som erstatter de gamle tretrappene. Nye trapper ble montert ved følgende oppganger:

Linderudsletta 3A og 5A samt Sletteløkka 3, 6A, 14B, 18B og 22B. Styret er fornøyd med trappene og håper at det vil bedre fremkommelighet for beboerne.

Styret har utført, sammen med vaktmesteren, vernerunden i sameie i oktober 2016. Mindre avvik ble påvist og utbedring er igangsatt.

I tillegg til det har det vært utført mindre, løpende vedlikehold også.

UTLEIELEILIGHETER

Pr. 5.3.2017 var 188 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 34 %. Dette er en nedgang fra 2015, da 227 leiligheter var leid ut. Styret har imidlertid en mistanke om at den reelle andelen er høyere fordi noen sameiere leier ut uten å gi beskjed. Styret minner om at sameiere som leier ut er pliktig til å informere om dette til forretningsfører ifølge vedtektene. Manglende varsling øker kostnadene til administrasjon, og det gjør det også vanskelig å komme i kontakt med eier f.eks. i tilfelle vannlekkasje eller brann. Styret vil vurdere alvorligheten av dette vedtektsbruddet i hvert enkelt tilfelle.

VAKTMESTERNE

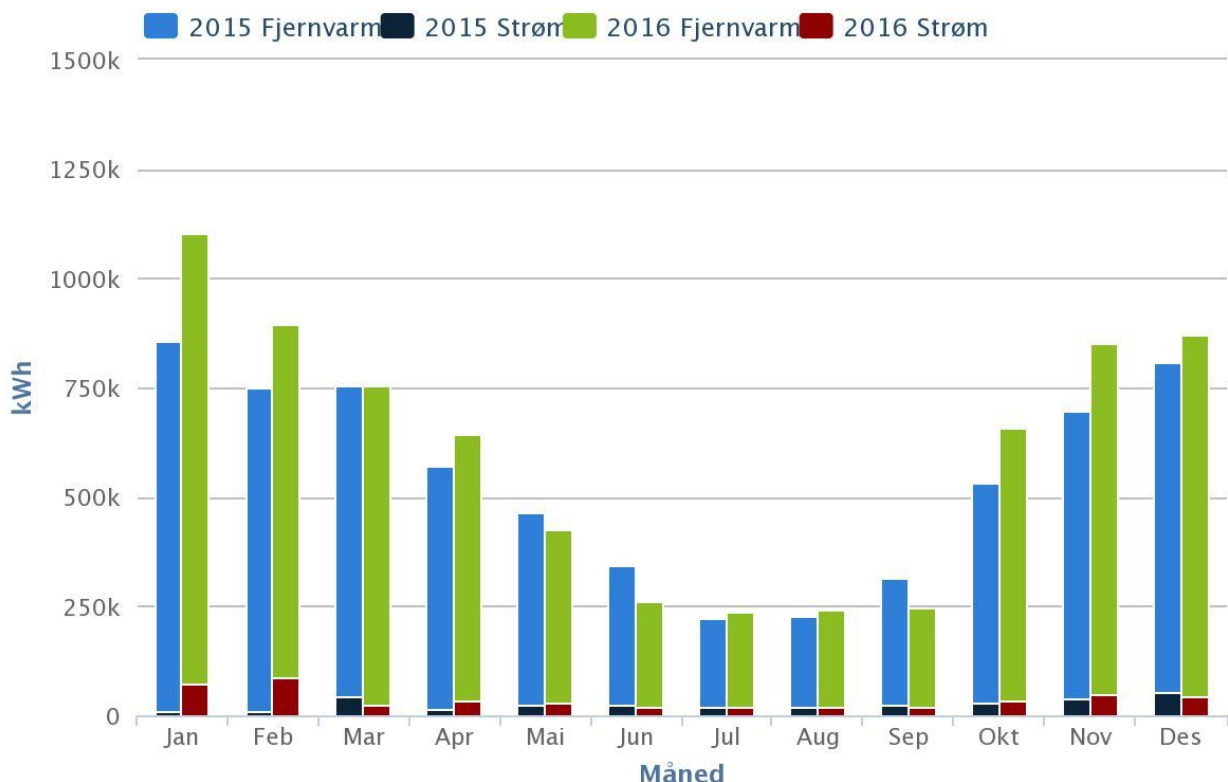
Sameiet har 2 vaktmestere på heltid. Vaktmesterkontoret er i Sletteløkka 10 B. Åpningstider finner man på oppslagstavlene ved inngangsdørene, på våre nettsider (www.slettelokka.no), samt på skilt ved kontoret. Kjell Harald Fjeldstad går av med pensjon og har siste arbeidsdag 01.mars 2017. Styret er i prosess i å ansette ny vaktmester. På grunn av økte kostnader ved å sette bort gressklipping i sameiet i sommerperioden, har styret hyret inn en sommervikar for å ta seg av gressklipping mens vaktmesterne avviklet ferien. Styret har videre avtale med Frode Gran til å måke snø når det snør i helgene, samt snømåking av trapper og foran oppgangene, (Novak).

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

Året 2016 var veldig lik 2015 når det kommer til energiforbruk. Dette har gitt oss lignende kostnader som året før.

Sameiet er i gang med avlesning av individuelle målere og vi i styret har tro på at forbruk av varme vil gå ned som en konsekvens av dette. Styret gjentar likevel sin påminnelse til beboere om å ikke bruke mer varmtvann enn nødvendig siden dette påvirker felleskostnadene for alle beboere.

Styret har gjennom avtale med Minol som leverer individuelle varmemålere, ferdigstilt alle leiligheter med målere. Disse målerne er nå i drift og hver enkelt sameier vil ha individuelle kostnader knyttet til radiatorer og varme i leilighetene. Styret har stor tro på at felles forbruk av varme vil gå ned som et resultat av dette.



Grafen over viser forskjellen mellom forbruket fra januar 2015 – desember 2016, altså dette årets styreperiode og forrige år.

TV – INTERNETT

Sameiet har en avtale om TV-leveranse med Get som inkluderer digital dekoder og en basispakke med kanaler. Den enkelte sameier kan inngå individuell avtale med Get om man ønsker internett eller flere kanaler enn det som inngår i standardpakken.

Et internett alternativ til beboerne er fibernett levert fra Lynet.

Ved ønske om Get eller Lynet må beboer selv ta kontakt med leverandørene. Hver enkelt beboer står selv fritt til å velge andre løsninger som internett TV, parabol eller andre leverandører. Styret viser til Husordensregler angående plassering av paraboler.

PARKERING

Parkeringselskapet, P-service, kontrollerer at sameiets plasser kun benyttes av biler med oblat, samt at det ikke parkeres foran søppelcontainere og på gangveiene. Styret involverer seg i tilfeller hvor parkeringsselskapet har opptrådt i strid med avtalen. Ved øvrige klager må beboer henvende seg til selskapet direkte. Det er viktig at beboerne har parkeringsoblat synlig i bilen.

Merking på sameiets parkeringsplasser er dårlig. Det medfører at bilene tar opp mer plass enn nødvendig. Styret har inngått avtale med P-Service om å merke sameiets parkeringsplasser i 2017, så fort være tillater det.

FORSIKRINGSSKADER

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringsskader i 2016 enn foregående år. De fleste slike skader som belastes sameiets forsikring skyldes vannskader, oftest på badrom. Vi ser at en del bad er dårlig vedlikeholdt, og at det derfor lett oppstår lekkasjer til leiligheten under, særlig i nærheten av sluket.

Styret oppfordrer alle sameiere til å ta sitt vedlikeholdsansvar alvorlig. I et sameie er du selv ansvarlig for å holde sluk, vann- og avløpsrør i din leilighet i forsvarlig stand. Vi vil gjøre våre beboere oppmerksom på at det er en betraktelig egenandel ved forsikringsskader.

PARABOLER

Styret har i perioden gjennomført en kontroll av parabolantenner i sameiet.

Husordensreglene setter grenser for hvordan slike antenner kan monteres. Flere eiere har fått beskjed om å flytte antennene sine, og styret vil følge opp at slike pålegg blir etterkommet. Dersom eier ikke etterlever reglene for parabolantenner har styret ifølge vedtektene (§ 6) rett til å få fjernet antennen på eierens regning.

KLAGER PÅ HUSBRÅK

Det har vært relativt få klager beboerne imellom i perioden. Beklagelig har vi hatt noen utfordringer med enkelte beboere. Styret minner igjen om at klager skal sendes inn skriftlig, enten på e-post eller i postkasse til styreleder/vaktmester. Anonyme brev behandles ikke. Opplysninger, tips eller hastesaker kan tas over telefon.

TRAPPEVASK

Sletteløkka har i dag Vaktmestergruppen AS som leverandører av trappevask. Tidligere vaskefirma, Mibra service AS, gikk konkurs og ble overtatt av Vaktmestergruppen i april 2016. Trappeoppgangene ble bonet sommeren 2016. Resultatet har, etter styrets oppfatning, blitt bra, og det tas sikte på å gjenta dette med jevne mellomrom. Det har vært noen klager på trappevasken i perioden, og styret har i disse tilfellene tatt dette opp med det aktuelle firma. Hovedinntrykket er imidlertid at trappevasken for tiden fungerer bra.

VASKERIENE

Det har vært en del reparasjoner som tidligere, da det er noe eldre utstyr. Det er viktig at vaktmester får beskjed så fort som mulig, slik at maskinene blir reparert med en gang. Erfaring viser at dersom det blir lagt igjen lapp eller ingen gir beskjed, tar det lang tid før vaktmester får ordnet opp.

Styret har satt opp et budsjett som skal brukes for jevnlig utskifting av gamle vaskemaskiner. Styret har byttet ut 3 vaskemaskiner, 6 tørketromler og 1 kortleserautomater i 2016.

Vi opplever fortsatt at vaskeriene er skitne og at det er en del slurv med opprydding. Vaskeriene er fellesarealer, hvor man må rydde opp etter seg slik at det er ordentlig til neste som skal vaske. Det har også vært en del klager på at folk vasker på andres tider. Når man velger å benyttes seg av fellesarealene må man forholde seg til de regler som gjelder, og holde seg til sine oppsatte tider.

FORSØPLING I FELLESOMRÅDER

Vi har et vedvarende problem med at beboere etterlater skrot i fellesområdene på loft og i kjellere. Dette skrotet utgjør en brannfare, det hindrer tilgang til bodene og det kan være en livsfarlig hindring dersom området må brukes til evakuering i tilfelle brann. Styret oppfordrer alle til å holde øye med fellesområdene og rapportere til styret om noen dumper avfall der. Det går ut over alle om denne praksisen fortsetter.

Det er også en god del dumping av skrot rundt søppelbrønnene som ikke passer i åpningen. **Dette er ikke lov.** Skrot som ikke passer i søppelbrønn skal kjøres bort til avfallsstasjon. Vaktmesterne bruker mye tid og ressurser til å håndtere dette problemet. De har siden 2014 håndtert 15'500kg med skrot alene. Styret minner også om gratis levering av skrot kort vei unna på Haraldsrud gjenbruksstasjon på Brobekk.

Styret har arrangert to bortkjøringer av skrot i perioden slik at beboerne kunne kvitte seg med ting de ønsket å kaste. Kostnad for håndtering av søppel var kr. 201 716,- i 2016. Styret kommer til å fortsette med ordningen i 2017 også.

DIVERSE

Styret har oppdatert nettsidene til sameiet med egen informasjonsside om HMS, med informasjon om blant annet styrets ansvar for å skape et trygt miljø og beboeres ansvar for å sørge for god sikkerhet for seg selv og sine naboer. Styret har i tillegg sendt ut eget informasjonsskriv om HMS og rømningsveier. Det er viktig at hver enkel sameier tenker på brannsikkerhet og holder oppgangene frie for barnevogner og sykler slik at det til enhver tid er frie rømningsveier. Det er også viktig at alle leiligheter har røykvarslere og riktig slokkeutstyr, som er lovpålagt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 23 822 786,-.

Dette er kr 90 354,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatningsoppgjør i forbindelse med lekkasje.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger (vaskeriene).

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 20 873 087,-.

Dette er kr 2 699 087 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader tilknyttet VVS og rørarbeid som har oversteget budsjett (drift og vedlikehold)

Resultat

Årets resultat på kr 1 693 326,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 7 837 688,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av bunnledninger og calling anlegg.

- Porttelefon-anlegg kr 1 500 000,-

- Fornyning av bunnledningsnett kr 1 500 000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 70 160. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletteløkka Boligsameie.

Lån

Sletteløkka Boligsameie har lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2017. Felleskostnadene blir foreløpig ikke endret. Styret vil gjøre oppmerksom på at felleskostnadene kan bli endret 2.ganger i løpet av et kalenderår.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.03.2017

Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski /s/ Eirun Arntzen /s/ Mohammad Iqbal Bhatti /s/

Raymond Christensen /s/ Lise Eriksen /s/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sletteløkka Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legges ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

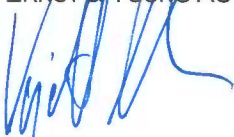
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. mars 2017
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

1404 - SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 522 786	21 434 909	23 532 000	23 506 000
Andre inntekter	3	319 568	276 187	220 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		23 842 354	21 711 095	23 752 000	23 726 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 052 966	-1 129 602	-1 079 000	-1 153 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-53 955	-53 955	0	-54 000
Revisjonshonorar	6	-16 000	-14 750	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-508 675	-493 855	-513 000	-530 000
Konsulenthonorar	7	-11 252	-16 351	-60 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 747 169	-2 300 235	-4 585 000	-5 302 000
Forsikringer		-939 840	-951 807	-1 030 000	-1 010 000
Kommunale avgifter	9	-3 617 373	-3 519 811	-3 620 000	-3 620 000
Andre anlegg		0	-16 620	0	0
Energi/fyring	10	-6 080 415	-4 653 534	-4 300 000	-4 350 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 320 712	-1 251 281	-1 300 000	-1 380 000
Andre driftskostnader	11	-1 124 731	-1 349 137	-1 272 000	-1 367 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 873 087	-16 150 939	-18 174 000	-19 204 000
DRIFTSRESULTAT		2 969 267	5 560 157	5 578 000	4 522 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	72 746	244 621	200 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 348 687	-1 737 405	-1 335 549	-1 266 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 275 941	-1 492 784	-1 135 549	-1 166 000
ÅRSRESULTAT		1 693 326	4 067 372	4 442 451	3 356 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 693 326			

BALANSE			
	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	15	203 983	257 938
SUM ANLEGGSMIDLER		1 205 283	1 259 238
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		175 632	102 971
Kundefordringer		500	3 730
Kortsiktige fordringer	16	558 582	1 054 295
Driftskonto OBOS-banken		1 724 122	1 305 323
Skattetrekkkonto OBOS-banken		36 828	38 630
Innestående i andre banker		342 655	342 602
Sparekonto OBOS-banken		7 896 828	7 840 297
Sparekonto OBOS-banken II		271 123	267 531
SUM OMLØPSMIDLER		11 006 270	10 955 380
SUM EIENDELER		12 211 553	12 214 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-37 291 830	-38 985 156
SUM EGENKAPITAL		-37 291 830	-38 985 156
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 334 801	48 779 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		46 334 801	48 779 333
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		636 255	732 976
Leverandørgjeld		2 352 063	1 500 328
Skyldig til offentlige myndigheter	19	68 300	75 492
Påløpte renter		7 089	7 751
Annen kortsiktig gjeld	20	104 875	103 895
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 168 582	2 420 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 211 553	12 214 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	21	0	0

Oslo, 07.03.2017

STYRET I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Dusan Dislioski /s/

Eirun Arntzen /s/

Mohammad Iqbal Bhatti /s/

Raymond Christensen /s/

Lise Eriksen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 358 520
Diverse	65 000
Ytre vedlikehold	6 852 864
Utleie av vaktmesterleiligheter	276 402
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 552 786

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Utleie av vaktmesterleiligheter, 3 mnd ikke utleid	-30 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 522 786

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	23 000
Korrigeringer på reskontro	12 197
Refusjon skade	4 000
Minol	10 400
Refusjon skade	55 112
Skilt	360
Viderefakturering av søppelfjerning	2 500
Innbetalinger vaskeri	211 999
SUM ANDRE INNTEKTER	319 568

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-788 813
Påløpte feriepenge	-104 335
Arbeidsgiveravgift	-181 817
Pensjonskostnader	-24 587
AFP-pensjon	-8 111
Yrkesskadeforsikring	-4 254
Refusjon sykepenge	83 163
Arbeidsklær	-24 212
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 052 966

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 14 374, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 252
SUM KONSULENTHONORAR	-11 252

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Era- Nordisk Bygg Vedlikehold AS	-859 800
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-859 800
Drift/vedlikehold bygninger	-595 383
Drift/vedlikehold VVS	-3 258 327
Drift/vedlikehold elektro	-40 768
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-185 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-83 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 371
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 656
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-357 677
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-300 000
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 747 169

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 669 797
Renovasjonsavgift	-1 947 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 617 373

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-646 160
Fjernvarme	-5 434 254
SUM ENERGI / FYRING	-6 080 415

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-529
Container	-220 286
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-99 255
Diverse leiekostnader/leasing	-3 775
Driftsmateriell	-18 945
Lyspærer og sikringer	-17 673
Vaktmestertjenester	-122 188
Renhold ved firmaer	-357 765
Snørydding/gressklipping	-99 344
Andre fremmede tjenester	-21 722
Kontor- og datarekvisita	-10 675
Trykksaker	-11 134
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-530
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 374
Andre kontorkostnader	-1 879
Telefon, annet	-11 064
Porto	-32 046
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 174
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-50 801
Reisekostnader	-1 480
Gaver	-1 019
Bank- og kortgebyr	-14 623
Velferdskostnader	-1 351
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 124 731

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 462
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 072
Andre renteinntekter	394
SUM FINANSINNTEKTER	72 746

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-1 348 087
Gebyr lån i OBOS-banken	-600
SUM FINANSKOSTNADER	-1 348 687

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-90 018	
Avskrevet i år	-30 006	
		180 036
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-247 768	
Avskrevet i år	-23 949	
		23 947
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		203 983
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-53 955

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sykepenger		24 010
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)		534 572
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		558 582

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,80 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-49 177 144	
Nedbetalt tidligere	397 812	
Nedbetalt i år	2 444 532	
		-46 334 800
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 334 800

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk		-36 828
Skyldig arbeidsgiveravgift		-31 472
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		-68 300

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-104 335
Purregebyr		-540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-104 875

NOTE: 21

Lånet er et blankolån.

INNKOMNE FORSLAG

- A) **Bepanting i Linderudsletta**, Styret på vegne av beboerne i Linderudsletta
 Mange beboere er misfornøyde med grøntareal i Linderudsletta. De vil gjerne fjerne buskene foran inngangen og byttet de med gressplen. Styret har hentet inn tilbud fra to anleggsgartnerfirmaer som kom med forslag på hva som er mest hensiktsmessig å plante.
 Tilbudet fra Grønt Miljø AS – Planting av 4 busker per m² av type spirea og potentilla, total 5308stk. Total pris for hele Linderudsletta er på 1'628'336 inkl.mva.
 Tilbudet fra Løvold AS - Planting av barlind, total 1350 stk for hele Linderudsletta. Pris uten ny kantstein og asfaltering, 348'512,50 inkl.mva. Pris med asfaltering og kantstein 638'887,50 inkl.mva.

Forslag til vedtak

1. Fjerne buskene foran oppgangene
2. Plante gressplen i Linderudsletta
3. Plante busker i henhold til tilbudet fra Løvold AS
4. Plante busker i henhold til tilbudet fra Grønt Miljø AS

- B) **Sameiets samarbeidspartnere**, fra Kari Maren Lien, Linderudsletta 19 B
 Sameie har per i dag samarbeidspartnere for elektro og VVS oppdrag. Mange beboere ønsker tilgang til andre tjenester også, som for eksempel utskifting av dører og vinduer. Ved å tegne samarbeidsavtaler med andre leverandører kan beboere spare penger.

Forslag til vedtak

Styret tegner samarbeidsavtaler med leverandører for følgende oppdrag:

- Glassmester, for utskifting av vinduer i leiligheten
- Snekker, for utskifting av dører i leiligheten
- Malermester

- C) **Innglassing av balkong**, fra Zhyulvet Yusein, Linderudsletta 1

Forslag til vedtak

Jeg ønsker tillatelse for å innglasset balkongen min selv.

- D) **Porttelefoner**, Styret
 Ved utskifting av våre porttelefoner vil styret anskaffe porttelefoner som har mulighet for kamera slik at man kan se hvem som ringer på. Datatilsynet definerer porttelefoner med kamera som kameraovervåkning og at dette skal være vedtektsfestet.

Forslag til vedtak

Sameiet kan benytte porttelefonanlegg med kamerafunksjon.

§ 16 Kameraovervåking

Sameiet kan bruke porttelefoner med kamera funksjon

E) Kameraovervåking, Dušan Dišlioski, Sletteløkka 10A

Sameiet er plaget av hærverk som har funnet sted på sameiets område i det siste. Det ble også registrert et økende antall innbrudd i kjeller- og loftsboeder. Som et forebyggende tiltak ønsker jeg at man installerer kameraovervåking i fellesarealene. Tiltaket har til hensikt å sikre eiendom og at våre beboere kan føle seg tryggere, samt at det kan virke avskrekkende for tyver og kriminelle.

Først og fremst ønskes dette overvåking av inngangspartiet i oppgangene. Alle opptak vil bli slettet etter 7 dager, og skal kun besiktiges der det foreligger mistanke om kriminelle handlinger.

For at en skal kunne åpne for kameraovervåking på sameiets eiendom, så kreves det en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner kameraovervåking i sameiets fellesarealer og nytt punkt blir lagt til i vedtektene angående kameraovervåking.

§ 16 Kameraovervåking

Opptak skal bare være gjenstand for innsyn hvis det blir meldt om mulig kriminell handling i det området som er overvåket. Gjennomsyn av opptak kan bare foretas av styret. Ved tvil om opptaket virkelig avdekker kriminell virksomhet, skal Politiet forespørres om en vurdering før opptaket slettes eller overleveres til Politiet. Opptak slettes automatisk etter syv (7) dager med mindre de skal overleveres til Politiet som ledd i etterforskning av antatt kriminell handling.

Opptakene kan ikke brukes til å overvåke forsøpling, generell trafikk, brudd på husordensregler og lignende. Overvåkingen skal skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåking. Det er kun styret som har tilgang til opptakene. Utlevering av opptak skjer kun etter Personopplysningslovens regler.

F) Endring av kollektivavtale for TV og internet, Styret

Inntrykket vi sitter med er at omtrent alle bruker internett i sameiet vårt. Vi ser også at flere beveger seg vekk fra vanlig TV og bruker mer TV på internett ved å bruke NRK, Netflix, YouTube osv. Det skal ikke være nødvendig at hver enkelt skal betale 400-600 kr ekstra hver måned for en god internettlinje og i tillegg må betale for en TV dekode som de egentlig ikke trenger.

Forslaget er at sameiet tegner kollektivavtale for internett og selv kan bestille TV fra ønsket leverandør (Alternativ 1). Vi vil uansett komme med alternativer som kan stemmes over. Det alternativet som blir valgt blir det tegnet en kollektivavtale på 3-5 år.

Forslag til vedtak:**Alternativ 1: Internett**

Sameiet går inn for en felles kollektivavtale for internett. TV vil da være valgfritt og hver enkelt sameier står fritt til å velge TV leverandør.

- Hastigheten på internett vil være 100Mbit
- Pris blir omtrent 150 kr, det er billigere enn hva vi betaler for TV i dag

Alternativ 2: TV og internett

Sameiet går inn for en felles kollektivavtale for TV og internett.

- Hastigheten vil være omtrent 100 Mbit og TV blir noe likt det vi har i dag med basispakke.
- Pris blir omtrent 350 kr, det er nesten dobbelt av det vi betaler i dag for TV

Alternativ 3: TV

Sameiet fortsetter felles kollektivavtale for TV. Internett vil da være valgfritt og hver enkelt sameier står fritt til å velge internett leverandør.

- TV blir omtrent likt som i dag med basispakke.

G) Lokaler til sameiermøte, Styret

Sameiet leier lokaler for å holde årsmøte. Mange beboere er ofte forhindret i å møte opp på grunn av lang avstand til møtelokalene. Styret er av den oppfatning at det vil være mer hensiktsmessig å ha lokaler til årsmøte i sameiet. Disse lokalene kunne brukes av beboerne til andre formål også.

Forslag til vedtak

Styret setter opp en plan for oppgradering av styrerommet i Sletteløkka 21 B slik at neste årsmøte kan arrangeres i de nye lokalene.

Orientering om sameiets drift

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Styret

Styret har e – post adresse: styret@slettelokka.no. Se også sameiets hjemmeside på www.slettelokka.no for informasjon.

Vaktmester

Vaktmester Tom Arne Berg ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sletteløkka 10 B og er åpent hverdager mellom kl. 07:15 og kl. 07:45 og 11:30 – 12:00, samt onsdager kl 16:00 – 17:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 64 70 14, faks har samme nummer som telefon, e-post vaktmester@slettelokka.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmestergruppen AS om renhold av sameiets fellesarealer

Parkering

Sameiet har egne parkeringsplasser som er reservert beboere, og det er utdelt en parkeringsoblat pr seksjon.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Sameiet har fellesvaskeri som skal brukes i henhold til vaskeriinstruks. Vasketid kan kjøpes hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NORDEUROPA FORSIKRING AS med polisenummer 1666828-0. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Batterier til røykvarslere kan fås på vaktmesterkontoret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fjernvarme

Sletteløkka Boligsameie får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 01.04.2009

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 19.03.2015

1. GENERELLE REGLER

Boligseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområde og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgifter holdes nede.

2. SJENANSE, BRÅK

Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre.

Det skal være nattero fra klokken 23.00 til 07.00.

I dette tidsrommet bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid må ikke utføres til de tider det skal være ro, og banking og annen støy skal ikke forekomme etter klokken 21.00.

Musikk, radio og TV må dempes slik at naboer ikke sjeneres.

Det skal være ro på lørdager, søndager og helligdager. På lørdager skal det være ro før kl.09.00 og etter kl.18.00.

3. BALKONGER

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller vindu.

Det er ikke tillatt å mate fugler verken fra vindu, balkong eller på sameiets øvrige uteområder.

Det er ikke tillatt å grille på balkong.

På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot forsøpling, montering av gjenstander eller annen installasjon, som skjemmer eller skader fasaden.

Parabolantenner skal monteres slik at antenne/festeanordning ikke er høyere enn 30 cm over balkongens fronttrekkverk.

Se vedtektenes § 6, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

4. VANN

Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen slik at de ikke drypper. Sameierne må tilse at avløpsrør ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Skade som er uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier.

5. VINDUER

Blir en rute knust i boligseksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, uansett hvordan skaden har oppstått. Vinduer i kjeller, oppgang og loft skal lukkes når værforholdene tilsier det. Utskifting av vinduer må skje til godkjent type vindu. Det anbefales å kontakte styret i forkant.

6. FEIL, SKADE ELLER MANGLER

Oppdager sameier feil skade eller mangler som sameieren ikke føler seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til vaktmester eller forretningsfører.

7. LUKT

Utlufting skal skje ut gjennom vindu – ikke til trappoppgang.

8. DYR

Dyrehold er tillatt, med mindre det er til sjenanse for naboer. Styret skal orienteres skriftlig før man går til anskaffelse av dyr.

I sameiet er det båndtvang for hunder, og hundeeiere plikter å fjerne hundelort.

9. SKADEDYR

Oppdages skadedyr (f.eks. maur, kakerlakker etc.) i en leilighet, skal vaktmester eller styret umiddelbart varsles for å hindre videre spredning. Vaktmester er behjelpelig med å sette sameier i kontakt med det firma sameiet har avtale med.

Dette dekkes av felleskostnadene.

10. SØPPEL

Søppel må kastes i avfallsbeholderne i sameiet. Dersom nærmeste avfallsbeholder er full, plikter sameier å benytte en annen avfallsbeholder. Søppel skal **ikke** plasseres ved siden avfallsbeholdere, og heller ikke i oppgang eller på balkong. Papir og glass kastes i egne avfallsbeholdere. Sigarettneiper skal kastes på forsvarlig måte – ikke på gate, fortau eller ut vindu eller fra balkong.

Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderen.

Grove tilfeller av forsøpling av sameiets områder vi bli ansett som vesentlige brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet, med de konsekvenser det kan medføre ifølge §4 og §15 i vedtektene

11. FELLESAREALER

I inngang og trappeoppgang, kjellerganger og loft, er det ikke anledning til å plassere gjenstander av noen art. I disse stedene er dessuten røyking forbudt. Bruk av fyrstikker eller bart lys må ikke benyttes i kjeller, boder eller loft. Det skal påses at lys er slukket og dører låst når loft og kjeller forlates. Inngangsdører skal holdes låst. Vinduer i bakkeplan holdes lukket. Hvis det søles i fellesarealene skal man umiddelbart rengjøre etter seg. Skader eller hærverk på sameiets eiendom blir erstattet av skadevolderen eller dennes foresatte.

12. LEK

Lek skal foregå på dertil egnede plasser, og foregå på en slik måte at skader unngås og sameiere ikke sjeneres unødig. Lekeplassene er primært beregnet på de minste barna, men større barn kan benytte plassene når dette ikke skjer til fortregning for de små. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Styret har fullmakt til å sette mer restriktive regler om dette viser seg nødvendig.

13. PARKERING

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Det er ikke anledning til å hensette campingvogner, tilhengere eller avskiltede biler på sameiets grunn.

14. VASKERIER

Vaskeriene benyttes av sameierne etter tur i samsvar med vasketider som fremgår av vaskeliste/vasketavle. Maskinene må brukes etter forskriftene og rengjøres etter bruk. Om vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 60 minutter etter ønsket vasketid kan ny bruker ta vaskeriet i bruk.

I hvert vaskeri skal ”instruks for bruk av fellesvaskerier” være oppslått på informasjonstavlen.

Styret gis fullmakt til å utestenge sameier fra retten til å bruke vaskeriet over en periode, etter brudd på instruksen. Styret vurderer bruddenes hyppighet og bruddets grovhet for utestenging fra 3 måneder inntil 6 måneder. Det vil i denne perioden ikke være tilgang til å kjøpe vasketid på kortet hos vaktmester.

15. KLAGER

Eventuelle klager på sameierne for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, kan i første omgang rettes til vaktmester. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser, sendes skriftlig klage til styret gjennom forretningsfører.

VEDTEKTER

for

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

(etter endring ved vedtak på sameiermøte 20.03.2012)

(etter endring ved vedtak på sameiermøte 19.03.2015)

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sletteløkka Boligsameie.

Sameiet består av 554 seksjoner av gnr. 89, bnr. 11 i Oslo. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjonene, er fellesareal.

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, herunder disponering av det areal og de anlegg som ligger til felles benyttelse. Det skal forestå drift, tilsyn, og vedlikehold av arealet og de felles anlegg som finnes på eiendommen.

§ 2

SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3, høyst 20 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste, herunder forslag som skal behandles på møte, samt styrets årsrapport med revidert regnskap. Innkallingen til et ekstraordinært sameiermøte, skal angi de saker som skal behandles. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 30 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle/godkjenne:

1. Konstituering.
2. Årsrapport.
3. Årsregnskap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
6. Valg av revisor.
7. Valg av valgkomité, som består av 2 medlemmer.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem og sameiets revisor møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmaktig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet. Han tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av endring av vedtektene.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdi grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameiere.

§ 3 **STYRET**

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av 5 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges ved særskilt valg for 1 år. Styremedlemmene velges for 2 år. Det velges 2 vararepresentanter, som velges for 2 år.

Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner kan fortsette i sine verv frem til første ordinære årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Styremøtet ledes av styreleder. Dersom denne har forfall, velger styret en møteleder. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det hører under styret å ansette, si opp, og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, herunder vaktmester, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styrer fører protokoll over sine forhandlinger. Forretningsfører fungerer til vanlig som sekretær.

I felles anliggende representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrifter av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJON OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke ervervsformål.

Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person bortsett fra unntakene i Eierseksjonslovens § 22.

Ved salg eller utleie av seksjoner, plikter sameier å melde dette skriftlig til sameiets forretningsfører. Ved utleie plikter sameier å bruke sameiets utleieformular, Vedlegg 1 til vedtektene. (Fås ved henvendelse til Forretningsfører eller kan lastes ned fra sameiets nettside sletteløkka.no.) Ved utleie plikter sameier å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser.

Sameierne plikter å følge sameiets ordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge sameierne å fraflytte boligseksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel, og forlange salg av vedkommende seksjon(er) til en verdi basert på offentlig takst. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Likeledes anses grov overtredelse av ordensreglene som vesentlig mislighold av sameieravtalen.

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp stort kr 10.000,- til sikkerhet for sameiernes andel av fellesutgifter med prioritet etter kr 200.000,- og uten opptrinnsrett. Styret kan foreta prioritetsvikelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

§ 5 SAMEIERBRØK

Eierseksjonenes sameierbrøk fastsettes på grunnlag av bruksenhetens areal. Endring av sameierbrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen boligseksjon og veranda, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes forgreningspunktet inn til boligseksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, avverge ulemper, eller fjerning av ulovlige monterte installasjoner, kan sameiet sørge for vedlikehold/fjerning for sameiers regning.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, fastsettes av sameiermøtet, fordeles etter sameiebrøkene, og innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene (jfr. § 9).

§ 8 SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameierne egenandelen, Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Alt innbo- og løsøre i den enkelte seksjon dekkes av den enkelte sameiers innboforsikring.

§ 9 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved sameiets drift, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene.

Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonseierne i en fast månedlig sum. Utligningen skjer i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av arealene.

Fyring og vann kan faktureres etter forbruk per seksjon det gjelder.»

§ 10 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge, kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Ombygging av bruksenhet (leilighet), som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, kan bare forestas etter innhentet godkjennelse fra styret.

§ 11 VAKTMESTERLEILIGHETER

Sameierne eier 2 boligseksjoner som disponeres av sameiets vaktmestere. Seksjonene kan pantsettes for sameiets eventuelle låneopptak.

§ 12 BODER

Hver av seksjonseierne har enerett til bruk av to boder, en i kjeller og en på loft. De enkelte seksjonseiere har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de bodene de har bruksrett til. Seksjonseierne kan inngå avtaler seg imellom om de boder de disponerer.

§ 13 TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforhold mellom sameierne avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

§ 14 FORSIKRING

Sameiet holdes bygningsmessig forsikret gjennom felles polise.

For de til enhver tid gjeldende egenandeler ved skader, gjelder følgende:

Sameiet dekker egenandeler i de tilfeller hvor skadeårsaken ligger under sameiets fellesanlegg.

I alle tilfeller hvor skadeårsak skyldes forhold innenfor de enkelte seksjonene, og som omfattes av indre vedlikeholdsplikt, blir den enkelte sameier ansvarlig for egenandelen.

§ 15 SANKSJONER

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner overfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Styret forholder seg til Eierseksjonsloven, som i ytterste konsekvens kan medføre tvangssalg av leilighet.

Informasjon til styret i Sletteløkka boligsameie og sameiets forretningsfører om utleie av seksjon i Sletteløkka boligsameie.

Seksjonseier: _____ Seksjonsnummer: _____

Adresse: _____ Oppgang: _____ Etasje: _____

Seksjonseiers privatadresse: _____

Seksjonseiers telefon: _____ Mobilnr _____

Seksjonseiers epostadresse: _____

Seksjonen leies ut til: _____

Seksjonen leies ut fra dato: _____

Seksjonseier plikter å gjennomgå sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks med den som seksjonen leies ut til, jfr sameiets vedtekter § 4.

Dato og underskrift seksjonseier

Dato og underskrift leietaker

Sendes til:
1404 Sletteløkka boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo