



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 852 581 | 4 786 753 |
| Sum inntekter | | 4 852 581 | 4 786 753 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 206 549 | 192 675 |
| Annen driftskostnad | | 6 222 181 | 4 590 017 |
| Sum kostnader | | 6 428 730 | 4 782 692 |
| Driftsresultat | | -1 576 149 | 4 060 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 736 | 13 655 |
| Sum finansinntekter | | 2 736 | 13 655 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 736 | 13 655 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 573 413 | 17 715 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 573 413 | 17 715 |
| Årsresultat | | -1 573 413 | 17 715 |
| Totalresultat | | -1 573 413 | 17 715 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 573 413 | 17 715 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 573 413 | 17 715 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 25 | 25 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 25 | 25 |
| Sum anleggsmidler | | 25 | 25 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 094 | 10 095 |
| Andre fordringer | | 238 890 | 296 530 |
| Sum fordringer | | 268 984 | 306 624 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 680 522 | 2 473 702 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 680 522 | 2 473 702 |
| Sum omløpsmidler | | 949 506 | 2 780 326 |
| SUM EIENDELER | | 949 531 | 2 780 351 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 939 890 | 2 513 303 |
| Sum opptjent egenkapital | | 939 890 | 2 513 303 |
| Sum egenkapital | | 939 890 | 2 513 303 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | -38 066 | 193 113 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 47 707 | 73 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 9 641 | 267 048 |
| Sum gjeld | | 9 641 | 267 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 949 531 | 2 780 351 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336100

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 617 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SLEIVERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 852 581 | 4 786 753 |
| Sum inntekter | | 4 852 581 | 4 786 753 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 206 549 | 192 675 |
| Annen driftskostnad | | 6 222 181 | 4 590 017 |
| Sum kostnader | | 6 428 730 | 4 782 692 |
| Driftsresultat | | -1 576 149 | 4 060 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 736 | 13 655 |
| Sum finansinntekter | | 2 736 | 13 655 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 2 736 | 13 655 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 573 413 | 17 715 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 573 413 | 17 715 |
| Årsresultat | | -1 573 413 | 17 715 |
| Totalresultat | | -1 573 413 | 17 715 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 573 413 | 17 715 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 573 413 | 17 715 |



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 25 | 25 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 25 | 25 |
| Sum anleggsmidler | | 25 | 25 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 30 094 | 10 095 |
| Andre fordringer | | 238 890 | 296 530 |
| Sum fordringer | | 268 984 | 306 624 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 680 522 | 2 473 702 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 680 522 | 2 473 702 |
| Sum omløpsmidler | | 949 506 | 2 780 326 |
| SUM EIENDELER | | 949 531 | 2 780 351 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Annen egenkapital | 939 890 | 2 513 303 |
| Sum opptjent egenkapital | 939 890 | 2 513 303 |
| Sum egenkapital | 939 890 | 2 513 303 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | -38 066 | 193 113 |
| Annen kortsiktig gjeld | 47 707 | 73 935 |
| Sum kortsiktig gjeld | 9 641 | 267 048 |
| Sum gjeld | 9 641 | 267 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 949 531 | 2 780 351 |



Organisasjonsnr: 976 617 347
SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

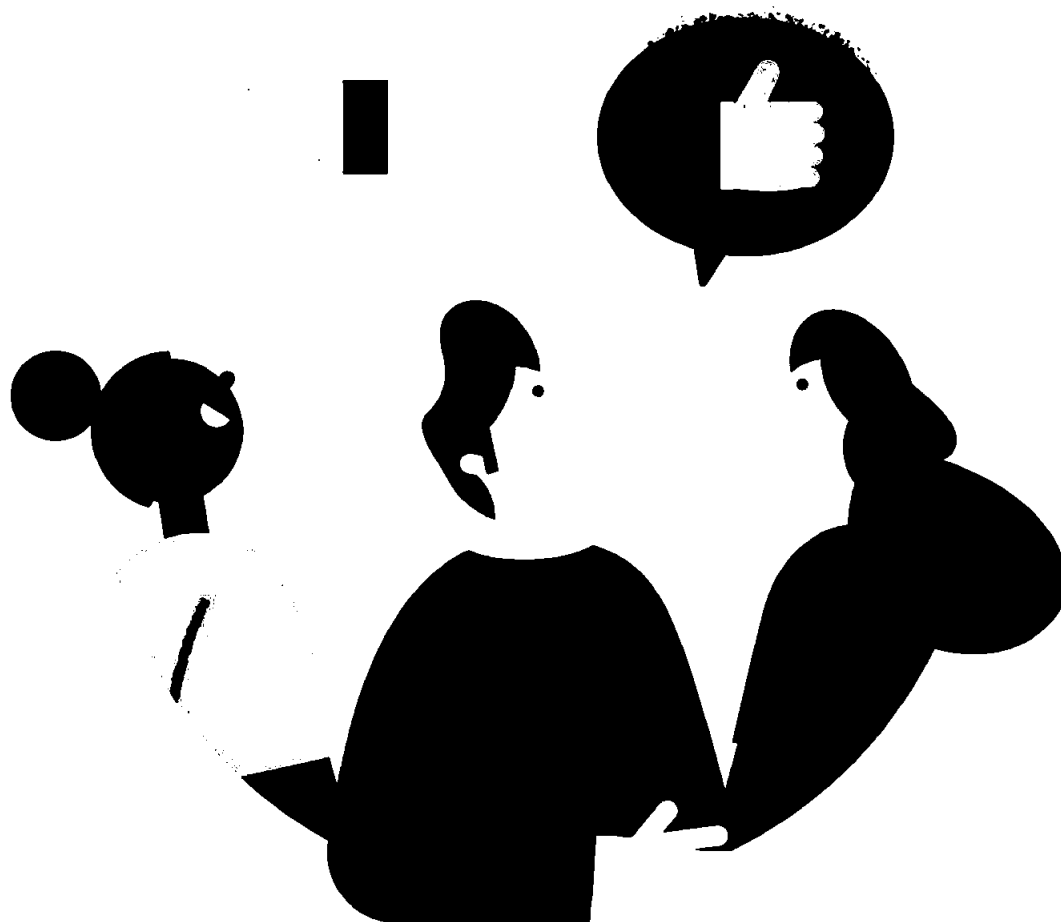
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5674 Sleiverud Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sleiverud Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 5 mai 19:00 i «Styrerommet» under nr 14.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sleiverud 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 til stede 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sleiverud Boligsameie
avholdes torsdag 5.mai 2022 kl. 19:00 i «Styrerommet»**

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A Ressurs- og prosjektgruppe til planlegging for utskifting av vinduer og dører
- B Prosjektgruppe for mulighetsstudiet vedrørende montering av varmpumper i sameiet
- C Prosjektgruppe fellesareal under S14
- D Vedtektsendringer for el-bil- Krever 2/3 flertall
- E Oppdatering av husordensregler

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Sandvika, 21.04.2022
Styret i Sleiverud Boligsameie

Gunnar Moen Sunniva Marie Hustoft Sissel Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | | |
|-------------|-----------------------|------------------|-----------|
| Leder | Gunnar Moen | Sleiverudåsen 26 | 2021-2022 |
| Styremedlem | Sunniva Marie Hustoft | Sleiverudåsen 4 | 2021-2023 |
| Styremedlem | Sissel Olsen | Sleiverudåsen 26 | 2021-2023 |
| Varamedlem | Anja Løvåsen | Sleiverudåsen 26 | 2021-2022 |
| Varamedlem | Annette Risåsen | Sleiverudåsen 10 | 2021-2022 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sleiverud Boligsameie

Sameiet består av 131 seksjoner.

Sleiverud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976617347, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Sleiverudåsen 2 - 14

Sleiverudåsen 20 - 28

Gårds- og bruksnummer:

95 146

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

Sleiverud Boligsameie har ingen 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 PWC.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 852 581.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil fakturering strøm se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -6 428 730.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, se note 8..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 573 413 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 939 865.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Det er budsjettert med kr 1 482 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 180 000 for år 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 460 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sleiverud Boligsameie.

Lån

Sleiverud Boligsameie har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Sleiverud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sleiverud Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sleiverud Boligsameie

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betryggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 760 631 | 4 701 876 | 4 702 000 | 5 020 000 |
| Andre inntekter | 3 | 91 950 | 84 877 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 4 852 581 | 4 786 753 | 4 702 000 | 5 020 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -26 549 | -17 675 | -26 000 | -28 500 |
| Styreonorar | 5 | -180 000 | -175 000 | -180 000 | -188 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 045 | -7 094 | -7 000 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -188 640 | -183 413 | -188 000 | -193 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -72 623 | -63 136 | -50 000 | -72 000 |
| Kontingenter | | 0 | 0 | -1 600 | -1 600 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 272 652 | -1 177 152 | -1 515 000 | -851 000 |
| Forsikringer | | -495 519 | -319 621 | -395 000 | -460 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 371 510 | -1 284 615 | -1 327 000 | -1 482 000 |
| Energi/fyring | | -240 079 | -114 433 | -155 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -674 443 | -621 977 | -640 000 | -695 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -898 669 | -818 576 | -889 600 | -688 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 428 730 | -4 782 692 | -5 374 200 | -4 847 800 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 576 149 | 4 060 | -672 200 | 172 200 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 736 | 13 655 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 736 | 13 655 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 573 413 | 17 715 | -672 200 | 172 200 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 17 715 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 573 413 | 0 | | |

BESKYTTET



SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Aksjer og andeler | 12 | 25 | 25 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 25 | 25 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 21 364 | 14 743 |
| Kundefordringer | | 30 094 | 10 095 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 176 627 | 281 787 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 40 899 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 419 778 | 715 179 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 260 744 | 1 758 523 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 949 506 | 2 780 326 |
| SUM EIENDELER | | 949 531 | 2 780 351 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 939 890 | 2 513 303 |
| SUM EGENKAPITAL | | 939 890 | 2 513 303 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 47 707 | 40 202 |
| Leverandørgjeld | | -38 066 | 193 113 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 33 733 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 9 641 | 267 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 949 531 | 2 780 351 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bærum, 1.april 2022
Styret i Sleiverud Boligsameie

Gunnar Moen/s/

Sunniva Marie Hustoft/s/

Sissel Olsen/s/

BESKYTTET

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 760 631 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 4 760 631 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Fakturert flyttegebyr | 5 000 |
| Fakturert lading el-bil | 86 950 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 91 950 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -25 380 |
| Arbeidsklær | -1 169 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -26 549 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 180 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 045.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -39 625 |
| OBOS Prosjekt AS | -15 738 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -17 260 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -72 623 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Elektroentreprenør Guriby AS | -579 325 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -579 325 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 239 714 |
| Drift/vedlikehold VVS | -75 616 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -264 738 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -33 537 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -56 030 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -13 692 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 272 652 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -888 447 |
| Renovasjonsavgift | -483 063 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 371 510 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|----------|
| Container | -53 127 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 068 |
| Telefon-/kontormaskiner | -14 045 |
| Driftsmateriell | -8 754 |
| Lyspærer og sikringer | -2 100 |
| Vaktmestertjenester | -357 273 |
| Renhold ved firmaer | -321 167 |
| Snørydding | -104 155 |
| Andre fremmede tjenester | -2 637 |
| Trykksaker | -2 908 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 000 |

BESKYTTET



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre kontorkostnader | -1 291 |
| Porto | -4 321 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -5 259 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Gaver | -1 000 |
| Bank- og kortgebyr | -4 466 |
| Velferdskostnader | -49 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -898 669 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 221 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 515 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 736 |

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 25,- Balanseført verdi: kr.25,-

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Lading av el-bil fakturert i 2022, gjelder 2021 | 40 899 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 40 899 |



5. INNKOMNE FORSLAG

- A Ressurs- og Prosjektgruppe til planlegning av utskifting av vinduer og dører
- B Prosjektgruppe til mulighetsanalyse for montering av varmepumper i sameiet
- C Prosjektgruppe fellesareal under S14
- D Vedtektsendring EI-biler
- E Oppdatering av husordensregler

SAK A Ressurs- og prosjektgruppe til planlegging av utskifting av vinduer og dører

Fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet som definerer hvilke vedlikeholdsarbeider som skal utføres i sameiet hvert år. Denne inneholder også prisestimer. Planen ble utarbeidet ved hjelp av OBOS Prosjekt. I vedlikeholdsplanen er det planlagt et forprosjekt for utskifting av vinduer og dører i 2023. Arbeidet skal påbegynnes medio i 2024.

ENØK-analyse

Som forberedelse til planlegging av vedlikeholdsarbeidet er det bestilt en ENØK-analyse gjennom OBOS. Denne vil kunne gi oss en oversikt over mulige tiltak for energieffektivisering. Det vil i første omgang bli gjort en kartleggingsrapport med anbefalte tiltak/kombinasjon av tiltak med budsjettpris og tilbakebetalingstid. Dette vil danne et godt grunnlag for videre arbeid. Kostnadene er støttet av ENØK. Foreløpige kulepunkter på tidlige funn er lovet oversendt innen årsmøtet.

Ressurs- og prosjektgruppe

Det er ytret ønske fra flere beboere om at oppstart av arbeidet med utskifting av vinduer og dører skal starte tidligere enn planlagt. Planlegging av dette arbeidet tar tid og krever en del ressurser og kunnskaper som styret ikke sitter på alene. Styret ber derfor sameiet om at det settes ned en ressurs- og prosjektgruppe for å bidra i dette arbeidet. Denne gruppa vil kunne bli tildelt oppgaver som kartlegging, innhenting av tilbud og tilknytting av leverandører, sette opp underlag med kalkyle for lån, arrangere beboermøter mm. Prosjektgruppen vil være et rådgivende organ til styret og bør delta fra prosjektstart til slutt.

Forslag til vedtak:

[navn 1], [navn 2] og [navn 3] skal i neste styreperiode være i prosjektgruppe som bidrar inn til styret for utskifting av vinduer og dører i Sleiverud boligsameie. Gruppa vil blant annet tildeles oppgaver som utføring av kartlegging, skaffe tilveie oversikter; slik som mulige leverandører og entreprenører, utarbeide forslag, sette opp underlag med kalkyle for lån, bidra til arrangement av

BESKYTTET



beboermøter mm. Prosjektgruppen vil være et rådgivende organ til styret og bør delta fra prosjektstart til slutt.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme *for* forslaget.

SAK B Installasjon av varmepumper i sameiet

Fremmet av: Sandvik, Engstrøm

Krav til flertall: 1. 2/3 jf. vedtektene 9-9
2. 2/3 jf. vedtektene 9-8, 2 g)
3. Alminnelig 50%

1. Ønske om å opprette felles prosjekt om varmepumper for alle seksjoner i sameiet.
2. Åpne opp for at den enkelte seksjonseier kan montere varmepumpe.
3. Nedsette en prosjektgruppe som gjør en mulighetsanalyse

1. FELLES MONTERING AV VARMEPUMPER

Utfordringer

Montering av varmepumper til alle leiligheter medfører fasadeendring. En fasadeendring på sameiets fasade, må søkes kommunen, samt plan og bygg etter godkjenning.

En felles montering av varmepumper i sameiet vil medføre en støy om den enkelte seksjon skal ha en pumpe hver. Der et også et omfattende prosjekt som krever i tillegg til innhenting av tilbud, valg av installatør trengs det en rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige, samt egne retningslinjer for varmepumper med forslag til ansvarsforhold - spesielt hva beboer og sameiet forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpen. En risikoanalyse med ansvarsforhold ved eventuelle følgeskader som kan oppstå i forbindelse med utstyret. Videre tilkommet innhenting av tilbud og leverandører av utstyr (min 3 stk) for prisoversikt. Sist tilkommer også forslag til finansiering og fordelingsnøkkel, samt arrangering av beboermøter og eventuell avstemming.

BESKYTTET

Styrets vedlikeholdsplikt

Montering av varmepumper ligger utenfor styrets plikt til å besørge vedlikehold av boligmassen.

Ref. vedtektene:

8-3 Styrets oppgaver Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Energireducerende tiltak

Styret er enig i at boligmassen har behovet for energireducerende tiltak. Derfor er det engasjert en energirådgiver via OBOS som skal gjøre en ENØK- analyse i forkant av vedlikeholdsarbeidets planlegging. Denne har som mål å avdekke mulige energireducerende tiltak, og vil være et underlag for all planleggingen av vedlikehold. Se under «ENØK-analyse» til forslag A for mer informasjon. I denne forbindelse ønsker styret at sameiet avventer med beslutninger om varmepumper til rapporten for ENØK-analysen foreligger.

2. Installasjon av varmepumper for den enkelte seksjonseier

Vedtektsendringer

Sameiets vedtekter setter pr i dag stopper for installasjon av varmepumper for den enkelte seksjonseier gjennom forbudet vedrørende varmepumper. § 3-1- 5.

Om det på sikt skal være mulig for slik montering, må dette *først* åpnes for i vedtektene. Det er ikke innkommet konkret forslag ny til ordlyd for å endre vedtektene.

Henvvisning til aktuelle vedtekter:

Kap 3-1,

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Styrets kommentar

Forslaget til installasjon for den enkelte seksjonseier vil utløse de samme krav som ved installasjon i fellesskap for hele sameiet. Se under *1. Felles montering av varmepumper.*

BESKYTTET



3. Prosjektgruppe for mulighetsstudie

Om det er sterkt ønske for å undersøke muligheten for varmepumpe, stiller styret seg åpne for at det nedsettes en gruppe fra sameiet til å gjøre dette på vegne av sameiet. Denne gruppen står selv for hele prosjektets arbeid. Den har ingen signeringsrett eller beslutningsmyndighet på vegne av sameiet. Denne ligger fortsatt hos styret og ved et eventuelt ekstraordinært sameiermøte, med ordinært krav om 2/3 flertall da dette faller under vedtekt 9-9.

En slik mulighetsstudiet bør inneholde (NB; ikke uttømmende)

Skisser for en rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige, samt egne retningslinjer for varmepumper med forslag til ansvarsforhold - spesielt hva beboer og sameiet forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpen. En risikoanalyse med ansvarsforhold ved eventuelle følgeskader som kan oppstå i forbindelse med utstyret. Videre tilkommet innhenting av tilbud og leverandører av utstyr (min 3 stk.) for prisoversikt. Sist tilkommer også forslag til finansiering og fordelingsnøkkel, samt arrangering av beboermøter og eventuell avstemming.

I tillegg må denne mulighetsstudien også besørge at alle tilhørende lover og reguleringer som omhandler montering av varmepumper er fulgt (NB: ikke uttømmende liste)

- Byggteknisk forskrift (TEK17) Kap 1-17
- Norsk kulde- og varmepumpenorm 2018. Publikasjon fra Norsk Kjøleteknisk Forening
- NS-EN 378-1:2016 Kuldeanlegg og varmepumper – Sikkerhets- og miljøkrav - Del 1: Grunnleggende krav, definisjoner, klassifisering og vurderingskriterier
- NS-EN 378-2:2016 Kuldeanlegg og varmepumper – Sikkerhets- og miljøkrav - Del 2: Utforming, bygging, prøving, merking og dokumentasjon
- NS-EN 378-3:2016 Kuldeanlegg og varmepumper – Sikkerhets- og miljøkrav - Del 3: Oppstillingssted og personvern
- NS-EN 378-4:2016+A1:2019 Kuldeanlegg og varmepumper – Sikkerhets- og miljøkrav - Del 4: Drift, vedlikehold, reparasjon og gjenbruk
- Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften for bygninger): FOR 2009-12-18 nr. 1665

BESKYTTET

**Forslag til vedtak:**

1. Sameiet avventer beslutninger om varmepumper til resultat fra ENØK-analysen foreligger
2. Sameiet ønsker ikke å gjøre endring i vedtektene kap. 3-1, pkt 5-1.
3. Det opprettes en prosjektgruppe som skal utføre en mulighetsanalyse for installasjon av varmepumpe; [navn 1], [navn 2] og [navn 3] skal i neste styreperiode være i prosjektgruppe for mulighetsstudie om montering av varmepumper Sleiverud boligsameie. Prosjektgruppa har som ansvar å komme med et forslag som må stemmes over på beboermøte.

Styrets innstilling:

1. Styrets innstilling er å stemme *for* forslaget om å *utsette* beslutninger om felles installasjon av varmepumpe i sameiet til resultat av ENØK-analyse foreligger.
2. Styrets innstilling er å stemme *imot* forslaget om vedtektsendringer som åpner for seksjonseier rett til å montere varmepumpe.
3. Styrets innstilling er å stemme *for* forslaget for opprettelse av mulighetsstudie for varmepumper i sameiet, gjennomført av en frivillig prosjektgruppe fra sameiet.

SAK C Prosjektgruppe fellesareal under S14**Fremmet av:** Styret**Krav til flertall:** Alminnelig 50%

Sleiverud boligsameie har mye potensiale i lokalene i den gamle barnehagen, i dag ofte omtalt som «Styrerommet», som ligger i kjelleren under S14. Lokalene er slitte, men har blitt brukt til blant annet bursdag og konfirmasjon. Det er også lagerrom for en del hageutstyr som tilhører sameiet.

Styret ønsker å friske opp lokalene, slik at de kan komme til nytte for flere mennesker. Vi foreslår derfor å danne en prosjektgruppe med 3-5 mennesker som kan drive dette arbeidet på dugnad. Det er også mulig å sette av en sum i budsjettet hvis forslaget blir vedtatt.

Forslag til vedtak:

[navn 1], [navn 2] og [navn 3] skal i neste styreperiode være i prosjektgruppe for fellesarealene i Sleiverud boligsameie. Prosjektgruppa skal planlegge oppussing av

BESKYTTET



lokalene, og koordinere dugnadsarbeid for å pusse opp lokalene. Det settes av kr. 20 000 i budsjettet som prosjektgruppa kan benytte til formålet.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme for forslaget.

SAK D Vedtektsendring i forbindelsen med nytt ladesystem for el-bil ladere

Fremmet av: Styret

Krav til flertall: Krever 2/3 flertall

I forbindelse med nytt ladesystem ser styret behov for å tilpasse ordlyden i vedtektene for el-bil lading.

DAGENS TEKST:

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

FORSLAG TIL NYTT TILLEGG TIL KAPITTEL 4 I VEDTEKTENE:

4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret tilknytte seg ladeanlegget for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

BESKYTTET



a) Ved opprettelse av nytt ladepunkt plikter seksjonseier å benytte den installatør som styret har opprettet samarbeid med.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier er pliktet å benytte de til enhver tid gjeldende type ladebokser som styret bestemmer skal brukes. Seksjonseier er også pliktet å opprette kundeforhold hos den leverandøren som drifter sameiets ladeanlegg.

a) Strøm betales etter målt forbruk til den gjeldende leverandør som drifter anlegget.

(3) De seksjonseiere som lader etter gammel modell (før 01042022) betaler strøm etter målt forbruk lest av styret. Denne betales til den leverandør som drifter ladeanlegget.

a) Styret kan pålegge seksjonseiere som lader etter gammel lademodell å gå over til ny lademodell dersom det blir behov for å frigjøre effekt fra de gamle ladere. Dette vil være aktuelt om det blir for lite effekt tilgjengelig på det nye anlegget grunnet økt antall nye ladepunkter. Kostnadene for ny ladeboks og installasjon står seksjonseier for.

Det er tilgjengelig 125 amp for hvert vern/sikringsskap. Av de 125 amp er 63 amp satt av til fordeling på nytt anlegg og resterende til gamle anlegg.

b) Etter hvert som nye kobler seg til nytt ladesystem vil tilgjengelig effekt synke. Dersom dette oppstår, og det viser seg ikke mulig å hente fra nærliggende punkter, må de på gammelt system for gjeldende ladeandlegg/sikringsskap over på nytt system. Etter overgang til nytt ladeanlegg vil seksjonseieren være pliktet å opprette kundeforhold til drift og tjenestetilbyderen som har ansvaret for anlegget.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme for forslaget.

BESKYTTET



SAK E Oppdatering av husordensregler

Fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensregler er sist endret 2012.

Nytt forslag er totalt om-arbeidet med nytt format og en mengde tilføyelser som stemmer overens med vedtektene.

Se eget vedlegg, med dagens husordensregler og de nye som er foreslått.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å stemme for forslaget.

BESKYTTET



Styrets arbeid 2021

Vedlikeholdsnøkkel - Ferdigstilt

Skadedyr.

- Tilbudsforespørsel sendt til 2 tilbydere. Vi beholdt Pelias.
- Befaring med Pelias for om huller i bakken rundt bygninger er skadedyr. Viser seg å være regnvann og fyllmasser som setter seg

Garasje.

- Betongundersøkelser. Tilstandsrapport. Saltutslag. Tilbudsforespørsel sendt til 3 tilbydere. Valgt Ødegård & Lund AS.
- Ledelys og nødlys i alle garasjer. Tilbudsforespørsel sendt til 3 tilbydere. Valgt Guriby AS
- Skifte/oppgradert 3 avtrekksvifter i garasjer. Skiftet/oppgradert alle viftene (4. etasje) i trappeoppgangene
- Spyling av avløpsrør og overvanns rør.
- Prosjektert og sendt ut tilbud til 3 tilbydere på nytt billader system. Guriby AS ble valgt som utførende installatør.
- Prosjektert og sendt ut tilbud til 3 tilbydere på drift av nytt billader system, Movel valgt. Overtagelse av nett 1 april 2022

Bygningsmassen

- Vannlekkasje ved takrenne/nedløp i S4 reparert.
- Mottatt 3 vannskader fra leiligheter. Lekkasje fra varmtvannstank.
- Skiftet «fransk balkong», 3. etasje i S4
- Utbedring av balkong i 4. etasje og vegg i 3. etasje i S28 etter vannlekkasje. Meldt som forsikringssak til If. Erstatningsspørsmål avklart, vi fikk tilbake kr. 200 000.
- Oppfølging av lekkasje fra balkong i S2. Meldt som forsikringssak til If.
- Terreng under balkong/gulv på grunn har sunket i leilighet i S8. Etterisolert samt oppgraving, tilbakefylling av nye masser. Ny terrasse bygges våren 2022.
- Belysning. Nye armaturer i alle oppganger. Nye ledelys og nødlys i alle oppganger. Tilbudsforespørsel sendt til 3 stk tilbydere. Valgt Guriby AS
- Radon måling foretatt i alle leilighetene i 1. etasje samt den midtre leilighet i 2. etasje.
- Fjernet HC heis to oppganger, samt fått produsert opp manglende gjerde-biter for de aktuelle oppganger
- Undersøkt om nytt nøkkelssystem for inngangsdører
- Oppgradert/malararbeider i oppgangene i S20 og S28 på dugnad. Oppfordret de andre oppgangene til slik dugnad.
- Skiftet skadede fliser i alle oppganger

BESKYTTET



- Undersøkt for nye postkasser i oppganger.
- Ferdigstilt for midlertidige utskiftninger av vinduer og balkongdører.
- Skiftet nøkkel sylinder til garasje S24-28, samt to sykkelboder i S20 og S22.

Uteområder

- Lagt asfalt foran S12/S14 og hjørne på nedre parkeringsplass.
- Spyling av utvendig overvanns rør og fjerning av sand i alle sandfang.
- Felling av trær og busker mellom blokkene utført i løpet av 4 dugnader.
- Det er innkjøpt ny motorsag og hekke sag.
- Avhold høstdugnad. Vårdugnaden ble kansellert på grunn av pandemi.
- Veibom ved S24 er skiftet på grunn av påkjørsel. Service på veibom ved S2. Opprettet serviceavtale.

El og brannsikring.

- NEK-kontroll av el-anlegg i alle leiligheter.
- NEK-Kontroll av felles el-anlegg.
- Elvia, El Kontroll. Styret har sendt inn bekymringsmelding til kontrollør da det var varmegang på kabel til flere varmtvannsberedere.
- Felles oppgradering av skrusikringer i hele sameiet.
- Tenning av juletre, mellom S24 og S26 og foran S4 og S6.

Forsikring.

- Tilbudsforespørsel sendt til 3 tilbydere. Fremforhandlet ny avtale hos Gjensidige.
- Telenor. Fremforhandlet ny avtale for tv og bredbånd. Nytt utstyr. Nettilgang og skjerm i «styrerrommet».
- Vaktmester. Tilbudsforespørsel sendt til 3 tilbydere. Fremforhandlet ny avtale. Bytte av leverandør 01.02.2022.
- Matter. Tilbudsforespørsel sendt til 2 tilbydere. Ny avtale og bytte av leverandør 01.01.2022.
- Brøyting og salting. Fremforhandlet ny avtale. Beholdt eksisterende leverandør Ole Bø.
- Det er installert bredbånd samt montert TV-skjerm i tidligere barnehage
- Skøytebane på fotballbanen er etablert sammen med ildsjeler i Sleiverudlia
- Det er opprettet kontakt, og avhold møter med oppgangsansvarlige.

BESKYTTET



Styret

Styret er tilgjengelig gjennom Vibbo, samt mail på sleiverud@styrerrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90885758. 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 Eiendomsforvaltning AS 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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

I forbindelse med avtale om Movels leveranse av tjenester til boligselskapets ladeanlegg for ladbare kjøretøy, har de også overtatt kostnadene ovenfor kraftleverandør og netteier.

Movel fakturerer boligselskapet for de faste kostnadene knyttet til leveranse av strøm: fastprisen for strømabonnementet til kraftleverandøren og netteiers fastledd og laveste effektledd. Dette faktureres forskuddsvis for ett kalenderår av gangen, normalt i løpet av januar. Movel står fritt til å kjøpe strøm fra de leverandører som tilbyr de beste betingelsene. For tiden benytter de Fjordkraft. Movel viderefakturerer uten påslag på Movels innkjøpspris.

Energimerking

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

Radon

Det er gjennomført radonmåling årsskiftet 2021/2022. Rapporten vil være ferdigstilt medio våren 2022.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---|--|
| 2021 | NEK Kontroll av felles el anlegg | |
| 2021 | NEK Kontroll av samtlige seksjoner | |
| 2021 | Nytt armatur i alle oppganger | |
| 2021 | Ledelys og nødlys i alle oppganger | |
| 2021 | Ledelys og nødlys i garasje | |
| 2021 | Utbedring av lekkasje fra tak | |
| 2021 | Utskiftning av dårlige vinduer og balkongdører | |
| 2021 | Utbedret avløp til garasjen 24-28 | |
| 2021 | Utbedring av vifter i garasje og tak | |
| 2020 | Spylt tak og takrenner, samt skiftet takstein | |
| 2020 | Reforhandlet avtaler med faste leverandører til sameiet | |
| 2020 | Opprettet serviceavtale for veibommer | |
| 2020 | Oppdatering av vedtekter | |
| 2020 | Overgang fra sleiverud.no til Vibbo | |
| 2018 - 2019 | Gjerde nedre parkeringsplass | Nytt gjerde nedre parkering |
| 2018 - 2019 | Bytting av hoveddører og sidefelt | |
| 2018 - 2019 | Utskiftning av dårlige balkongdører 1.et | |
| 2016 - 2017 | Rehabilitering fasader | Bytte ut vinduer og dører |
| 2015 - 2015 | Skiftet styringsautomatikk garasjer | |
| 2013 | Renovering av fasadene (maling) | |
| 2013 | Vedlikehold av tak | |
| 2013 | Oppgradert vifter fellesrom | |
| 2013 | Utskifting protanbelegg i takbalkonger | |
| 2012 | Bytting av armaturer i oppganger | |
| 2011 - 2012 | Renovering av fasadene (maling) | |
| 2010 | Utbedring lekkasje takterrasse | |
| 2010 | Vedlikehold av grøntareal | |
| 2009 - 2009 | Rehabilitering av oppgangene | |
| 2009 | Oppgradering av lekeplassene | |
| 2006 | Rehab./vedlikehold av viftesystemene | Forøvrig løpende nødvendig vedlikehold. |
| 2006 | Omfattende skiltplan realisert | Iht tidligere vedtak og mange innspill fra beboerne, er skiltplanen realisert i perioden. Denne har som formål å forebygge og skape god atferd rundt på fellesarealene. Noen modifiseringer vil bli gjort basert på erfaringer og innspill. og har fått tildelt midler fra fellesskapet til dette. |
| 2006 | Noen av oppgangene er pusset opp | |
| 2006 | Rehab./vedlikehold av viftesystemet | |

BESKYTTET



HUSORDENSREGLER FOR SLEIVERUD BOLIGSAMEIE- NYE

Vedtatt på sameiermøte 13.03.96 med endringer 11.03.03, 22.04.08 og 11.04.12.

1. FORMÅL OG OMFANG

- 1.1. Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. HENSYN TIL NABOER

- 2.1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.
- 2.2. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00, inkludert lørdager. Ved særlig støyende arbeid, selv innenfor tillatte tidspunkter, skal tilstøtende leiligheter informeres om dette ved opplag i oppgang og Vibbo.
- 2.3. Helligdagsfreden skal overholdes. Dette gjelder alle søndager fra kl 00.00 til kl 24.00, samt påske-, pinse- og julaften.

3. OPPGANGSKONTAKT

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med. Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som «tillitsvalgt» for oppgangen.

4. GENERELL ORDEN

For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

5. FELLESAREALER

Felles uteområde, trappeoppgang, korridorer og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Pyntegjenstander det er enighet om i etasjen og som henges på veggen tillates. Ta en ny diskusjon når det kommer nye beboere.

- 5.1. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utomhus og foran hovedinngangene.
- 5.2. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av dyr/fugler på utvendig fellesareal. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.



5.3. Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.

5.4. Fellesdører skal alltid være låst.

5.5. Beboere må påse at alle dører til fellesrom, kjeller, sportsbod o.l. er låst og lyset slukket.

5.6. Trapperom

Barnevogner og trehjuls sykler kan plasseres under trappen i den enkeltes oppgang. Men skal fjernes fort det ikke lenger er i bruk. Denne plassen skal ikke benyttes som ekstra lagringsplass for andre gjenstander.

5.7. Sykkelbod

Sykkelboden er ikke til oppbevaring av annet enn naturlig tilhørende, slik som; sykler, kjelker, sparkstøtting, akebrett, sparkesykkel og liknende. Alle har ansvar for sine ting; gammelt utstyr skal fjernes så fort det ikke er i bruk. Det er oppgangens ansvar å holde orden i sin sportsbod.

6. AVFALL

Søppel skal sorteres før det kastes. Restavfall skal i søppelrom lokalisert ved inngangen til hver oppgang. Det samme gjelder matavfall i egen beholder i samme søppelrom.

6.1. Papir, plast og tekstil skal i egne beholdere på parkeringsplassene. Dersom avfallsbeholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil beholderen tømmes.

6.2. Beboer plikter å henstille farlig avfall, lyspærer, batteri, elektronikk med mer samt glass/metall til gjenvinningsstasjonen på Shell, Isi eller liknende. Større gjenstander som møbler, hvitevarer, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene, eller utenfor containere eller avfallsbeholdere.

7. VEDLIKEHOLD

Mindre arbeider som tilkommer den enkelte oppgang kan organiseres av oppgangen selv som intern dugnad. Dette skal allikevel meddeles styret for godkjenning først. Sameiet støtter utgifter til maling og tilhørende utstyr.

7.1. Vegetasjon

Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Plener bør skånes den første tiden etter snøsmelting.

7.2. Fasadeendringer

Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige, eller innvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige, og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

7.2.1 Seksjonseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

7.3 Antenner/parabol

Det er ikke anledning for den enkelte beboer til å sette opp separate antenner på balkonger og terrasser.



7.4. Innvendige konstruksjoner

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep, eller endringer, i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

7.5 Dispensasjoner

Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje i blokkene er fellesareal. Det er kun gitt dispensasjon til å behandle disse som private hager 1 m ut.

8 SKADE

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.

8.1 Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

8.2 Er skaden akutt plikter beboer å begrense skaden ved umiddelbar handling, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

8.3 Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

9 BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

Som en andelseier i et sameie er ansvarsfordelingen av mellom andels og fellesskap skapere enn,.....

9.1. Elektrisitet

- Alle er pålagt å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

9.2 Oppvarming

- Boligen skal være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

9.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget baserer seg på mekanisk avtrekksventilasjon, med kanaler ned i kjelleren, eller over taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i vinduene, i den enkelte leilighet, og suges inn til ventil på bad og kjøkkenventilatoren. Avtrekket på badet er koblet til samme kanaler som ventilatoren på kjøkkenet.

- For at anlegget skal fungere, må friskluftsventilene i vinduene være åpne.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Filteret i avtrekksviften på bad må rengjøres regelmessig.
- Filteret og lamellene i kjøkkenventilatoren må rengjøres for fett og støv regelmessig. Motoren må til enhver tid må være på. Det er ikke tillatt å ta bort filteret, da dette vil medføre at fett kommer inn i ventilasjonskanalen.



- Det er ikke tillatt å endre på anlegget ved f.eks. ved å installere vifter i avtrekkene på bad, eller erstatte til kjøkkenviften til en med motor. Dersom det ønskes ny kjøkkeninnredning, må kjøkkenvifte med tilsvarende funksjon velges - uten motor - med spjeld.
- Ventilasjonskanalene som befinner seg i den enkelte leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar å rengjøres ved faglærte håndverkere.

9.4 Skadedyr

Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

9.5 Vann/avløp

Skal du være borte fra leiligheten i en lengre periode, skal du stenge hovedkranen til leiligheten (en for kaldtvann og en for varmtvann). Disse sitter som regel på kjøkkenet under vasken.

- Ikke la vannkraner stå og renne. Vi betaler vann og avløp etter målt forbruk.
- Pass spesielt på at toalett som lekker blir reparert.
- Gjør deg kjent med hvor stoppekranen til din leilighet er plassert.
- Du er pliktig til å holde vannlåsene åpne og kontrollere/reNSE dem en gang pr. år. Merk at det også kan være vannlås i avløpet fra vaskemaskinen.
- Ikke hell fett i avløpet. Det kan tette røret og gi vannskader i andre leiligheter.
- Ikke hell gips, sparkel, mørtel, avrettingsmasse og liknende i rørene av samme grunn.

9.6 Balkonger

Det oppfordres på det sterkeste å utvise hensyn ved røyking på balkonger da dette ofte er til sjenans for naboer. Samarbeid med naboen om å finne frem til en løsning alle kan leve med.

- Balkonger og uteområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenere for andre, f.eks. med hensyn til støy, risting av tepper
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Balkonger skal holdes fri for is og snø i vintermånedene for å unngå råteskader på treverket.

9.10 Kjellerbod

- Det må ikke henstilles mat i kjellerboder da dette tiltrekker rotter og mus.
- Det må heller ikke legges opp til elektrisitet for å koble til frysebokser ol.
- Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.
- Lyset slukkes etter bruk i kjeller.

9.11 Ventilasjon i boder

Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander.



For å unngå kondens i bodene må disse ikke fylles så det ikke er mulig å gå inn i boden.

10. Kjøring og parkering

- Alle er tildelt egen plass i garasje, hvorpå denne skal tas i bruk fremfor å bruke gjesteparkeringen. Biler tilknyttet sameiet skal parkeres i parkeringsanlegget på reserverte plasser. Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt.
- Kjøring og parkering på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regel er nødvendig varetransport, syketransport og transport av funksjonshemmede.

10.1 Orden i felles garasje

Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel for eiers regning. All parkering skal skje på oppmerkede biloppstillingsplasser, på en slik måte at man ikke er til hinder for annen trafikk eller parkerende. Alle må bidra med gangplass mellom bilene.

- MC og mopeder parkeres på garasjeplass eller på anvist sted. Sykler kan også parkeres på privat garasjeplass.
- Private eiendeler som tillates oppbevart på egen biloppstillingsplass, omfatter kun ting som naturlig hører med til bil/mc, f.eks. sommer- og vinterhjul. Oppbevaring skal bare skje på egen plass og skal ikke være til fare eller sjenanse for fellesskapet.
- Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.
- Vis hensyn og hold fartsgrensen ved kjøring i garasjen

10.2 Ventilasjon i garasje

Hver beboer plikter å sørge for fri tilgang til ventilasjonsanlegget, hvorpå ventiler ikke skal dekkes til av gjenstander.

10.3 Gjesteparkering

Beboerne har plikt til å informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.

Avskiltede biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøyer som opptar mer enn en parkeringsplass og biler som ikke brukes jevnlig, tillates ikke hensatt på gjesteparkeringen, og vil taues bort uten varsel for eiers regning og risiko.

10.4 Drosje

Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente ved innkjørsel.

11. Dyrehold

Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Forøvrig vises til kommunale båndtvangsregler for hund, samt regler for husdyrhold i «Lov om Dyrevelferd, LOV-2009-06-19-97».

Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

- Lufting av dyr må skje under kontroll. Dette skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser.
- Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.
- Eventuelle etterlatenskaper er dyreeiers ansvar og skal fjernes umiddelbart.



- Dyreeiere må påse at potter og pels rengjøres tilstrekkelig etter lufting, og at eventuell tilgrising av fellesarealer rengjøres.
- Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

12 SIKKERHET

2.1 Grilling

Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det skal kun brukes små beholdere på maks 1 kg ved bruk av gass. Gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig og ikke lagres i kjeller eller bod. Ved bruk av elektrisk grill skal kun faglært installatør benyttes for riktig kontakt til bruk utendørs.

Det er totalforbud for bruk av åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende. Dette gjelder også på bakkenivå (i hage og ut fra fasade). Det er ikke tillatt med kullgrill på takterrasse eller noen av balkongen. Utvis hensyn, grilling skal ikke være til sjenanse for naboene.

12.2 Brannvernutstyr

- Alle er pliktige til å påse at det er minst ett brannslukningsapparat eller en tilkoblet brannslange i leiligheten. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- Hver seksjon er pålagt å sørge for minimum 1 røykvarsler. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen og skiftes hvert tiende år.

12.3 Orden pålagt i brannforskrift

Det er krav om frie rømningsveier fra alle områder hvor folk oppholder seg. Det skal derfor ikke hensettes personlige eiendeler i noen fellesarealer. Frie rømningsveier innebærer at man skal kunne rømme i mørket (blinde) uten å snuble i eller støte mot diverse pynt, hensatte gjenstander etc.

- Alle må sette seg inn beredskapsplanen for boligsameiet.
- Rømningsveier skal ikke utnyttes til lek eller opphold. Dette gjelder også brannstigen.
- Brannforskriften tillater ikke at det oppbevares brennbar væske i leilighetene, fellesarealer eller på parkeringsplassen utover det forskriften definerer som tillatt.
- Alle dører mellom felles etasjegang og trappegang, samt mellom trappegang og garasje er branndører og skal være lukket. Det er ikke tillatt å sette disse dørene i åpen stilling.

13 UTLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny leietaker skal meldes skriftlig til styret innen en uke etter innflytting.

13.1 Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.



13.2 Utleier plikter å overføre viktig informasjon om sameiet til deres leietager samt oppfordre denne til å registrere seg i Vibbo og på sameiets Facebook gruppe «Sleiverud boligsameie»

14 ANSVAR

Beboere er selv ansvarlige for skader de påfører eiendommen.

15 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

16 KLAGER

Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

17 ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med alminnelig 50% flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.



HUSORDENSREGLER

FOR

SLEIVERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 13.03.96 med endringer av 11.03.03.

Sist endret på sameiermøte 22.04.08.

Sist endret på sameiermøte 11.04.12

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboere trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "Husorden" blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som "Husorden" - bestemmelsene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med. Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som "tillitsvalgt" for oppgangen.
2. Trappeoppganger er ikke oppbevaringsplass. Sykler, sparkstøtting, ski, skil Brett etc. settes i sportsbod.
3. Husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn og legges i søppelsekker. Alt annet avfall, glass lysstoffrør, møbler, bygningsrester, kartonger o.l. må beboerne selv besørge fjernet. Papp og papir skal legges i papircontainer:
4. Ytterdøren og garasje skal være låst hele døgnet.
5. For å sikre trivsel og hygge, bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00, og på en slik måte at naboene ikke forstyrres. Ved helt spesielle anledninger, eksempelvis i forbindelse med selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Boring og hamring og annet støyende arbeid, skal kun forekomme mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager inkl. lørdag og mellom kl. 12.00 og 18.00 på søndager/helligdager.
Det anbefales å informere tilstøtende leiligheter ved særlig støyende arbeid selv innenfor tillatte tidspunkter.
6. Lufting av sengetøy, tepper etc. og tørking av tøy på balkonger og terrasser må foregå på en slik måte at det ikke virker sjenerende for naboene.
7. Vasking av trappeoppgang organiseres slik:

A) Ved dugnad:
Beboerne i hver enkelt etasje vasker sin etasje og trapp ned til neste, hver sin uke.

1. etasje tar inngangspartiet.



Trapp ned til kjeller og kjellergulv, vinduer og dør i inngangsparti, fordeles med en uke til hver av beboerne i oppgangen. Tilsyn med søppelrom fordeles på samme måte.
Kontaktperson setter opp liste.

B) Ved bruk av renholdsselskap:

1. Renholdsselskap vasker oppgang fra u.etg. til 4.etg ukentlig, fortrinnsvis fredager. Hvis det blir ekstra skittent mellom den ukentlige vaskingen, påligger det beboerne i oppgangen å holde rent etter samme turnus som under A)

- Ved ekstraordinære aktiviteter hos beboere, som for eksempel flytteaktiviteter eller tilsvarende, påligger det den enkelte beboer å gjøre rent etter seg i oppgangen.

2. Tilsyn med søppelrom fordeles som under A). Dvs at beboerne må holde rent og skifte søppelsekker en uke hver, i praksis hver ellefte uke.

- Kontaktperson setter opp liste.

Det tilligger Styret etter behov å innhente tilbud og velge renholdsselskap.

8. **Parkering er forbudt på veier foran husene.**
Parkering utenfor anviste plasser i garasje er også forbudt.
Beboerne har plikt til å informere besøkende om å bruke gjesteparkeringsplass.
Uregistrerte biler, campingvogner, varetilhengere og kjøretøyer som opptar mer enn en parkeringsplass og biler som ikke brukes jevnlig, tillates ikke hensatt parkert på gjesteparkeringsplass, og kan taes bort uten varsel for eiers regning og risiko.
Kjøring på veiene foran husene er forbudt. Unntak fra denne regel er nødvendig varetransport, syketransport og: transport av funksjonshemmede.
Hvis man bestiller drosje, ber man drosjen vente ved innkjøring forbudt skilt.
9. **Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.**
Plener bør skånes den første tiden etter snøsmelting.
Felling og beskjæring av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
10. **Styret organiserer dugnad etter behov.**
11. **Husdyrhold**
Hold av husdyr er tillatt i boligsameiet, dog slik at huseierne forplikter seg til å følge regler for hundehold, utarbeidet av Norsk Hundeeierforbund.

Følgende husdyrsregler gjelder:
 - Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.
 - Ved lufting skal husdyr føres til egnet sted og ekskrementer skal fjernes.
 - Hund og katt skal alltid ledsages av fører og føres i bånd.
 - Husdyr må ikke være alene i leiligheten hvis de bjeffer eller på annen måte er til sjenanse for andre.
 - Ved gjentatte brudd på disse regler, kan styret vurdere/kreve husdyret fjernet.
12. **Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.**
13. **Grilling i Sameiet**



Det er kun tillatt med elektrisk- eller gass grill på området til Sleiverud Boligsameie. Dvs. at det ikke er tillatt å bruke noen form for åpen ild til grilling som bål, kule-grill med grillkull, engangsgriller og lignende.

14. Endring av reglene

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboere.



5674 Sleiverud Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET