

Til seksjonseierne i Sletteløkka Boligsameie

Velkommen til årsmøte, 04. april 2018.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sletteløkka Boligsameie
avholdes **04. april 2018 kl. 18.00** i **Veitvet Sportsklubb, Veitvetveien 17, 0596 Oslo.**
Ta kontakt med styret ved behov for transport.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1)** Tilstandsrapport
- 2)** Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene
- 3)** Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §3 BALKONGER
- 4)** Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §7 LUKT
- 5)** Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §10 SØPPEL
- 6)** Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §16 POSTKASSER
- 7)** Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §6 VEDLIKEHOLD
- 8)** Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §15 SANKSJONER
- 9)** Kameraovervåking
- 10)** Varmekabler mellom blokkene i Sletteløkka 21 og 23
- 11)** Bytte av vaskeselskap
- 12)** Fjerne radiatorene fra alle oppgangene
- 13)** Lys i kjelleren, loftet og oppgangen
- 14)** Varmekabler i bakken mellom Sletteløkka 8 og 10
- 15)** Treningsstasjoner/hinderløype på Sletteløkka

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, 05.03.2018
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Eirun Arntzen Raymond Christensen Lise Eriksen Cathrine Mcinnis

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 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	Cathrine Mcinnis	Sletteløkka 10 A
Varamedlem	Mohammad Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A
Varamedlem	Trond Kierulf Botnen	Sletteløkka 22 B
Varamedlem	Henrik Lillelien	Sletteløkka 8 B
Varamedlem	Heidi Muren	Gransdalen 33 A

Valgkomiteen

Tron Hummelvoll Sletteløkka 8 A

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

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 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 endret praksis med utsending av papirinformasjon til beboere. Kun kritiske meldinger ble sendt ut i papirformat. Alle relevante informasjoner som angår sameiet ble lagt ut på sameiets hjemmeside www.slettelokka.no

ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll. Det ble foretatt flere store prosjekter som har påvirket balansen. Prosjektene har ikke medført økning av felleskostnadene eller ekstraordinær innbetaling. Fellesutgiftene ble økt med 3% ut ifra KPI for 2017, med virkning fra 01.01.2018.

VEDLIKEHOLD

Det har vært utført en del store vedlikeholdsprosjekter i perioden.

Bunnledningsprosjektet nærmer seg slutten og styret forventer at bunnledningen vil være ferdigrehabilitert innen 2018. I perioden ble følgende blokkene tatt: Linderudsletta 7, 9, 11, 15, 17, 19 og Sletteløkka 2

Sameiet har fått nytt porttelefonanlegg, unntatt Linderudsletta 1 som har et relativt nytt anlegg fra før. Styret var av den oppfatning at det vil ikke være hensiktsmessig å sette opp porttelefonanlegg med kamera funksjon siden kostnaden var for stor.

I henhold til vedtaket fra årsmøte i fjor, ble det lagt nytt gressplen langs hele Linderudsletta. Leverandøren skal komme til våren for å utføre kalking og gjødsling av plenen. Vaktmesterne har ansvaret for vedlikehold av plenen.

Solparken og lekeplassen i Sletteløkka 2 B fikk en lift med puss, vask og beis på sittegruppene, benkene, hinderløypa, og lekebåten.

Styret har rehabilitert sameiets parkeringsplasser vis-a-vis Sletteløkka 4-8. Styret har fått noen klager fra beboere på parkering til enkelte som tar opp mer plass enn nødvendig. Dette medførte at man mister mange parkeringsplasser. Styret har engasjert P-Service som har merket opp alle parkeringsplassene på nytt.

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

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

UTLEIELEILIGHETER

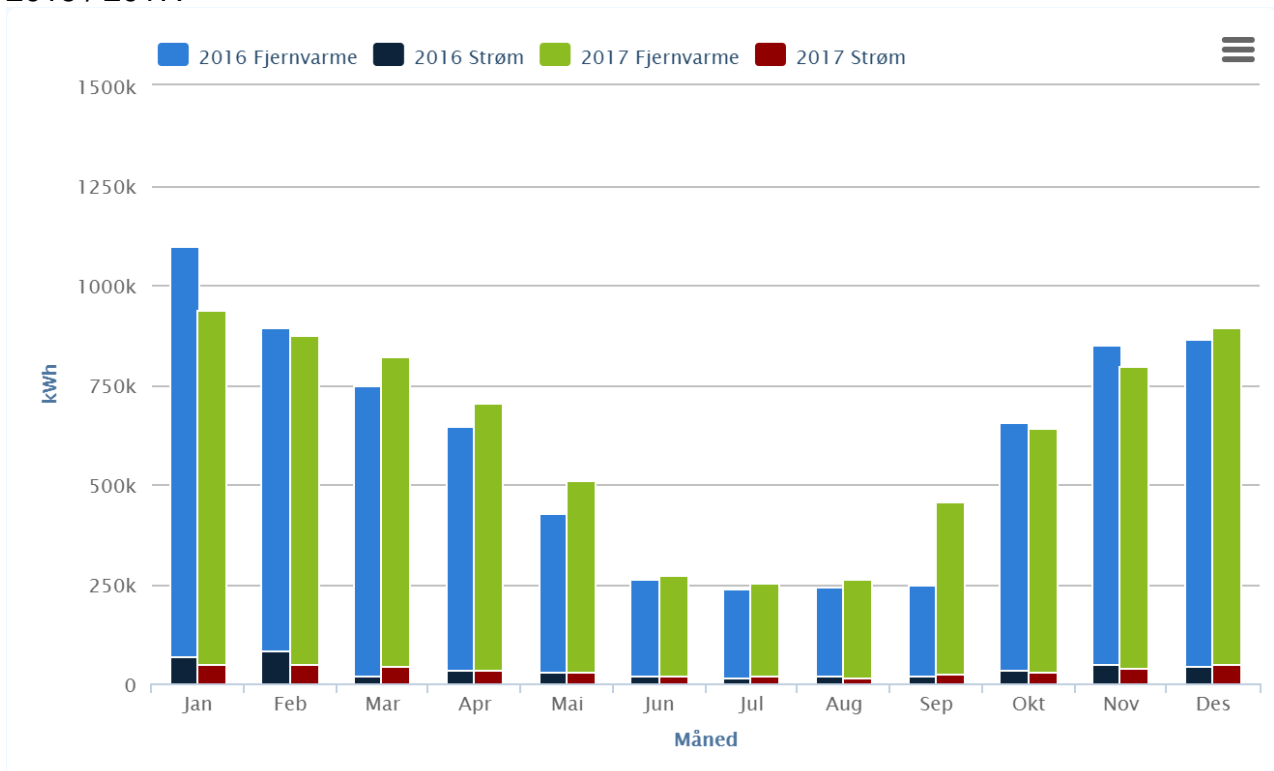
Pr. 16.2.2018 var 236 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 43 %. Styret minner om at den reelle andelen kan være høyere fordi noen sameiere leier ut uten å gi beskjed. Styret minner om at sameiere som leier ut er pliktig til å informere om dette til forretningsfører 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. Styret har ansatt ny vaktmester som begynte 1.september 2017 på et 1 års engasjement med mulighet for forlengelse. Styret har leid inn gressklipping tjenester i sommerperioden under ferieavviklingen. Styret har videre avtale med Frode Gran til å måke snø når det snør i helgene.

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

Sameiet bruker individuelle målere for avlesning av den enkelte seksjons varmeforbruk. Oppgjør av varmeforbruk for den enkelte seksjonseier for 2017 er forventet i 2. kvartal 2018. Dette er fortsatt nytt for oss i sameiet og trenger noe tid for tilvenning. Det kan se ut som det har hatt noe effekt på fjernvarmeforbruket, men at ikke alle ser konsekvens av overforbruk. Styret har sendt ut varslere til de som har et større overforbruk enn man kan forvente. Det har vist seg å fungere da fjernvarme har gått ned i 2018 sett opp mot hvor kaldt det har vært. Dette forbruket kommer ikke frem av graf siden graf kun viser periode 2016 / 2017.



Grafen over viser forskjellen mellom forbruket fra januar 2016 – desember 2017, altså dette årets styreperiode og forrige år.

Styret vil gjenta påminnelsen til beboere om å ikke bruke mer varmtvann enn nødvendig siden dette påvirker felleskostnadene for alle beboere.

TV – INTERNETT

Sameiet har inngått en kollektiv bredbåndsavtale med GET, denne avtalen inkluderer en 100 mbps linje og en trådløs ruter. Ved spørsmål eller etablering av bredbåndsavtale bes beboerne kontakte GET direkte via www.get.no, telefon 21 54 54 54 eller møte direkte hos dem eller en av deres partnere.

Hver enkelt beboer står fritt til å tegne tv-avtale med den tilbyder de ønsker. Beboer vil få rabatert avtale fra GET på tv.

PARKERING

Parkeringssselskapet, 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.

Styret har i 2017 fått asfaltert parkeringsplassene fra Sletteløkka 8 til nedgangen ved Linderudsletta 5. Styret har også merket opp samtlige av sameiets parkeringsplasser.

FORSIKRINGSSKADER

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringsskader i 2017 enn foregående år. De fleste slike skader som belastes sameiets forsikring skyldes vannskader, oftest på baderom. 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 FRA BEBOERE

Det har vært noen klager beboerne imellom i perioden. Styret har meglet i situasjoner hvor det ikke ble enighet mellom partene. Styret har sendt skriftlige advarsler ved grove brudd på reglene og vedtektene. Styret minner om at klager skal sendes inn skriftlig, enten på e-post eller i postkasse til vaktmesterne. Anonyme brev behandles ikke. Opplysninger, tips eller hastesaker kan tas over telefon.

TRAPPEVASK

Sletteløkka har i dag Vaktmestergruppen AS som leverandører av trappevask. Det har vært noen klager på trappevasken i perioden, og styret har i disse tilfellene tatt dette opp med det vaskefirmaet. Styret har diskutert trappevaskavtalen på styremøte og oppfatter at det er en prisgunstig avtale. Hovedinntrykket 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 byttet ut 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i 2017.

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 benytte 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. 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. I tillegg ble ekstern hjelp rekvirert når mengden av skrot var uhåndterbar for vaktmesterne. Kostnad fra eksterne leverandører for håndtering av søppel var kr. 156 962,- i 2017.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 19 269 045,-.

Dette er kr 4 236 955,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet har gått over til a-kontobeløp varme i 2017. Inntekten som er a-kontobeløpet går mot kostnaden fjernvarme. Dette fremkommer ikke i regnskapet, men i balansen.

Andre inntekter består i hovedsak av kortterminal og inntekter fra utleieleilighet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 18 514 831,-.

Dette er kr 689 169,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnadene tilknyttet fjernvarme ikke fremkommer i resultatet men går mot balansen.

Det har vært høyere kostnader tilknyttet rørrehabiliteringen enn det man har budsjettert med.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 140 670,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 5 233 049,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 152 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er redusert med kr 76 121,-. Premieendringen er en følge av endring av forsikringsselskapet og indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sletteløkka Boligsameie.

Lån

Sletteløkka Boligsameie har lån i OBOS banken.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

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 2018.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 05.03.2018
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Dusan Dislioski Eirun Arntzen Raymond Christensen Lise Eriksen Cathrine Mcinnis

Revisjonsberetning settes inn på tre egne side

1404 - SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 269 045	23 522 786	23 506 000	19 969 000
Andre inntekter	3	306 086	319 568	220 000	230 000
SUM DRIFTSINNEKTER		19 575 131	23 842 354	23 726 000	20 199 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 142 807	-1 052 966	-1 153 000	-1 153 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-53 952	-53 955	-54 000	-54 000
Revisjonshonorar	6	-17 625	-16 000	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-522 405	-508 675	-530 000	-540 000
Konsulenthonorar	7	-52 638	-11 252	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-6 991 288	-5 747 169	-5 302 000	-4 152 000
Forsikringer		-878 943	-939 840	-1 010 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-3 612 745	-3 617 373	-3 620 000	-3 895 000
Energi/fyring	10	-2 336 280	-6 080 415	-4 350 000	-1 700 000
Kabel-/TV-anlegg		-1 261 127	-1 320 712	-1 380 000	-1 380 000
Andre driftskostnader	11	-1 245 021	-1 124 731	-1 367 000	-1 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 514 831	-20 873 087	-19 204 000	-15 767 000
DRIFTSRESULTAT		1 060 300	2 969 267	4 522 000	4 432 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 263	72 746	100 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 265 234	-1 348 687	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 200 971	-1 275 941	100 000	50 000
ÅRSRESULTAT		-140 670	1 693 326	4 622 000	4 482 000
Overføringer:					
Udekket tap		-140 670			

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	15	150 031	203 983
SUM ANLEGGSMIDLER		1 151 331	1 205 283
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		125 308	175 632
Kundefordringer		21 257	500
Kortsiktige fordringer	16	926 534	558 582
Driftskonto OBOS-banken		815 179	1 724 122
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 768	36 828
Innestående i andre banker		0	342 655
Sparekonto OBOS-banken		7 145 095	7 896 828
Sparekonto OBOS-banken II		373 672	271 123
SUM OMLØPSMIDLER		9 441 812	11 006 270
SUM EIENDELER		10 593 143	12 211 553
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-37 432 500	-37 291 830
SUM EGENKAPITAL		-37 432 500	-37 291 830
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	43 816 881	46 334 801
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 816 881	46 334 801
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		358 189	636 255
Leverandørgjeld		3 258 734	2 352 063
Skyldig til offentlige myndigheter	19	71 490	68 300
Påløpte renter		108 046	7 089
Påløpte avdrag		210 828	0
Energiavregning	20	102 615	0
Annen kortsiktig gjeld	21	98 860	104 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 208 763	3 168 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 593 143	12 211 553
Pantstillelse	22	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2018,

STYRET I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Dusan Dislioski

Eirun Arntzen

Raymond Christensen

Lise Eriksen

Cathrine Mcinnis

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 358 520
Sum overført brennelsregnskapet	-4 303 968
Diverse	65 000
Ytre vedlikehold	6 852 864
Forsikringspremie	6 000
Utleie av vaktmesterleiligheter	290 629
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 269 045

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger vaskeri	237 757
Bytte av radiator	5 392
Korrigeringer på reskontro	6 903
Kompensasjon riper vinduskarm utleieleilighet	3 075
Lekkasje radiator	1 895
Salg av nøkler	550
Viderefaktureringer vedrørende diverse skader	19 870
Viderefakturering vedrørende skade porttelefon	2 500
Skadeoppgjør	9 980
Skilt	900
Viderefakturering vedrørende forsøpling	6 250
Viderefakturering til TT-Teknikk AS	5 215
Ekstraarbeid vaktmester	5 800
SUM ANDRE INNTEKTER	306 086

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-796 587
Påløpte feriepenger	-98 860
Arbeidsgiveravgift	-186 304
Pensjonskostnader	-21 858
AFP-pensjon	-11 420
Yrkesskadeforsikring	-2 125
Refusjon sykepenger	-18 064
Arbeidsklær	-7 589
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 142 807

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 1 725, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 922
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 716
SUM KONSULENTHONORAR	-52 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 133 346
Drift/vedlikehold VVS	-3 161 248
Drift/vedlikehold elektro	-16 034
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 319 762
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-18 821
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 144
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 259
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-236 674
Drift/vedlikehold søppelforbrenning anlegg	-44 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 991 288

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 669 797
Renovasjonsavgift	-1 942 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 612 745

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-535 700
Fjernvarme	-1 800 581
SUM ENERGI / FYRING	-2 336 280

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-789
Container	-155 621
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-168 243
Diverse leiekostnader/leasing	-3 000
Verktøy og redskaper	-50
Driftsmateriell	-30 594
Lyspærer og sikringer	-4 243
Renhold ved firmaer	-437 368
Snørydding/gressklipping	-208 769
Andre fremmede tjenester	-83 671
Trykksaker	-28 900
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-590
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 725
Andre kontorkostnader	-1 875
Telefon, annet	-11 526
Porto	-36 244
Drivstoff biler, maskiner osv.	-4 053
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-23 093
Bank- og kortgebyr	-15 401
Velferdskostnader	-20 467
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 245 021

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 519
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 969
Andre renteinntekter	513
SUM FINANSINTEKTER	64 263

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken	-1 264 684
Gebyr lån i OBOS-banken	-550
SUM FINANSKOSTNADER	-1 265 234

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Vaktmesterleiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor nr. 1		
Tilgang 2012	300 060	
Avskrevet tidligere	-120 024	
Avskrevet i år	-30 006	
		150 030
Antenneanlegg		
Tilgang 2005	295 664	
Avskrevet tidligere	-271 717	
Avskrevet i år	-23 946	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		150 031

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-53 952
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 16**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	926 534
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	926 534

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,80 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-49 177 144
Nedbetalt tidligere	2 842 344
Nedbetalt i år	2 517 920
	-43 816 880
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-43 816 880

NOTE: 19**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-34 768
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 722
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-71 490

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 303 968
SUM INNETEKTER	-4 303 968

KOSTNADER

Fjernvarme	4 201 353
SUM KOSTNADER	4 201 353

SUM ENERGIAVREGNING	-102 615
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-98 860
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98 860

NOTE: 22

Lånet er et blankolån .

Forslag 1: Tilstandsrapport, Styret

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan og utført mange prosjektet i henhold til den. Boligmassen er i konstant endring og vedlikeholdsplanen må oppdateres ut ifra det. Styret besitter ikke den tekniske kompetansen for å lage en kompetent vurdering av boligmassen i sameiet.

Styret vil be årsmøte til å bevilge midler for at en profesjonell aktør utarbeider en tilstandsrapport på boligmassen i sameiet. Styret har tidligere fått tilbud på dette og har lagt til grunn 150'000Nkr. i budsjettet til dette formålet.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret myndighet om å utarbeide en tilstandsrapport for sameiet.

Forslag 2: Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, Styret

Sameiet disponere flere rom som ikke lengre blir bruk i henhold til sine opprinnelige formål. Vi har ikke en klar oversikt hvor mange rom det er snakk om. Vi kan med sikkerhet nevne at det finnes et søppelrom i hver oppgang som ikke lengre blir brukt.

Styret er av den oppfatning at disse rommene kan benyttes av beboere som har behov for ekstra lagringsplass. Styret vil med dette forslaget åpne for mulighet om å leie ut disse rommene til beboerne.

Forslag til vedtak

Styret gjør om søppelrommene og enkelte deler av fellesarealene til boder. Bodene kan leies ut av beboerne til markedspris i en periode på maks ett år om gangen.

Forslag 3: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §3 BALKONGER, Styret

Noen beboere benytter anledning om sommeren om å henge opp gjenstander, som for eksempel tepper, sengetøy og lignende, over balkongen. Styret er av den oppfatning at det ødelegger balkongens utseende. Styret vil legge til en setning i husordensreglene som ikke vil tillate dette i fremtiden. Endring i reglen er understreket og er en tilføring til eksisterende teksten.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst:

§3 BALKONGER

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

Gjenstander, tepper, sengetøy, tekstiler osv. skal ikke henge fra balkongen. 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.

Forslag 4: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §7 **LUKT**, Styret

Styret har fått tilbakemelding fra noen beboere angående matlukt. Det var mistanke at uttrekket til ventilatoren er montert til ytterveggen. Styret vil fremme forslag om å endre teksten i §7 av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie. Endring i reglen er understreket og er en tilføring til eksisterende teksten.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst:

§7 LUKT

Utlufting skal skje ut gjennom vindu – ikke til trappoppgang.

Det er kun tillatt kjøkkenvifter med kullfilter. Uttrekk fra kjøkkenvifter skal ikke monteres til ytterveggen eller fellesventilasjonen. Se vedtektenes §6-1, siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

Forslag 5: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §10 **SØPPEL**, Styret

Styret vil fremme forslag om å endre §10 i husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie.

Forslag til vedtak

Forslag til ny tekst:

§10 SØPPEL

Søppel må kastes i avfallsbeholderne i sameiet. Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knyttes, papp flatpresses og legges i anviste avfallsbeholderne. 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.

Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Brudd på denne reglen vil medføre gebyr til vedkommende for fjerning av hensatt søppel.

Forslag 6: Endring av husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie §16 **POSTKASSER / RINGEKLOKKER**, Styret

Styret har lagt merke til at mange beboere ikke bestiller postkasseskilt fra vaktmesterne. I stedet blir det brukt klistremerker, stickers, lapper osv. som ser stygg ut. Ved fraflytting av vedkommende blir det stygge merker når disse klistremerkene fjernes. Styret vil innføre en standardisert utseende på postkassene i sameiet.

Forslag til vedtak

Forslag til nytt punkt i husordensreglene for Sletteløkka Boligsameie:

§16 POSTKASSER

Skilting av postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Skiltet skal være originalt og kan bestilles på vaktmesterkontoret. Løse lapper/stickers' godtas ikke. Seksjonseieren blir belastet et gebyr på 200Nkr. for fjerning av dem.

Ringeklokkeablå utendørs blir endret av vaktmesterne fortløpende. Beboere kan ta kontakt med vaktmestere for å endre navnet i tablået.

Forslag 7: Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §6**VEDLIKEHOLD, Styret**

Med endringene i eierseksjonsloven som tråde i kraft 01.01.2018 vil styret foreslå om å lage de nødvendige endringene i vedtektene. Styret foreslår deling av § 6 slik at det blir lettere for beboere å forholde seg til reglene.

Forslag til vedtak

Erstatte §6 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie med:

§ 6-1 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, parabol, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 samt fyring regnes forgreningspunktet inn til boligseksjonen. For de elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens første hovedsikring/inntakssikring.

Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, listverk og innvendige dører med karmar.

Seksjonseiere har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Ny eier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige seksjonseieren.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beising, kitting av vinduer), er sameiernes ansvar. Sameiet holder maling, beis, kitt, etc., men ikke redskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at radiatorer i leiligheten fungerer som de skal, her også termostater. Alle radiatorer skal ha varmemåler fastmontert. Ved skade eller fjerning plikter seksjonseieren å rekvirere fagpersoner for bytte dem ut.

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.

§6-2 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseiere skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til blokkene er sameiets ansvar.

Forslag 8: Endring av vedtektene i Sletteløkka Boligsameie §15 SANKSJONER, Styret

Styret vil fremme forslag om å endre §15 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie.

Forslag til vedtak

Erstatte §15 i vedtekten for Sletteløkka Boligsameie med:

§15 SANKSJONER / MISLIGHOLD

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner overfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor denne seksjonen overholder vedtektene og husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtektene, husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og/eller leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse reglene. Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtektene eller husordensreglene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er dennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 39.

Forslag 9: Kameraovervåking, Dušan Dišlioski, seksjon 493

Sameiet er plaget av hærverk, og enkelte voldsepisoder 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 oppdaterer punkt 16 i vedtektene.

§ 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.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

Forslag 10: Varmekabler mellom blokkene i Sletteløkka 21 og 23, Abdul Hakim Thomaz, seksjon 345

Gangveien mellom Sletteløkka 21 og 23 blir hyppig brukt av beboerne, både om sommeren og om vinteren. Om vinteren er det veldig glatt på gangveien. Vaktmesteren greier ikke å komme frem med maskin og gangveien må måkes forhånd. Dette blir ikke gjort. Vaktmesterne strør grus fra tid til annet, men det holder ikke.

Forslag til vedtak.

Installere varmekabler på gangveien mellom Sletteløkka 21 og 23.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget, siden det ikke foreligger noe prisestimat for prosjektet.

Forslag 11: Bytte av vaskeselskap, Abdul Hakim Thomaz, seksjon 345

Vi har lagt merke til at vaskeselskapet ikke vasker oppgangene, selv om de skriver under i skjema at de har gjort det. De gangene de har vasket, har vi konfrontert de og spurt hvorfor det ikke ble gjort. Det var mange unnskyldninger. Vi vil hermed fremme et forslag om å ansette en person til å ta seg av trappevasken eller at sameiet finner en bedre leverandør til å ta seg av trappevasken.

Forslag til vedtak

- a) Engasjere en annen leverandør til å ta seg av trappevasken.
 - b) Ansette en av beboere som her eierskap til sameiet til å ta seg av trappevasken.
- Vedkommende kan også hvis tiden tillater det ta seg av andre oppgaver i sameiet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag B.

Forslag 12: Fjerne radiatorene fra alle oppgangene, Abdul Hakim Thomaz, seksjon 345

Mye energi blir kastet bort på oppvarming av trappegangene i sameiet. Dette er noe som vi, beboere, betaler for og mener er veldig unødvendig. Vi vil hermed fremme et forslag om å fjerne radiatorene fra trappegangene.

Forslag til vedtak

Fjerne radiatorene fra trappegangene i hele sameiet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag 13: Lys i kjelleren, loftet og oppgangen, Abdul Hakim Thomaz, seksjon 345

Vi har lagt merke til at ikke alle beboere er like flinke til å slå av lyse etter seg i fellesarealene. I tillegg til det, lyser lysene i de fleste oppgangene hele tiden. Vi vet at i noen oppganger ble det installert lys med sensor som slår seg på bare hvis noen befinner

seg der. Sameiet kunne spare mye energi og penger på å installere slike lys i hele sameiet.

Forslag til vedtak

Sameiet installere lys med sensor i alle fellesarealene.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

Forslag 14: Varmekabler i bakken mellom Sletteløkka 8 og 10, Tron Hummelvoll, seksjon 498

For oss i oppgangene 8A og 8B, og delvis for de i 6B og 10A, er det den korte men bratte bakken ved siden av oppkjørselen mellom 8B og 10A som brukes til butikk, buss og bane. Her er det ofte veldig glatt og ruglete om vinteren og vanskelig å komme opp, og spesielt ned. Jeg vet at folk har ramlet her. Om noen har brukket bein eller armer vet jeg ikke, men dette kan fort skje. Jeg mener nedlegging av varmetråder er nødvendig, og det trengs ikke mer enn 2-3 meter for vesentlig å bedre situasjonen. I tillegg bør rekkverket ordnes og forlenges helt ned til fortauet. (Forøvrig kunne det være en ide å be kommunen å sette opp skilt og merke fotgjengerovergang i den trafikkerte veikryssingen her, før det skjer påkjørsler)

Forslag til vedtak

Sommeren 2018 legges det varmetråder i gangveien opp mellom oppgangene 8B og 10A, og rekkverket ved siden av forlenges ned til fortauet.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget, siden det ikke foreligger noe prisestimat for prosjektet.

Forslag 15: Treningsstasjoner/hinderløype på Sletteløkka, Styret

Styret ønsker å kunne tilby sameiets unge og voksne beboere en mulighet til å benytte seg av treningsapparater på sameiets uteområde.

Styret søkte i høst bydel Bjerke om bomiljøtilskudd til å få satt opp treningsstasjoner lokalisert rundt om på egnede arealer i boligsameiet som til sammen kan utgjøre en hinderløype/treningsløype.

Bydelen bevilget oss kroner 200 000,- med den forutsetning at sameiet bevilger kr. 200 000,- til prosjektet. Styret vil med dette be om at årsmøtet setter av kr. 200 000 til gjennomføring av prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bevilger kr. 200 000 til å gjennomføre prosjektet 2018. Det settes ned en egen gruppe som arbeider med dette. Styret fremmer forslag om at Eirun Arntzen og Cathrine McInnis utgjør en del av prosjektgruppa.

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 og Jon Halvorsen 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 95 93 19 16, e-post vaktmester@slettelokka.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

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.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmestergruppen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og adgangsbrikker kan kjøpes hos vaktmester.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles kun 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 87155718. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

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

Sameiet har en kollektiv avtale med GET for levering av bredbåndstjenester. GET er sameiets leverandør av TV-tjenester.

Spørsmål knyttet til dette rettes til GETs kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.