

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sletteløkka Boligsameie
avholdes torsdag 19.03.2015 kl. 18.30 i Veitvethallen,
Veitvetveien 29, 0596 Oslo, 2.etasje**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Forslag til endring av husordensregler for Sletteløkka Boligsameie, pkt.2 Sjenanse, bråk**, Raymond Christensen, seksjon 50, Linderudsletta 3A
- B) **Forslag til endring av husordensregler for Sletteløkka Boligsameie, pkt.10, Søppel**, Styret
- C) **Utskifting av postkasser**, Birgit Gauslaa, Sletteløkka 4A
- D) **Forslag til endring av vedtekter for Sletteløkka Boligsameie, §9 Fellesutgifter**, Styret

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 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo 23.02.2015
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Ole Elvemo Raymond Christensen Lise Eriksen Erik Lien

ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dusan Dislioski	Sletteløkka 10 A
Nestleder	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A
Styremedlem	Raymond Christensen	Linderudsletta 3 A
Styremedlem	Lise Eriksen	Sletteløkka 14 A
Styremedlem	Erik Lien	Sletteløkka 6 A
Varamedlem	Sofia Khanam	Sletteløkka 16
Varamedlem	Yonathan Berhane Woldu	Linderudsletta 19 A

Valgkomiteen

Tron Hummelvoll	Sletteløkka 8 A
Joakim Ian Tangen	Sletteløkka 23 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sletteløkka Boligsameie

Sameiet består av 554 seksjoner. Sameiet har 2 tjenesteleiligheter.

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 13 styremøter.

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har gitt ut 4 rundskriv i styreperioden. Videre har internettsidene vært fortløpende oppdatert.

ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll. Kostnadene for å drive sameiet øker imidlertid, men styret har bestemt å ikke øke fellesutgiftene i denne omgang.

VEDLIKEHOLD

Det har vært utført en del store vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Kontroll av stigeledning, vår 2014. Det ble utført termofotografering av stigeledninger. En del mindre feil / mangel ble oppdaget og rettet.

Maling av trepaneler på balkongen, sommer 2014. Neste kontroll av trepaneler er planlagt for 2020.

Kontroll av bunnledninger i sameiet, høst 2014. Det ble utført kontroll av alle bunnledninger i sameiet med kamera. En del skader har blitt indentifisert og styret jobber med å lage en langsiktig plan for utbedring av bunnledningsnettet i sameiet.

Kontroll av felles ventilasjonsanlegg, høst 2014. Rens av ventilasjonsanlegget er lagt inni vedlikeholdsplanen.

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

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for å kunne imøtekomme vedlikeholdsbehov som oppstår jevnlig.

UTLEIELEILIGHETER

Pr. 23.02.2015 var 216 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 39 %. Dette er en nedgang fra 2013, da 226 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 til forretningsfører. Styret minner om at sameiere som leier ut ifølge vedtektene er pliktig til å informere om dette. 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. I stedet for å bruke sommervikar, kjøpte vi gressklipping sommeren 2014. Styret har videre engasjert MSS (Maskinell Snøservice) til å måke snø når det snør i helgene, samt snømåking av trapper og foran oppgangene, (Novak).

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

2014 var et relativt mildt år uten lange perioder med lave temperaturer, og det har gitt en fyringssesong med tilsvarende lavt forbruk. Dette er selvsagt gunstig for sameiets økonomi siden fyring utgjør en så vidt stor del av våre driftskostnader.

Styret gjentar likevel sin påminnelse til beboerne: Ikke bruk mer varmtvann enn nødvendig, og hold temperaturen i leiligheten på et fornuftig nivå. Når det luftes i oppgangen må vinduene holdes åpne så kort tid som mulig.

Forbruk av fjernvarme, Sletteløkka Boligsameie
Historisk årsforbruk (MWh)



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 de som inngår i standardpakken.

Lynet Internett har lagt fiberkabel inn til alle blokkene, og beboerne har dermed fått en alternativ leverandør av bredbånd. Sameiet har ingen spesiell avtale med Lynet, og det er opp til den enkelte beboer å inngå individuell avtale om internett-tilgang til de betingelser som til enhver tid tilbys av Lynet.

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 har involvert seg i tilfeller hvor parkeringselskapet 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.

TRAPPEVASK

Sletteløkka i dag har Alfred Renhold og Oslo Rengjøringservice som leverandører av trappevask. Alfred Renhold vasker i Sletteløkka 2-26 og i nummer 23; Oslo Rengjøringservice vasker i Linderudsletta samt i Sletteløkka 1, 3, 5 og 21. 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 planer om å bytte 2-4 maskiner per år. Styret har byttet ut 3 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i 2014.

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.

VANNSKADER

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringsskader i 2014 enn foregående år. De fleste slike skader som belastes sameiets forsikring skyldes vannskader, ofte på bad. 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.

PARABOLER

Styret har i perioden gjennomført en kontroll av parabolantener 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 parabolantener 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. 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.

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. 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. Disse kjøringene hadde en samlet kostnad på kr. 119 433,-.

DIVERSE

Sameiet har hatt befaring av Brann- og redningsetaten i høst. Brann- og redning etaten påpeker at gang, loft og kjeller skal holdes fri for gjenstander på grunn av at det er rømningsvei. Rapporten deres gir noen bemerkninger, men ingen avvik eller anmerkninger. Styret har likevel jobbet videre med dette. Det er viktig at hver enkel sameier tenker på brannsikkerhet og styret oppfordrer beboere til å holde 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.

Styret har avholdt 2 «Åpen styredag» i perioden, hvor beboere kunne henvende seg til styre direkte og komme med forslag, klager, innspill. Respons var ikke tilfredsstillende, men styret kommer til å fortsette med det i framtiden. Planen er å ha «åpen styredag» en gang i kvartalet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

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 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 21 343 040.

Dette er kr 69 100,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere inntekt av automatpenger en forventet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 15 972 699.

Dette er kr 1 001 649,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fasadearbeid som man ikke har budsjettet med.

Resultat

Årets resultat på kr 3 333 297,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 6 635 179,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015.

Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter:

- Målere for radiatorer	kr 800 000,-
- Utbedring av påviste skader i bunnledning	kr 1 600 000,-
- Calling Anlegg	kr 300 000,-
- Inspeksjon og skylling av vertikale avløpsrør	kr 300 000,-

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 har økt med kr 85 357. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletteløkka Boligsameie.

Lån

Sletteløkka Boligsameie har lån i Handelsbanken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto 0,35 %

Sparekonto 2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 23.02.2015
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Ole Elvemo Raymond Christensen Lise Eriksen Erik Lien

Revisjonsberetning settes inn på egen side

1404 - SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 058 596	20 704 596	21 058 940	21 414 000
Innbetalinger		0	12 206	0	0
Andre inntekter	3	287 444	609 349	215 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 346 040	21 326 150	21 273 940	21 634 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 072 521	-1 038 222	-1 075 500	-1 068 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 001	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-53 955	-53 955	-30 050	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-13 375	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-478 080	-461 025	-471 000	-497 000
Konsulenthonorar	7	-74 199	-90 510	-45 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 696 379	-1 233 576	-1 583 000	-4 551 000
Forsikringer		-866 450	-787 763	-835 000	-936 000
Kommunale avgifter	9	-3 006 631	-2 780 869	-2 944 000	-3 514 515
Andre anlegg		-16 620	-16 620	-17 000	-17 000
Energi/fyring	10	-4 912 727	-5 778 473	-5 400 000	-5 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 227 971	-1 198 017	-1 220 000	-1 330 000
Andre driftskostnader	11	-1 153 167	-1 201 349	-936 500	-889 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 972 699	-15 053 755	-14 971 050	-18 576 515
DRIFTSRESULTAT		5 373 341	6 272 395	6 302 890	3 057 485
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	325 499	344 988	152 000	150 000
Finanskostnader	13	-2 365 543	-2 791 012	-2 801 000	-2 350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 040 044	-2 446 024	-2 649 000	-2 200 000
ÅRSRESULTAT		3 333 297	3 826 372	3 653 890	857 485

Overføringer:

Udekket tap 3 333 297

1404 - SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**BALANSE**

	Note	2014	2013
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	15	311 893	365 848
SUM ANLEGGSMIDLER		1 313 193	1 367 148
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		103 827	112 508
Kundefordringer		6 945	17 326
Kortsiktige fordringer	16	987 001	878 411
Driftskonto i OBOS-banken		399 447	1 577 875
Innestående i andre banker		156 386	50 749
Sparekonto i OBOS-banken		7 375 334	5 391 943
Sparekonto i OBOS-banken II		213 764	157 850
SUM OMLØPSMIDLER		9 242 704	8 186 663
SUM EIENDELER		10 555 897	9 553 811
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-43 052 528	-46 385 825
SUM EGENKAPITAL		-43 052 528	-46 385 825
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	51 214 665	52 554 943
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 214 665	52 554 943
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		661 826	608 188
Leverandørgjeld		1 194 692	1 355 096
Skyldig til offentlige myndigheter	19	69 951	67 204
Påløpte renter		181 178	693 792
Påløpte avdrag		188 250	565 855
Annen kortsiktig gjeld	20	97 863	94 558
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 393 761	3 384 693

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 555 897	9 553 811
Pantstillelse	21	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 23.02.2015
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Ole Elvemo Raymond Christensen Lise Eriksen Erik Lien

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INTEKTER

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

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2

INKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 516 424
festeavgift	65 000
vedlikehold	6 229 128
husleie	248 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 058 596

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	240 355
Antenneleie	22 012
Gebyr	30
Korrigeringer på reskontro	397
Salg av nøkler	1 250
Reparasjon av lys	10 230
Skilt	12 420
Viderefakturering av søppelfjerning	750
SUM ANDRE INNTEKTER	287 444

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-742 969
Påløpte feriepengene	-97 323
Arbeidsgiveravgift	-180 124
Pensjonskostnader	-21 977
AFP-pensjon	-16 792
Arbeidsklær	-13 336
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 072 521

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 2013/2014, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 063
OBOS Prosjekt AS	-20 130
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 007
SUM KONSULENTHONORAR	-74 199

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fasadearbeid	-850 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-850 000
Drift/vedlikehold bygninger	-404 506
Drift/vedlikehold VVS	-455 143
Drift/vedlikehold elektro	-106 991
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-384 214
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-102 248
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 159
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 512
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-219 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 000
Egenandel forsikring	-76 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 696 379

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 396 395
Renovasjonsavgift	-1 610 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 006 631

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-541 281
Fjernvarme	-4 371 446
SUM ENERGI / FYRING	-4 912 727

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 850
Container	-30 156
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-90 199
Diverse leiekostnader/leasing	-1 035
Verktøy og redskaper	-295
Driftsmateriell	-19 252
Lyspærer og sikringer	-14 690
Renhold ved firmaer	-547 726
Snørydding 2011, 2012, 2013 og 2014	-253 031
Andre fremmede tjenester	-4 300
Kontor- og datarekvisita	-7 744
Trykksaker	-28 067
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-490
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 300
Andre kostnader tillitsvalgte	-268
Andre kontorkostnader	-8 345
Telefon, annet	-15 531
Porto	-50 783
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 971
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-43 163
Bank- og kortgebyr	-15 364
Velferdskostnader	-2 427
Konstaterte tap	-180
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 153 167

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	189 305
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 053
Andre renteinntekter	122 152
SUM FINANSINNEKTER	325 499

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i DNB	-412 379
Renter lån i DNB	-53 815
Renter lån i Handelsbanken	-1 883 389
Gebyr lån i DNB	-75
Gebyr lån i DNB	-75
Gebyr lån i Handelsbanken	-15 810
SUM FINANSKOSTNADER	-2 365 543

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-30 006	
Avskrevet i år	-30 006	
		240 048
ANTANL		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-199 870	
Avskrevet i år	-23 949	
		71 845
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		311 893

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-53 955
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Skattetrekk overført OBOS	35 194
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	951 807
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	987 001

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 verdiøkninger 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**

DNB 3

Opprinnelig 2010 -10 000 000

Nedbetalt tidligere 4 225 989

Nedbetalt i år 5 774 011

0

DNB 2

Opprinnelig 2005 -59 000 000

Nedbetalt tidligere 12 219 068

Nedbetalt i år 46 780 932

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.14 var 4,15%. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2014 -53 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 1 785 335

-51 214 664

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-51 214 664****NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk -35 194

Skyldig arbeidsgiveravgift -34 757

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -69 951**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -97 323

Purregebyr -540

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -97 863**NOTE: 21**

Lånet er et blanko lån

Forslag til endring av husordensregler for Sletteløkka Boligsameie, pkt.2 Sjenanse, bråk, Raymond Christensen, seksjon 50, Linderudsletta 3A

I husordensreglene står det at nattero skal være mellom 23:00 og 07:00 på hverdager. Det står også at det skal være ro etter 18:00 på lørdager.

Utfordring er at det på lørdager er lov å drive handverk o.l. fra kl.07 på morgenen og er ikke vanlig i sameier og borettslag. Det kan heller ikke bli for sent siden ofte kun er i helger folk kan pusse opp.

Forslag til vedtak

Endre teksten i pkt.2 siste linje fra

«Det skal være ro på helligdager og på lørdager etter kl.18» til

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

Forslag til endring av husordensregler for Sletteløkka Boligsameie, pkt.10, Søppel,

Styret

Sameiet har en del utfordringer med forsøpling. Styret vil derfor foreslå å endre dette punktet slik at den gir mer myndighet til styret i håndtering av sameiere som ikke opprettholder sine forpliktelser overfor sameie.

Forslag til vedtak

Tillegg til punkt 10

«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»

Utskifting av postkasser, Birgit Gauslaa, Sletteløkka 4A

Postkassene er gamle og slitte og navnskiltene sitter ikke alltid ordentlig i.

Forslag til vedtak

Postkassene skiftes ut der det meldes om problemer med postkassene.

Forslag til endring av vedtekter for Sletteløkka Boligsameie, §9 Fellesutgifter, Styret

På grunn av Energieffektiviseringsdirektivet og overgang i nær fremtid til individuell måling av forbruk av fyring og vann, ønsker styret å endre punktet som har med fellesutgiftene å gjøre. Det vil innebære at fellesutgiftene ikke lengre blir bare beregnet ut fra størrelsen på sameierbrøken, men også etter forbruk.

Forslag til vedtak

Endring §9

«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.»

Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

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.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestere Tom Arne Berg og Kjell Harald Fjeldstad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet 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 Oslo Rengjøringservice og Alfred Renhold 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78353324. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 seksjonseiernes ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle seksjonseiere må sørge for at det lovpålagte utstyret finnes i leiligheten, at det er korrekt montert og at det fungerer.

HMS

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

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se www.obos.no.

Kabel-TV

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Fjernvarme

Sameiet 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2010 - 2011	Skifte av balkongbekledning	
2009 - 2009	Tørketromler/vaskemaskin	Det er byttet to tørketromler og kjøpt inn en ny vaskemaskin.
2006 - 2006	Oppussing av oppganger	Det er foretatt oppussing av oppgangene. Kostnad kr 2 440 000,-.