

## **Til seksjonseierne i Sletteløkka Boligsameie**

### **Velkommen til sameiermøte.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. 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 onsdag 13 april 2016 kl. 18.00 i Veitvet Sportsklubb,  
Veitvetveien 17, 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 2015**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag til bytte av tretrapper i sameiet, forslag fra 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 valgkomité

Oslo, 07.03.2016  
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski /s/ Eirun Arntzen /s/ Raymond Christensen /s/ Lise Eriksen /s/ Erik Lien /s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dusan Dislioski	Sletteløkka 10 A
Styremedlem	Eirun Arntzen	Sletteløkka 4 B
Styremedlem	Raymond Christensen	Linderudsletta 3 A
Styremedlem	Lise Eriksen	Sletteløkka 14 A
Styremedlem	Erik Lien	Baugsåsen 28
Varamedlem	Mohammad Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A
Varamedlem	Sofia Khanam	Sletteløkka 16

### Valgkomiteen

Tron Hummelvoll	Sletteløkka 8 A
Joakim Ian Tangen	Prost Holms Vei 235

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 ansettelse.

### 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 11 styremøter.

### INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

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

Styret har avholdt 4 «Åpen styredag» i perioden. På «Åpen styredag» kan beboere henvende seg direkte til styret og komme med forslag, klager og innspill. Styret vil fortsette med dette i framtiden. Planen er å ha «åpen styredag» en gang i kvartalet.

### ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll. Styret har reforhandlet betingelsene på lånen som har redusert kostnadene med ca. Kr.100'000-. Kostnadene for å drive sameiet øker imidlertid. På grunn av mange og kostbare vedlikeholdsprosjekter har styret bestemt å øke fellesutgiftene med 10% med virkning fra 1.januar 2016.

### VEDLIKEHOLD

Det har vært utført en del store vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Det har blitt utført filming av vertikale avløpsrør. Det ble påvist slitasje på rørene. Styret ser ikke dette som et akuttproblem og vil fortsette med utbedringen av rørnettverket i sameiet etter fastsatt plan. Styret vil følge med utvikling og ta nødvendige grep hvis det er nødvendig.

Styret er i gang med utbedring av bunnledningen i sameiet. Foreløpig er det følgende blokker som ble utbedret: Linderudsletta 5, Sletteløkka 8, Sletteløkka 23 oppgang A og B. Ved Linderudsletta 5 og Sletteløkka 8 måtte man grave opp uttreksrør siden de har kollapset og kunne ikke rehabiliteres.

Styret har utført, sammen med vaktmesteren, vernerunden i sameie i november 2015. Mindre avvik ble påvist og utbedring er igangsatt.

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. Denne er offentlig og vil legges ut på hjemmesiden ved en senere anledning inntil da så er det mulig å få den ved henvendelse til styret.

### UTLEIELEILIGHETER

Pr. 22.02.2016 var 227 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 41 %. Dette er en økning fra 2014, da 216 leiligheter var leid ut. Styret har en mistanke om at den reelle andelen i tillegg 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

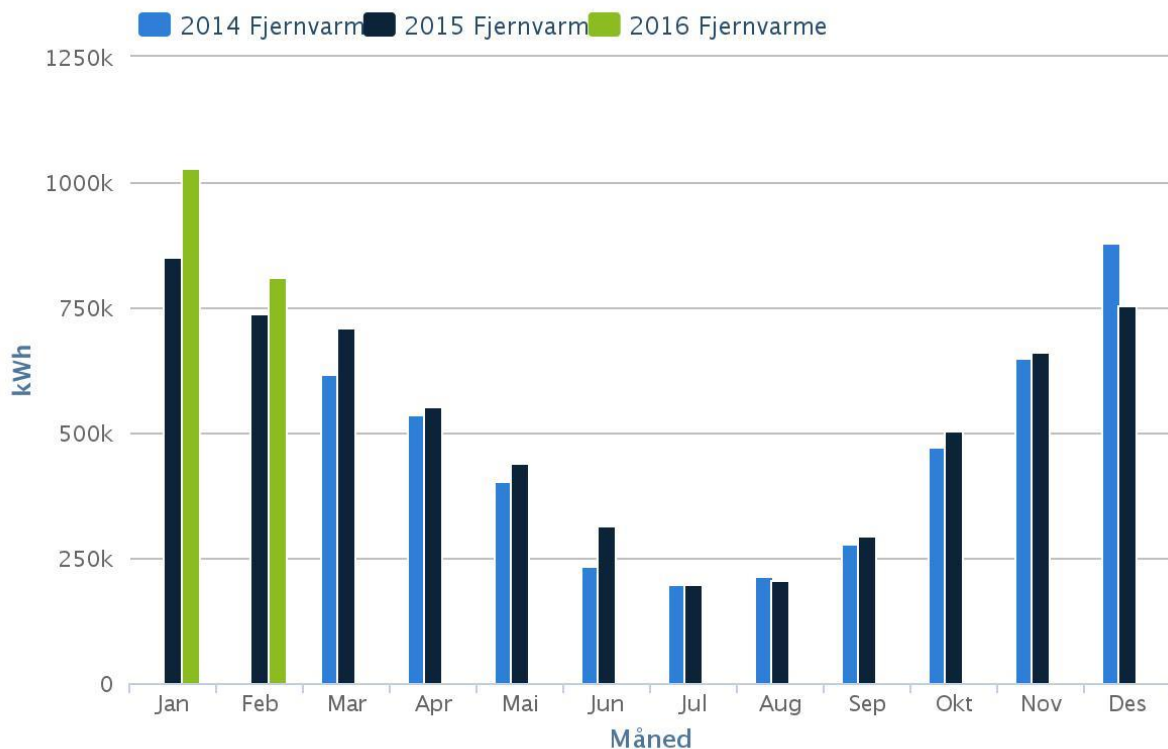
Sameiet har 2 vaktmestere på heltid. Vaktmesterkontoret er i Sletteløkka 10 B. Åpningstider finner man på oppslagstavlene ved inngangsdørene, på våre nettsider ([www.slettelokka.no](http://www.slettelokka.no)), samt på skilt ved kontoret. I stedet for å bruke sommervikar, kjøpte vi gressklipping sommeren 2015. 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

Året 2015 var noe kaldere enn 2014. Dette resulterte i et noe høyere fyringsforbruk for sameiet.

I løpet av starten av året vil sameiet få 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.



Grafen over viser forskjellen mellom forbruket fra mars 2014 – mars 2016, altså dette årets styreperiode og forrige år.

Styret har i 2015 inngått avtale med Minol A/S som leverandør av individuelle varmemålere. Arbeidet med montering av målerne er planlagt utført våren 2016 og skal være i drift fra høsten 2016.

Styret vil fortløpende legge ut informasjon om dette på sameiets hjemmeside samt sende ut eget infoskriv til hver enkelt beboer.

Styret har tro på at forbruk av varme vil gå ned som et resultat av at det innstilleres individuelle målere i sameiet. Styret gjentar likevel sin påminnelse til beboere om å ikke bruke mer varmtvann enn nødvendig siden dette påvirker felleskostnadene for alle beboere.

## **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**

Parkeringsselskapet, 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.

## **VANNSKADER**

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringskader i 2015 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 parabolantennener 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 parabolantennener 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.

## **TRAPPEVASK**

Før 1. september vasket Alfred Renhold og Oslo Rengjøringservice fellesarealene til Sletteløkka boligsameie. Styret ønsket å skaffe en avtale som omfattet hele sameiet for å ha kontakt med ett selskap og det var et ønske om å sjekke muligheten for å spare kostnader. Styret i Sletteløkka startet dermed arbeid med anskaffelse av ny avtale om trappevask. Etter tilbud fra flere selskaper valgte styret Mibra renhold AS, som startet 1. september og vasker i hele sameiet. Styret har mottatt få klager, og har tatt kontakt med enkelte beboere som tidligere har opplevd dårlig trappevask med positivt svar. Hovedintrykket er 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 4 vaskemaskiner i 2015 og 2 kortleserautomater.

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. 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. 297 212,- i 2015.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har udekket tap (negativ egenkapital) som i hovedsak skyldes større vedlikeholdsarbeider finansiert ved låneopptak og noe dekket av tidligere opptjent egenkapital. Framtidig driftsoverskudd vil redusere det udekkede tapet. Udekket tap i balansen er en konsekvens av at rehabiliteringen er kostnadsført og korrigert mot egenkapitalen.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 21 711 095,-

Dette er kr 77 095,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere inntekt av automatpenger enn forventet

### Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 16 150 939,-.

Dette er kr 2 425 576,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader rundt drift og vedlikehold enn forventet.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 067 372,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 8 534 939,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 585 000 til større vedlikehold som omfatter

- Ventilasjonsrens kr 300 000,-
- Calling-anlegg kr 1 000 000,-
- Fornyning av bunnledningsnett kr 2 000 000,-



**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

**Energikostnader**

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 102 488,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletteløkka Boligsameie.

**Lån**

Sletteløkka Boligsameie har lån OBOS.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 07.03.2016  
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski /s/ Eirun Arntzen /s/ Raymond Christensen /s/ Lise Eriksen /s/ Erik Lien /s/

Til årsmøte i  
Sletteløkka Boligsameie

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av dets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

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

### **Uttalelse om øvrige forhold**

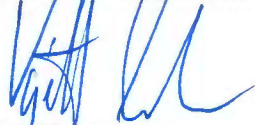
#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift 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 nødvendig 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, 15. mars 2016  
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen  
statsautorisert revisor

**1404 - SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 434 909	21 058 596	21 414 000	23 532 000
Andre inntekter	3	276 187	287 444	220 000	220 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>21 711 095</b>	<b>21 346 040</b>	<b>21 634 000</b>	<b>23 752 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 129 602	-1 072 521	-1 068 000	-1 079 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-53 955	-53 955	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-14 000	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-493 855	-478 080	-497 000	-513 000
Konsulenthonorar	7	-16 351	-74 199	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-2 300 235	-2 696 379	-4 551 000	-4 585 000
Forsikringer		-951 807	-866 450	-936 000	-1 030 000
Kommunale avgifter	9	-3 519 811	-3 006 631	-3 514 515	-3 620 000
Andre anlegg		-16 620	-16 620	-17 000	0
Energi/fyring	10	-4 653 534	-4 912 727	-5 300 000	-4 300 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 251 281	-1 227 971	-1 330 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	11	-1 349 137	-1 153 167	-889 000	-1 272 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 150 939</b>	<b>-15 972 699</b>	<b>-18 576 515</b>	<b>-18 174 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 560 157</b>	<b>5 373 341</b>	<b>3 057 485</b>	<b>5 578 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	244 621	325 499	150 000	200 000
Finanskostnader	13	-1 737 405	-2 365 543	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 492 784</b>	<b>-2 040 044</b>	<b>150 000</b>	<b>200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 067 372</b>	<b>3 333 297</b>	<b>3 207 485</b>	<b>5 778 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		4 067 372			

<b>BALANSE</b>			
	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	15	257 938	311 893
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 259 238</b>	<b>1 313 193</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		102 971	103 827
Kundefordringer		3 730	6 945
Kortsiktige fordringer	16	1 054 295	987 001
Driftskonto OBOS-banken		1 305 323	399 447
Skattetrekk OBOS-banken		38 630	0
Innestående i andre banker		342 602	156 386
Sparekonto OBOS-banken		7 840 297	7 375 334
Sparekonto OBOS-banken II		267 531	213 764
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 955 380</b>	<b>9 242 704</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 214 618</b>	<b>10 555 897</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	17	-38 985 156	-43 052 528
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-38 985 156</b>	<b>-43 052 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	48 779 333	51 214 665
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 779 333</b>	<b>51 214 665</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		732 976	661 826
Leverandørgjeld		1 500 328	1 194 692
Skyldig til offentlige myndigheter	19	75 492	69 951
Påløpte renter		7 751	181 178
Påløpte avdrag		0	188 250
Annen kortsiktig gjeld	20	103 895	97 863
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 420 441</b>	<b>2 393 761</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 214 618</b>	<b>10 555 897</b>
Pantstillelse	21	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2016,

STYRET I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Dusan Dislioski /s/

Eirun Arntzen /s/

Raymond Christensen /s/

Lise Eriksen /s/

Erik Lien /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 KLASIFISERING 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**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Felleskostnader	14 870 940
Diverse	65 000
Ytre vedlikehold	6 229 128
Leie	269 841
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 434 909</b>

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

Automatpenger	223 676
Antenneleie	22 450
Viderefakturering av reprasjon av glass	5 636
Korrigeringer på reskontro	102
Salg av nøkler	550
Porttelefon	5 000
Viderefakturering av rørlegger	7 553
Skilt	720
Viderefakturering av søppelfjerning	4 000
Viderefakturering av veggskade	6 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>276 187</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-764 848
Ordinær lønn, vikarer	-27 000
Påløpte feriepenger	-103 413
Arbeidsgiveravgift	-187 501
Pensjonskostnader	-23 978
AFP-pensjon	-14 813
Arbeidsklær	-8 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 129 602</b>

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 tilfredsstillende kravene i denne lov.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 400 000. I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 19 296, jf. note 11.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 750.

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

Juridisk bistand	-2 641
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 710
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 351</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-175 741
Drift/vedlikehold VVS	-1 389 823
Drift/vedlikehold elektro	-47 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 452
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-90 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 415
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-295 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 000
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 300 235</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 703 972
Renovasjonsavgift	-1 815 840
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 519 811</b>

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

Elektrisk energi	-292 597
Fjernvarme	-4 360 936
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 653 534</b>



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

Lokalleie	-529
Container	-297 212
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-94 618
Diverse leiekostnader/leasing	-1 630
Telefon-/kontormaskiner	-8 654
Driftsmateriell	-28 047
Lyspærer og sikringer	-9 920
Renhold ved firmaer	-503 764
Snørydding/gressklipping	-141 469
Andre fremmede tjenester	-79 145
Kontor- og datarekvisita	-5 521
Trykksaker	-15 479
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-510
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 240
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 296
Andre kontorkostnader	-13 300
Telefon, annet	-12 484
Porto	-42 821
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 863
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-40 930
Reisekostnader	-288
Gaver	-510
Bank- og kortgebyr	-17 926
Velferdskostnader	-981
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 349 137</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 001
Andre renteinntekter	113 219
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>244 621</b>

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

Renter lån i Handelsbanken	-1 558 958
Renter lån i OBOS-banken	-171 385
Gebyr lån i Handelsbanken	-990
Gebyr lån i OBOS-banken	-100
Renter på leverandørgjeld	-5 972
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 737 405</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>940 000</b>

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-60 012	
Avskrevet i år	-30 006	
		210 042
Antanneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-223 819	
Avskrevet i år	-23 949	
		47 896
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>257 938</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-53 955</b>

**NOTE: 16****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	1 054 295
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 054 295</b>

**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**

Handelsbanken innvilges for 5 år av gangen

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 3,05%. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2014	-53 000 000
Nedbetalt tidligere	1 785 336
Nedbetalt i år	51 214 665

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,90%. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-49 177 144
Nedbetalt i år	397 809

-48 779 336

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-48 779 336****NOTE: 19****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-38 630
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 862

**SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER****-75 492****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-103 413
Purregebyr	-482

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-103 895****NOTE: 21**

Lånet er et blankolån .

## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Bytte av tretrapper i sameiet, Styret

Styret vil legge fram forslag etter henvendelse fra en beboer som ønsker å bytte ut tretrappene i sameiet med metalltrappene. Årsak til det er at tretrappene er glatte når de er våte. Styret har hentet inn prisoverslag til det. En metalltrapp koster mellom 60'000 og 90'000 avhengig av størrelsen.

Forslag til vedtak

Tretrappene byttes ut med metalltrappene av samme eller lignende type som allerede finnes i sameiet.

## 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](mailto:styret@slettelokka.no). Se også sameiets hjemmeside på [www.slettelokka.no](http://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](mailto:vaktmester@slettelokka.no). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Renhold

Sameiet har avtale med Mibra renhold 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 78353324. 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 på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

**Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr 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.

**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](http://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](http://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**

# **SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE**

(etter endring ved vedtak på sameiermøte 20.03.2012)  
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 19.03.2014)

## **§ 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.

Vedtaket 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