

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0034 . Vår ref.: 1404-1-119

Dato: 13.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sletteløkka Boligsameie
Organisasjonsnr: 971428899
Seksjonseier: Dønmez, Caner
Medeier:
Leilighetsnummer: 119
Adresse: Sletteløkka 2, 0593 OSLO
Seksjonsnummer: 119
Gnr. 89
Bnr. 11

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 93733132.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi gjør oppmerksom på at kun fysiske personer kan eie/leie leilighet i sameiet. Se vedtekt. § 4. Framleie: Skriftlig orientering til styret og forretningsfører utbes, skjema ligger som vedlegg til vedtektene. Det finnes 1 garasjelag på sameiet tomt, som driftes privat av eierne av garasjene. Sameiet har ingen ting med utleie eller salg av disse. Kontaktperson er Stein Aune, tlf. 900 29 876. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer ´ konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd ´ kontobeløp. Avregning og ev. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn skjema for avlesing av strøm til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sin hjemmeside <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem. Ekstraordinært årsmøte 28.01.2026 vedtok å foreta rørrehabilitering med opptak av nytt felles lån til kroner 75 millioner. Se innkalling/protokoll for nærmere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207455954
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,39%
Restsaldo 21 552 145,00
Innfrielsesdato: 30.12.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041320
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 0,00%

Restsaldo	91 427,00
Innfrielsesdato:	30.11.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 789,46,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	971,00	
Felleskostnader	4 818,46	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	280,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 407,-
Annen formue:	15 682,-
Gjeld:	44 522,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207455954
Restsaldo:	43 315,11
Kapitalkostnader:	743,07

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208041320
Restsaldo:	183,73
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 498,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksander Svinddal Gripstad pr. e-post: aleksander.gripstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ismael Amrani, e-post: sletteokka@styreverrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER FOR SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 01.04.2009

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 19.03.2015

REVIDERT PÅ SAMEIERMØTE 04.04.2018

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. 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.

4. VANN

Etter tapping av vann må alle kraner skrues 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

Bli 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.

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.

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. Søppel skal sorteres ihht Oslo Kommunes regler, poser knytes, 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.

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 fortregelse 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 avskilte 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 instruksjonen. 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 gjentagelser, sendes skriftlig klage til styret gjennom forretningsfører.

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 KR 200 for fjerning av dem.

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971428899

Møtet ble avholdt 29. januar kl. 17:30, Bjerke videregående skole (bak Linderudsenter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 98

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ismail Amrani

✓ Vedtatt. Enstemmig.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede. Fullmakt

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styret minner om §2 i vedtektene:

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

Styret skal sørge for at stemmegivning på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmeldingen av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner."

Beskjed om at fullmaktsgiver har gitt sin fullmakt til fullmaktshaver sendes pr sms til styremedlem Fatma Kanat på tlfnr. 99570626.

Eksempel på mld:

"Hei, jeg har gitt min fullmakt til Navn Navnesen som skal representere meg på ekstraordinært årsmøte.

Hilsen Navn Navnesen, Seksjonsnr. xxx"

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å legge fremmøtere registeret til grunn.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble Nora seksjon 307 foreslått.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. 1 stemme imot, resten for.

5. Rørrehabilitering i Sletteløkka Boligsameie

Styret foreslår å skifte ut byggets røranlegg fordi rørene nå er 71 år gamle og har for lengst nådd slutten av sin forventede levetid. Normal levetid på slike rør er 40-60 år. Når rør blir så gamle, øker risikoen betydelig for lekkasjer og brudd, også uten forvarsel.

Vi har allerede hatt lekkasjer i bygget. Noen har vært synlige, mens andre kan ha vært skjulte og dermed vanskelige å oppdage. Skjulte lekkasjer kan pågå over lang tid og føre til store vannskader før de blir oppdaget, med konsekvenser både for den enkelte beboer og for fellesskapet.

Bygget har i dag få stoppekraner. Det betyr at dersom det oppstår en lekkasje, må ofte vannet stenges for store deler av bygget, og ikke bare der problemet oppstår. Dette kan forverre skadeomfanget og skape unødvendige ulemper for beboerne.

Rørene er også svekket over tid. Slitasje og korrosjon har redusert godstykkelsen i rørene, noe som gjør dem mer sårbare for brudd. Selv normalt vanntrykk kan da være nok til at det oppstår skade.

Forsikringsselskaper stiller stadig strengere krav til bygningers tekniske tilstand. Dersom det oppstår vannskader som kan knyttes til rør som er langt utover forventet levetid, kan sameiet risikere redusert forsikringsutbetaling. I tillegg kan egenandelene ved skader bli høyere, og over tid kan dette også føre til økte forsikringspremier. Manglende utskifting av rørene kan dermed utgjøre en betydelig økonomisk risiko både for sameiet som helhet og for den enkelte seksjonseier.

Prosjektbudsjettet var satt til 75 mnok ved innhenting av tilbud sommer 2025, og den estimerte økningen i husleie på side 17 er basert på dette. Prosjektet planlegges finansiering gjennom låneopptak.

Styrets innstilling

På bakgrunn av disse forholdene mener styret at utskifting av røranlegget er nødvendig for å redusere risiko, sikre byggets verdi og ivareta beboernes trygghet og økonomiske interesser på lang sikt.

Forslag til vedtak:

Ekstraordinært årsmøte vedtar at byggets røranlegg skal skiftes ut. Styret gis fullmakt til å planlegge og gjennomføre prosjektet, herunder innhente nødvendige tilbud, inngå kontrakt med valgt entreprenør og sørge for gjennomføring innenfor vedtatte rammer. Styret gis videre fullmakt til å avklare og gjennomføre nødvendig finansiering av prosjektet, herunder bruk av oppsparte midler og/eller opptak av felles lån, i tråd med nærmere informasjon som gis til beboerne. Styret bes holde beboerne løpende orientert om fremdrift, tidsplan og praktiske konsekvenser i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

✓ Vedtatt. 2 stemte imot og et klart flertall stemte for. Det ble fremsatt et utsettelsesforslag som ble satt til votering først. Utsettelsesforslaget ble ikke vedtatt med klart flertall. Kun 1 seksjonseier stemte for å utsette.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1404

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

(mangler dato), .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ismail Amrani er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes

Selskapsnummer: 1404 Selskapsnavn: SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sletteløkka Boligsameie

Organisasjonsnummer: 971428899

Møtet ble avholdt 24. april kl. 19:00, Veitvet Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 29

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ismail Amrani er valgt.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Fullmakter som ikke er verifiserte gjennom SMS ordningen forkastes

✓ Vedtatt. Med alminnelig flertall. 52 stemmer mot 42 stemmer.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Aleksander Svinddal foreslått. Som protokollvitne ble Muhammad Ikram UI-Haq foreslått.

✓ Vedtatt. Mohammad Anwar og Muhammed Ikram UI-Haq ble valgt som protokollvitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner

✓ Vedtatt. Enstemmig.

7. Fjerning av varmemåler på radiatorer

Fremmet av: Assid Ali Hussain

Hei!

Jeg har gjort liten undersøkelse etter vi fikk energiregning fra dere(Techem), i den undersøkelse fikk jeg vite at det er mange som har fjernet målere fra radiatorer. Som medfører at det får null krone, vi som ikke har fjernet målere blir belastet for dem og betaler ekstra.

Styrets innstilling

Styret forstår bekymring til beboeren. Styret mener at det fortsatt er hensiktsmessig å behold målerne. Styret vil jobbe videre med oppdaget mulig juks med systemet i samarbeid med leverandør.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Med overveldende flertall.

8. Takoverbygg terrassen

Fremmet av: Dusan Dislioski

Terrassene til beboerne som bor i øverste etasje er mer utsatt for vær enn de andre seksjonseierne. Balkongene i øverste etasjene har ingen beskyttelse mot regn og snø. Det medfører at vinduet og balkongdørene blir mer slitt.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget siden det mangler detaljer som beskriver hva slags overbygg det skal monteres eller om PBE har innvendinger mot å sette opp et takoverbygg. Dette innebærer fasadeendring.

Forslag til vedtak:

Seksjonseiere som bor i øverste etasjen og ikke har takoverbygg over balkongen sin, kan montere på egen bekostning et takoverbygg over balkongen sin. Takoverbygget skal ikke overstige balkongens størrelse.

✓ Vedtatt. 60 stemte for. 14 mot. 2/3 dels flertall = 50

9. Bergvarme

Sameiet har store kostnader forbundet med oppvarming og varmtvann. Årlig bruker sameiet 7-8 millioner kroner på fjernvarme, noe som utgjør ca.35-40% av den totale kostnaden. Installasjon av bergvarme vil redusere behovet for fjernvarme fra eksterne aktører, Hafslund. Dette er et storprosjekt som vil innebære opptak av lån. Til gjengjeld vil sameiet få "gratis" oppvarming og varmtvann over lengre tid. Estimert levetid er opptil 100 år tid. Nedbetaling av lånet vil foregå ved reduserte kostnader til kjøp av fjernvarme.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighet for bergvarme i sameiet. Eventuell godkjenning av prosjektet, samt opptak av lån, godkjennes på et ekstraordinært / ordinært årsmøtet.

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

10. Kommunikasjon med Styret

Fremmet av: Donna Maria Tang-De Leon

Svært vanskelig å kommunisere med Styret både muntlig og skriftlig når man får nesten ingen svar/reaksjon eller ting tar lang tid.

Forslag til vedtak:

Styret MÅ svare beboerne innen rimelig tid når de får henvendelser.

✓ Vedtatt.

11. TEMAER på Sameiets nettside.

Fremmet av: Donna Maria Tang-De Leon

Svært lite/nesten ingen info under TEMAER på Sameiets nettside.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å gi informasjon under TEMAER som foreslått i vedlegget!

✓ Vedtatt.

12. Oppgradering av bad/rør/ventilasjon

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

Oppgradering av bad/rør/ventilasjon bør på nytt vurderes.

Det bør innhentes tilbud og vurderes hva det vil ha å si for påvirkning av eiendomsverdien og felleskostnadene per seksjon.

Etter tilbud er vurdert og kommunisert bør det gjennomføres et nytt møte der seksjonseiere stemmer for/mot oppgradering.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud for en ny vurdering av felles oppgradering av bad/rør/ventilasjon

✓ Vedtatt. Med overveldende flertall.

13. Utvikling av uteområdene

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

Uteområdene skal utvikles gjennom bydel Bjerkes områdeløft. I utviklingsarbeidet kreves det at beboere medvirker og kommer med innspill til hva de vil ha/ikke ha.

Forslag til vedtak:

Sletteløkka Boligsameie forplikter seg til bydel Bjerkes utvikling av uteområdene

✓ Vedtatt. Enstemmig

14. Beboerparkering

Fremmet av: Tommy Brøndbo Duklæt

Ønsker beboerparkering i Linderudsletta og Sletteløkka så lenge det er tilnærmet gratis (1kr i året). Med beboerparkering vil man blant annet unngå lastebil- og fremmedparkering.

Forslag til vedtak:

Sletteløkka Boligsameie stiller seg positiv til beboerparkering gitt at det tilnærmet er gratis

✓ Vedtatt. Enstemmig.

15. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ismail Amrani

Valgt med 51 stemmer

Følgende stilte til valg:

Ismail Amrani

Dusan Dislioski

Muhammed Iqbal Bhatti

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Dusan Dislioski
Raju Sitaula

Dusan fikk 69 stemmer. Raju fikk 50 stemmer.

Følgende stilte til valg:

Ismail Amrani
Dusan Dislioski
Muhammad Ikram UI-Haq
Muhammed Iqbal Bhatti
Adeeba K
Arne Pedersen
Raju Sitaula

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Muhammad Ikram UI-Haq

Følgende stilte til valg:

Muhammad Ikram UI-Haq

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Andrea Grav
Heshmat Hakimelahi

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Berit Andrea Grav
Heshmat Hakimelahi



VEDTEKTER

for

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

(etter endring ved vedtak på sameiermøte 20.03.2012)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 19.03.2015)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 04.04.2018)
(etter endring ved vedtak på sameiermøte 27.07.2022)
(etter endring ved vedtak på årsmøte 22.06.2023)

§ 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 utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller føre til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

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

§ 3 STYRET

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

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

Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sine seksjoner kan fortsette i sine verv frem til første ordinære årsmøte.

Selskaper hvor styremedlemmer har eierskap i, kan ikke ta på seg oppdrag for sameiet.

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 forretningsførere 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 slettelokka.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 sameierens 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 sameierens 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 seksjonseiers 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.

§ 6-1 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, parabler, 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, sikringsskap 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 karmen.

Seksjonseiere har også ansvaret for oppstaking 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.

§ 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 sameiebrøkene.

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/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 styret 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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 39.

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

Seksjonseier: _____ Seksjonsnummer: _____

Adresse: _____ Etasje: _____

Seksjonseiers privatadresse: _____

Seksjonseiers telefon/mobil: _____

Seksjonseiers epostadresse: _____

Seksjonen leies ut fra/ til dato: _____

Seksjonen leies ut fra dato: _____

Seksjonene leies ut til:
Skriv navn og telefonnummer
til alle voksne som skal
bo i seksjonen

Navn:	Telefonnummer:

Dato og underskrift seksjonseier

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

Styret@sletteokka.no



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1404

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Auditoriet på Veitvet Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om fullmakter

Har du gitt fullmakt må du verifisere fullmakten ved å sende SMS til styreleder og oppgi hvem som er fullmektig for deg.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Valg av tillitsvalgte
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - fullmaktsregler
9. Ny maling m.m.
10. Felles oppgradering av bad/ventilasjon
11. Vinduer
12. Forslager til årsmøte 2025
13. Beredskap
14. Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5
15. Begrensning på gaveutdeling
16. Forbud mot lønnsforskudd
17. Utleie av sameiets leiligheter
18. Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

19. Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

20. Høye Fellesutgifter

21. Styresammensetning

Med vennlig hilsen,

Styret i SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. Fullmakter som mangler verifikasjon ved SMS forkastes.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Aleksander Gripstad foreslått. Protokollvitner blir valgt på møtet.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet noen innstilling fra valgkomiteen. Dersom valgkomiteen har en innstilling blir denne presentert på årsmøtet. Kandidater vil deretter få mulighet til å fremme sitt kandidatur før man går til valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sultan Iqbal Bhatti

Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emir Ismaili

Jeg har bodd på Sletteløkka i ca 5 år. Jeg veit hva sletteløkka trenger og ikke trenger. Jeg har barn selv så jeg vet hva barn trenger av lekeplasser. Har vært assisterende Styreleder for Garasjelag 2. Ønsker dere mer info om meg?

Send meld

- Sultan Iqbal Bhatti

Folk bør stemme på meg da jeg kommer med en dyp forståelse fra å være et barn som er vokst opp her til å være en eier over flere år. Jeg har en emosjonell tilknytning og en økonomisk interesse for at sameiet fungerer så godt og optimalt som mulig.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Rev.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kroner

Sak 8

Vedtaksendring - fullmaktsregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å foreslå følgende tilføyelser i vedtektenes § 2.

"Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner."

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende tekst i vedtektenes § 2: Styret skal sørge for at stemmegiving på sameiermøtet kan kontrolleres på en betryggende måte. Fullmakter skal på forhånd meldes av fullmaktsgiver til en person som er utpekt av styret. Innmelding av fullmakt kan skje på SMS, epost eller på annen måte som på forhånd er godkjent av styret, og må være mottatt senest en time før årsmøtet begynner.

Sak 9

Ny maling m.m.

Forslag fremmet av:

Ahmed Shahin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- *Blokken trenger ny maling på inngangen*
- *Neon som har frysebox i kjeller og strøm går på fellesutgifter*
- *Jeg bor i 4 etasje og liten dyr kommer ut fra avløpsil hverdag, avløpsrør må renses!*

Styrets innstilling

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret tar punktene til etterretning og vil følge opp dette som er helt vanlig forvaltning og vedlikehold.

Sak 10

Felles oppgradering av bad/ventilasjon

Forslag fremmet av:

Stian Gundersen og Arslan Ahmed

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet inn to like forslag som slås sammen i årsmøtebehandlingen hhv:

1. Henviser til tidligere nevnt sak om oppgradering av bad/ventilasjon og ønsker konkrete planer for dette.
2. Det har vært snakk om oppussing av bad i flere år, men ingenting skjer. Alt av rør og planløsning på badet er veldig gammelt og må gjøres noe med

Styrets innstilling

Styret har allerede innhentet tilbud på utskifting av rør og kjøkken med opsjon for utskiftning av bad. Dette blir presentert på eget ekstra ordinært møte.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets innstilling til orientering og avventer presentasjon på et senere møte.

Sak 11

Vinduer

Forslag fremmet av:

Daria Cherepova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blir fint å prate om nye vinduer. Sparer mye varme hvis vi bytte til det nye. Er det mulig å skaffe en avtale med ett firma?

Forslag til vedtak 1

Varmere:) gamle vinduer er ikke sikker

Forslag til vedtak 2

Styret utreder iht. styrets innstilling.

Sak 12

Forslager til årsmøte 2025

Forslag fremmet av:

Mohammad Iqbal Bhatti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.
2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.
3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.
4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Styrets innstilling

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

Forslaget frafaller, ref. Eierseksjonsloven.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

- Styrets innstilling er at vi beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

- Styret er enig.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme.

- Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Forslag til vedtak 1

Forsalg til Årsmøte

1. Den som ikke har noe eiendom i sameie, har ingen rett til å sitte i styre.

2. Det burde fjernes Radiator målere, da hver seksjon allerede betaler nok i felleskostnader. Det er også en stor kostnad som går til Techem, det er heller ikke noe bevis på sikker måling av fjernvarme.

3. Møteleder under årsmøte må være nøytral. Møte leder kan ikke anbefale hvilken kandidater skal det stemmes.

4. Det skal kun være seksjonseiere som har stemmerett, og ikke leietakere. Endel leietakere sitter under årsmøte og gir sin stemme

Forslag til vedtak 2

1. Forslaget strider med eierseksjonsloven og vedtas ikke. 2. Målerne beholder disse da det er hensiktsmessig og få tall på forbruk. Det er rettferdig at man betaler for sitt eget forbruk. 3. Styret er enig i forslaget. 4. Styret er enig. Styret kontrollerer ved inngang til årsmøte. Stemmesedler blir delt ut.

Sak 13

Beredskap

Forslag fremmet av:

Tore Westbye

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan Styret informere om tilfluktsrom/er det tilfluktsrom i Sameiet. Hvis ikke hvor er nærmeste tilfluktsrom?

Er det en idé å ha tanker med vann i Sameiets regi. Tanker plassert i kjellere i de forskjellige blokkene?

Styrets innstilling

Styret har ikke kapasitet til å følge opp vann som skal fordeles til hver enkelt seksjonseier. Styret undersøker hvor disse bomberommene er og kommer ut med informasjon til beboere.

Forslag til vedtak

Tanker med beredskaps vann settes i verk i Styrets regi.

Det informeres om tilfluktsrom for Sletteløkka Sameie.

Sak 14

Oppgradering av bakken/gress foran Linderudsletta 3-5

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakken / gressareal foran Linderudsletta 3 -5 krever oppgradering. Det er mindre sollys og veldig tørr/vått i noe område, dermed ikke god nok gress i bakken. Videre er trepleie/trekjæring ikke utført i mange år. Pga manglende gress har jorden allerede begynt å renne nedover. Ødeleggelsen blir enda verre når gressklipping maskin er rullet i bakken.

Styrets innstilling

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Forslag til vedtak 1

Bakken foran Linderudsletta 3-5 oppgraderes med ny jord, gress og trepleie/kjæring.

Forslag til vedtak 2

Styret kontakter Gartner/profesjonell til å undersøke området og potensialet.

Sak 15

Begrensning på gaveutdeling

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i de siste årene har tildelt en god sum gave til ansatte (kr 8 000 i 2023 og kr 10 000 i 2024) ifølge årsrapport. Gaver bør ikke benyttes som en belønningsmiddel eller motivasjonsfaktor for ansatte. Gavestørrelsen er for høy ift sameiets økonomiske situasjon. For å sikre ansvarlig bruk av sameiets midler og opprettholde transparens i økonomiske beslutninger, foreslås det at det er forbudt til å gi gaver (gjelder alle, herunder ansatte) som overstiger 2 000 kroner per år.

Styrets innstilling

Styret har ingen mening om forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret ikke skal gi gaver for mer enn 2 000 kroner i totalt til andre, herunder ansatte.-
Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 16

Forbud mot lønnsforskudd

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lønnsforskudd kan føre til økonomiske utfordringer for både sameiet og de ansatte. I noen tilfeller blir tilbakebetaling problematisk og kan evt. medføre tap til sameiet. Om slik ordning benyttes av alle ansatte blir likviditetsproblematikk enda verre. For å sikre en stabil økonomisk situasjon og fremme ansvarlig økonomisk planlegging, foreslås det at sameiet innfører et forbud mot å gi lønnsforskudd.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøte instruerer styret om å informere alle ansatte om dette forbudet og tilby økonomisk rådgivning for de som trenger hjelp med økonomisk planlegging. Forbudet trer i kraft umiddelbart.

Sak 17

Utleie av sameiets leiligheter

Forslag fremmet av:

Raju Sitaula

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet eier to 3 roms leiligheter. Ut fra tidligere årsrapporter kan man se at leieinntekter fra leilighetene vesentlig lavere ift. andre sammenlignbare leiligheter i sameiet. For eks. har leieinntekter fra utleie av leiligheter gått ned med ca 18% fra 2021 til 2024 mens husleie for samme periode har gått opp med 18,4% ifølge SSB. (leien 2021-2024: 309 000, 282 000, 265 000, 252 000). Utleie under markedspris kan føre til økonomiske tap og redusere sameiets inntekter som allerede sliter økonomisk. Derfor er det viktig at leieprisen reflekterer markedsverdien og leien reguleres hvert år.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at (1) sameiets eiendom ikke skal leies ut for en pris som er lavere enn gjeldende markedspris og instruerer styret om å gjennomføre regelmessige vurderinger av markedsprisen for eiendommen og justere leieprisen deretter. (2) Det kan vurderes maks 10% avslag til de som har tilknytning til sameiet, herunder ansatte. (3) Eventuelle leieavtaler som inngås skal reflektere disse vurderingene og styrebehandles. Endringen trer i kraft umiddelbart.

Sak 18

Endring av husordensregel – tillate grilling på balkong

Forslag fremmet av:

Ola Jåvold Landmark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler (punkt 3 – Balkonger) inneholder et generelt forbud mot grilling på balkong. Dette oppleves som unødvendig restriktivt, særlig ettersom det finnes sikre og moderne løsninger for både gass- og elektrisk grilling.

Mange borettslag og sameier i Oslo tillater i dag bruk av slike griller, under forutsetning av forsvarlig bruk og hensyn til naboer. En regelendring vil kunne bidra til økt trivsel for beboerne, uten at det går på bekostning av sikkerhet eller bomiljø.

-Moderne gass- og elektriske griller er trygge i bruk og avgir minimalt med røyk.

-Regelendringen vil øke bruksverdien av balkongene og styrke bomiljøet.

-Styret kan fortsatt gripe inn ved misbruk eller ved klager fra naboer.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar å fjerne følgende setning fra husordensreglenes punkt 3 – Balkonger:

"Det er ikke tillatt å grille på balkong."

Og erstatte den med følgende formulering:

"Grilling på balkong er tillatt med elektrisk grill eller gassgrill, forutsatt at grillingen skjer på en forsvarlig og hensynsfull måte. Grilling skal ikke medføre brannfare, ulempe eller sjenanse for naboer. Bruk av åpen flamme eller kullgrill er fortsatt ikke tillatt."

Straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling av sameiet

Forslag fremmet av:

Kjell Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forsøpling av utearealer og på loft og kjeller er et vedvarende stort problem i sameiet som er helt uakseptabelt da dette i tillegg til at det ser utrolig ut tiltrekker seg skadedyr som rotter også øker brannfaren. De aller fleste skjønner at vaktmestere ikke skal kjøre rundt flere ganger i uken med maskiner som er ment for snømåking til å kjøre bort søppel eller annen dritt fordi noen her av en eller annen grunn ikke greier eller skjønner hvordan man kaster søppel i en dunk eller kjører det bort til gjenvinning. Det har også en negativ påvirkning på prisingen av leilighetene og dermed også sameiet. Det igjen fører til dyrere renter både for den enkelte og sameiet som en helhet. Det har også blitt en betydelig utgiftspost for sameiet. Jeg forslår at styret utarbeider og iverksetter de strengeste straffetiltak og høyeste gebyrer innenfor norsk rett og at dette blir formidlet på en korrekt måte til alle seksjonseiere og beboere i sameiet. Som sagt dette er et vedvarende stort problem over flere år som et hvert sittende styret ikke har fått bukt med. Da må det endringer til.

Forslag til vedtak

Presisere straffereaksjoner og gebyrer ved forsøpling.

Høye Fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Sultan Iqbal Bhatti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er alle kjent med at fellesutgiftene har steget kraftig sammenlagt de siste 8 årene. Dette medfører høye kostnader for enkelte eier som vi alle kjenner. Dette gir utslag på dårligere boligpriser sammenlignet med ellers i byen og bydelene.

Forslag til vedtak

Ber om en redegjørelse på hvilket tiltak som gjøres for å redusere fellesutgiftene.

Forlag kan være å redusere vaktmesterstilling, søke etter billigere forsikringer, fjerne fjernvarmemålerene da en betydelig sum penger går til gebyrer og andre kostnader rundt dette. Det er heller ingen adekvat bevis på at en slik måler gir nøyaktig måling.

Styresammensetning

Forslag fremmet av:

Kjell Eliassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg er klar over at alle kan sitte i et styret. Det finnes ingen krav dessverre. Det jeg ser i Sletteløkka boligsameie er at mange av leilighetene er utleieleiligheter og jeg mener det er svært uheldig at seksjonseiere som ikke bor her kan få et flertall i styret. Dette kan føre til interessekonflikter som kan gjelde alt fra fellesutgifter til oppgraderinger osv. Det jeg ønsker med dette forslaget er å ha begrensninger på deres innflytelse i et styret.

Styrets innstilling

Det strider med eierseksjonsloven å begrense hvem som kan sitte i styret. En person trenger bare være myndig for å sitte i styret. Seksjonseiere som mener at det er uheldig at ikke boende personer sitter i styre, må bruke stemmeretten sin og stemme på kandidater som bor i sameiet.

Forslag til vedtak

Regulering av styresammensetning



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sletteløkka Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sletteløkka Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer; no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-07 18:53:50 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 27

Rev.pdf

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 074 129	22 792 728	25 036 000	26 453 253
Vaskeri	10	190 718	198 077	200 000	200 000
Andre inntekter	3	11 858	22 715	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		25 276 705	23 013 520	25 276 000	26 693 253
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 800 728	-1 526 870	-1 594 000	-1 573 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-30 372	-41 027	-65 997	-66 000
Revisjonshonorar	6	-25 503	-23 764	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-649 775	-617 070	-655 000	-688 000
Konsulenthonorar	7	-18 543	-9 867	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-3 339 547	-3 960 399	-3 140 000	-3 182 000
Forsikringer		-1 605 224	-1 394 274	-1 711 000	-1 715 000
Kommunale avgifter	9	-6 495 394	-5 642 133	-6 460 000	-7 198 000
Energi/fyring	11	-3 378 341	-3 471 029	-2 750 000	-3 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 242 889	-1 191 940	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	12	-1 689 903	-1 948 103	-1 258 000	-1 289 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 676 218	-20 226 477	-19 328 997	-20 507 000
DRIFTSRESULTAT		4 600 488	2 787 043	5 947 003	6 186 253
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	25 061	38 661	0	0
Finanskostnader	14	-1 959 602	-1 909 413	-1 921 000	-1 675 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 934 542	-1 870 752	-1 921 000	-1 675 000
ÅRSRESULTAT		2 665 946	916 291	4 026 003	4 511 253
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 665 946	916 291		

SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 428 899, KUNDENR. 1404

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	940 000	940 000
Innskudd garasje		61 300	61 300
Andre varige driftsmidler	16	57 380	49 510
SUM ANLEGGSMIDLER		1 058 680	1 050 810
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		432 317	286 410
Forskuddsbetalte kostnader		683 494	1 837 956
Andre kortsiktige fordringer	17	32 527	0
Energiavregning	19	520 194	1 718 705
Driftskonto OBOS-banken		807 739	517 024
Skattetrekkskonto OBOS-banken		48 197	38 683
Sparekonto OBOS-banken		8 866	8 557
Sparekonto OBOS-banken II		611	590
SUM OMLØPSMIDLER		2 533 945	4 407 924
SUM EIENDELER		3 592 624	5 458 734

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Udekket tap	18, 20	-24 533 344	-27 199 290
SUM EGENKAPITAL		-24 533 344	-27 199 290

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	21	25 929 565	29 616 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 929 565	29 616 373

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		633 977	493 087
Leverandørgjeld		1 318 605	1 850 875
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	22	101 149	87 712
Påløpte renter		9 704	178 199
Påløpte avdrag		0	293 201
Annen kortsiktig gjeld	23	132 968	138 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 196 403	3 041 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 592 624	5 458 734

Pantstillelse	24	0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 28.03.2025			
Styret i SletteLøkka Boligsameie			
Ismail Amrani	Ole Elvemo	Dusan Dislioski	
Qamar Zaman	Raju Sitaula		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	24 755 129
Leie	254 000
Festeavgift	65 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 074 129

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	6 000
Opprydding kundereskontro	133
Konvertert	1 500
Lading av kjøretøy	4 222
Andre inntekter	3
SUM ANDRE INNTEKTER	11 858

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 017 666
Overtid	-90 106
Annen lønn, ikke feriepenger	-166 667
Påløpte feriepenger	-132 933
Arbeidsgiveravgift	-265 955
LO/NHO-ordningen (AFP)	-26 170
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-30 293
O/U premie	-1 380
Gaver til ansatte	-43 020
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Andre personalkostnader	-24 039

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 800 729**

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 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 503.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 657
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 886
SUM KONSULENTHONORAR	-18 543

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Assemlin AS, belysning	-519 943
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-519 943
Drift/vedlikehold bygninger	-366 394
Drift/vedlikehold VVS	-604 617
Drift/vedlikehold elektro	-125 777
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-152 716
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 773
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-242 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-995 655
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-118 640
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 563
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-65 116
Egenandel forsikring	-89 100
Reparasjon og vedlikehold annet	-19 260
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 339 547

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 428 218
Renovasjonsavgift	-3 067 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 495 394

NOTE: 10
VASKERI

INNETEKTER VASKERI

Inntekter	190 718
SUM INNETEKTER VASKERI	190 718

SUM VASKERI	190 718
--------------------	----------------

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-726 651
Fjernvarme	-2 651 689
SUM ENERGI / FYRING	-3 378 341

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-305 749
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 281
Datautstyr	-39 992
Annet driftsmateriale	-123 368
Renhold ved firmaer	-673 020
Andre fremmede tjenester	-139 813
Kontor- og datarekvisita	-2 371
Trykksaker	-4 845
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-38 566
Andre kontorkostnader	-10 238
Telefon u/mva	-9 674
Porto	-4 840
Drivstoff	-70 089
Vedlikehold biler/maskiner	-183 416
Kontingenter	-13 850
Bank- og kortgebyr	-18 276
Velferdskostnader	-16 620
Tap på fordringer,	-1 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 689 903

NOTE: 13
FINANSINNETEKTER

Renter bank	6 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	18 476
Andre renteinntekter	240
SUM FINANSINNETEKTER	25 061

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 924 896
Renter på leverandørgjeld	-7 164
Renter og provisjon på kassekreditt	-27 542
SUM FINANSKOSTNADER	-1 959 602

NOTE: 15
LEILIGHETER

Leiligheter	940 000
SUM LEILIGHETER	940 000

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ariens Snøfreser Delixe 28 Rapittrak Belt

Tilgang 12.2024

38 242

Avskrevet i år (avskrives fra 01.01.25)

0

38 242

Antenneanlegg

Tilgang 2005

295 664

Avskrevet tidligere

295 663

1

Grarasje

Tilgang 2011

61 300

61 300

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2019

115 000

avskrevet i år

-21 082

Avskrevet tidligere

-93 917

1

Spylemaskin

Tilgang 2023

30 212

Avskrevet i år

-6 042

Avskrevet tidligere

-5 033

19 136

Traktor nr. 1

Tilgang 2012

300 060

Avskrevet tidligere

-300 059

1

Trapp

Tilgang 2021

38 975

Avskrevet i år

-3 247

Avskrevet tidligere

-35 727

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**118 680****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-30 372****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige lån til ansatte (ikke forskudd lønn, jf. konto 1740)

-7 500

Andre kortsiktige fordringer

30 027

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte

10 000

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**32 527****NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

-24 533 344

SUM ANNEN EGENKAPITAL**-24 533 344**

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-5 947 582
SUM INNETEKTER	-5 947 582

KOSTNADER

Administrasjon	330 069
Fjernvarme	6 136 723
SUM KOSTNADER	6 466 792

Uoppgjorte avregninger	984
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	520 194
----------------------------	----------------

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: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 16 år.	
Opprinnelig 2015	-49 177 142
Nedbetalt tidligere	21 537 703
Nedbetalt i år	2 687 698
	-24 951 741

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 023 066	
Nedbetalt i år	999 110	
		-977 824
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-25 929 565

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-48 197
Skyldig arbeidsgiveravgift		-53 323
Skyldig arbeidsgiveravgift, avsatt		371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-101 149

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger		-132 933
Gebyr og fakturaomkostninger		-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-132 968

NOTE: 24

Lånet er et blankolån .

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1404 Selskapsnavn: SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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