

# SLETTTELØKKA BOLIGSAMEIE

styret ved leder Inge Lauritzen Sletteløkkå 6b 0597 Oslo  
og  
Basale Boligforvaltning Oslo AS pb 1670 Vika 0120 Oslo

innkaller herved til

## ORDINÆRT SAMEIERMØTE

tirsdag 25. mars 2003 KL 19.00, Veitvet Eldresenter i Veitvetsenteret

### Dagsorden

1. Konstituering
2. Årsmelding 2002
3. Årsregnskap 2002
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret
7. Valg av valgkomite
8. Forslag om vedtektsendring
9. Budsjett

Oslo, den 8. mars 2003

Styret for Sletteløkkå Boligsameie

Vedlegg: Årsmelding og regnskap 2002  
Budsjett 2003  
Forslag om vedtektsendring

## Årsmelding 2002

### SAMEIET

Sletteløkka Boligsameie består av 554 seksjoner av gnr. 89, bnr. 11 i Oslo kommune, med adresser til Sletteløkka 1-26 og Linderudsletta 1-19. Seksjonene er fordelt på 28 blokker. Boligsameies drift medfører ingen forurensing av det ytre miljø.

### ADMINISTRASJON

#### Styret

etter valg på sameiermøtet 29. april 2002, fikk styret følgende sammensetning;

Leder	Inge Lauritzen	Sletteløkka 6 b	fratrer i 2003
Nestleder	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 a	på valg i 2003
Styremedlem	Wenche Bakkebråten	Sletteløkka 24	sitter til 2004
	Harald Furnes	Sletteløkka 26 b	sitter til 2004
	Gunvor Knutsen	Sletteløkka 12	på valg i 2003
	Wenche Looy Nilsen	Sletteløkka 21 a	på valg i 2003
	Lars Øyvind Moen	Sletteløkka 26 b	sitter til 2004
Varamedlem	Abdallah Shirwan	Linderudsletta 7 b	sitter til 2004
	Mubbashar Ajmal	Linderudsletta 19	sitter til 2004 *

\* Ajmal har møtt kun på ett styremøte til tross for innkalling til alle, og har ikke varslet eller gitt noen begrunnelse for sitt fravær. Styret vil foreslå at det foretas ekstraordinært valg på en erstatter for 2 år.

Elvemo ble av styret konstituert som nestleder. Furnes har i styreperioden hatt et fem måneders utenlandsopphold. Shirwan har møtt fast i hans sted.

#### Valgkomite

Til valgkomite ble valgt

Stein Åsmund Aune	Linderudsletta 15 b
Trond Helge Nilsen	Sletteløkka 8 a

**Vaktmester**

Vaktstuen ligger i Sletteløkka 10 b. Vi har tre vaktmestere, og disse er Tor Johansen, Tore Tangen og Frank Kjelling. De har bl.a. ansvaret for orden, vedlikehold og reparasjoner, og ser til at regler overholdes. Vaktmestrene har kontortid kl 08.00-08.30, 13.00-13.30 og 16.30-17.00

**Forretningsfører**

Sameiets forretningsfører er Basale Boligforvaltning Oslo, Pb 1670, Vika, 0120 Oslo. De tar hånd om regnskap, økonomi og protokoller og bistår styret. For øvrig kan de kontaktes om de fleste forhold som vedrører sameiet. Bistår i skade- og forsikrings spørsmål, med bostøttesøknader samt takstoppløsning, gir verdianslag, sender kopier av vedtekter, husordensregler, årsmelding m.m..

**Revisor**

Statsautorisert revisor Trygve Langmyr, Rådmann Halmrasts vei 7, 1300 Sandvika

**Forretningsforbindelser**

Sameiet har for øvrig følgende sentrale forretningsforbindelser;

Hovedbankforbindelse	Gjensidige Nor
Forsikring	Gjensidige Nor
Strøm	Viken Nett og Oslo Energi (vannbåren varme og elektrisitet)
Kabelnett	UPC Norge (TV/radio, telefoni og internett)
Vaskemaskiner	PS-Jako AS
Renhold, fellesareal	Odin Renhold

Og følgende firma/virksomheter er de sentrale i forbindelse med fasaderehabiliteringen;

Prosjektledelse	Bernt Boring AS
Arkitekt	4B arkitekter AS
Byggeleder	Øyvind Moen AS
Bank, byggelån	DnB
Entreprenør	S-Bygg

**STYRETS ARBEIDSOPPGAVER I PERIODEN**

Styret konstituerte seg med følgende arbeidsfordeling;

Inge Lauritzen	Vanlige lederfunksjoner, økonomi, vedlikehold bygninger, byggekomite
Ole Elvemo	Nestleder, el-anlegg, varmeanlegg, TV-anlegget, byggekomite.
Wenche Bakkebråten	Trappevask, informasjonsansvarlig.
Harald Furnes	Byggekomite.
Gunnvor Knutsen	Orden, trafikk, parkering, lekeplasser, byggekomite.
Lars Øyvind Moen	Vaskeri og gårdsvogn, oppganger og loft- og kjellerganger.
Wenche Looy Nielsen	Ansvarlig for møtelokaler, innspill til sosiale tiltak.

Som det fremgår er fire personer knyttet til byggekomitéen; Ole Elvemo, Harald Furnes og Gunnvor Knutsen er de faste medlemmene, mens Inge Lauritzen har møtt som varamedlem.

### **Møter**

Det er i perioden avholdt 9 styremøter, mens byggekomitéen har avholdt 7 møter. I tillegg er det avholdt ett ekstraordinært sameiermøte samt ett orienteringsmøte for oppgangskontaktene.

### **Fasaderehabiliteringen**

I forkant av forrige årsmøte (april 2002) ble det endelig vedtatt en fasaderehabilitering. Siden da har det vært arbeidet med å få prosjektet på plass. Byggekomitéen har hatt jevnlig møter med prosjektleder og arkitekt, hvor de fleste sider ved rehabiliteringen har vært grundig belyst og gjennomgått. Det har generelt vært jobbet med budsjetter, økonomi, fremdriftsplaner og organisasjon.

Det er valgt en byggeleder, Kåre Hegre fra Ø.Lund AS, som skal representere SBS i det daglige arbeid overfor entreprenøren. Det ble utlyst en anbudskonkurranse, hvor fire selskaper var med og hvor entreprenørselskapet S-Bygg tilslutt ble vurdert som det beste valget. Det ble også innhentet tilbud fra seks banker, og DnB ble valgt til å finansiere våre låneopptak.

Det er også vurdert og arbeidet med løsninger når det gjelder vinduer og deler av balkongene, som i utgangspunktet ikke er en del av rehabiliteringen. Det er likevel på det rene at eiere i SBS kan få en rimeligere løsning på dette hvis de er interesserte, gjennom å være en del av et større innkjøp og kunne benytte håndverkere som allerede er her. Det sendes ut egne skriv om dette.

I februar ble det avholdt et ekstraordinært sameiermøte. Vår arkitekt presenterte tegninger og de valgte løsninger. Entreprenøren gikk gjennom sine forslag til rigger samt fremdriftsplaner for arbeidet, for sameiet under ett (26 måneder) og for hver enkelt blokk (ca. 4 måneder). Det ble også avholdt en avstemning for å bekrefte fjorårets vedtak om husleieregulering. Denne ble vedtatt med 98 mot 1 stemme.

### **Oppgangskontakter**

Det ble laget et forslag til en ordning med oppgangskontakter, dvs. personer som i utgangspunktet bl.a. skal ønske nyinnflyttede velkommen og være et bindeledd mellom sameiere og styret, med ideer og innspill til trivselsfremmende tiltak.

Videre ble det utarbeidet en liste med forslag på kandidater i alle sameiets oppganger/blokker, som ble kontaktet. 4. desember ble det avholdt et orienteringsmøte hvor ca 20 personer var tilstede. Det fremkom mange kommentarer og forslag. De tema gikk igjen var ro & orden, renhold/vaskerom, fremmedfrykt og kommunikasjonsproblemer. Blant flere konkrete forslag var det ønskelig at velkomstskriv og husordensregler ble oversatt.

De allerede valgte oppgangskontaktene hadde helt klart ulike oppfatninger om hvordan rollen skulle fylles; fra å være «sheriff» til å være en mer nøytral kontakt-/ressursperson. Det er laget et oppslag hvor valgte oppgangskontakter ble presentert sammen med en beskrivelse av deres mandat. Styret oppfordrer fortsatt nye oppgangskontakter om å melde seg.

### **Strømforbruket**

Varmen i radiatorene blir skrudd av til sommeren og på igjen til høsten. Forbruket av oppvarming følger naturligvis årstidene, med en topp i vintermånedene. Gjennom husleia betales det for oppvarming hele året, dvs. at det betales for lite om vinteren og for mye som sommeren. De siste årene har sameiet sponset oppvarmingskostnaden, fordi at forbruket gjennom året er høyere enn det vi tar inn gjennom husleie for å dekke omkostningene. Hvis forbruket øker og det ikke blir en bedring og større bevissthet omkring dette, må styret vurdere å sette opp husleia.

SBS kjøper fjernvarme til oppvarming av radiatorer og varmtvann. i 2002 dreide dette seg om 3,967 mill kWh. Dette er et marked hvor det er bare en leverandør, og vi må derfor ta til takke med de vilkår som blir satt. Til gjengjeld er reglene sånn at fjernvarmeenergien ikke kan prises høyere enn rimeligste alternativ av olje/parafin og strøm.

Til det som benevnes «gårdsanlegg», dvs. strøm til fellesarealer og vaskekjellere, kjøper vi fra Oslo Energi. Til tross for de høye strømprisene vi har hatt, så ga avregningene på årets faktiske forbruk for hver blokk i sameiet i 2002 forholdsvis små utslag, dvs. at de fleste holdt seg innenfor kr 2.000,- som må betales ekstra. Det har ikke vært skiftet leverandør på dette området, og vi bør være en attraktiv kunde for mange meglere og selskap. Dette er en sak styret nå jobber med, og for ettertiden vil man ha fast gjennomgang av strømvtales minimum en gang i året for å se til at man sikrer sameiet gode vilkår.

### **Informasjonsbrosjyre**

Det er blitt jobbet med en informasjonsfolder som er planlagt delt ut til alle beboere og eiere i Sletteløkka, samt til alle som kommer flyttende hit. Folderen skal inneholde generell informasjon om det å bo i Sletteløkka Boligsameie, bl.a. rettigheter og forpliktelser, husordensregler, vedtekter, litt historikk, viktige adresser og telefonnumre m.m.. Saken er fortsatt under arbeid.

### **Parkering**

Vi står snart overfor en trangere parkeringssituasjon nå som anleggsvirksomheten i forbindelse med rehabiliteringen har startet opp. Styret har sett på flere ulike løsninger for hvordan vi best kan forberede oss og få til løsninger som er til beste for beboerne.

Vi har fått en avtale med Krigsskolen om at vi kan disponere parkering ovenfor idrettsplassen. I tillegg har vi anmodet alle i sameiet som har «vrak» stående om å flytte disse, selv om de står langs offentlig vei. Vi har også sett på mulighetene for å flytte på søppelcontainere slik at de tar mindre av p-plassene. Saken er fortsatt under arbeid.

**Utnyttelse av utearealer**

Styret har diskutert nye mulige løsninger når det gjelder utplassering av benker, lekeområder, ballplass og møteplasser. Vi synes det er ille at barna i sameiet ikke har noen ballplass. Dessverre vil det nok ikke skje stort på dette området før fasaderehabiliteringen er over. Men vi har nå lagt føringer i retning av at det området ved butikken som blir brukt til verkstedtrigg, skal kunne gjenoppstå som ballplass.

**Felling av trær**

Vi har fått flere henvendelser om felling av trær, men styret vil i utgangspunktet at alle trær skal stå. Inntil videre tillater styret at ingen trær felles før det evt. må skje som en følge av anleggsvirksomheten i forbindelse med rehabiliteringen.

**Kveldsstøy**

Vi mottok i sommerhalvåret flere klager over fotballsparking og lek med støy og roping til seint på kveld. Styret har gitt uttrykk for at lyder må aksepteres når man bor som vi gjør, men det skal være stilt ute og inne etter kl 21. Vi vil i det lengste unngå å sette opp «forbudsskilt». I stedet oppfordrer styret alle berørte til romslighet og til å vise hensyn og utøve godt naboskap.

**Forfølgelse av brudd på vedtektene**

Styret har behandlet flere tilfeller av klager på husbråk, ordensforstyrrelser og brudd på vedtektene. Vaktmesterne blir de som i det daglige må ta tak i og konfrontere ubehagelige situasjoner og personer. Når verbale formaninger ikke fører frem, er styret er beredt på å forfølge saker hvor det begås alvorlige brudd på vedtekter og lovverk, ved å varsle og evt. sørge for utkastelse av overtrederne.

Styret har fulgt opp disse sakene i samarbeid med forretningsfører. Vi har nå lagt opp til at kommunikasjonen med den/de påklagde skal gå skriftlig i tre trinn.

- 1) Først sendes melding om mottatt klage hvor man ber om at overtredelsene ikke gjentar seg.
- 2) Deretter følger evt. en advarsel om at det er registrert nye overtramp og hvilke følger det vil ha dersom ting ikke endrer/bedrer seg.
- 3) Til slutt varsler styret at man ser seg nødt til å iverksette en juridisk prosess med krav om tvangssalg.

Vi har i inneværende periode et tilfelle hvor en klage har kommet til punkt 2.

**Forsøpling av boområdet**

Både styret og mange av beboerne er opptatt av en tiltakende forsøpling i sameiet, ved at søppel behandles skjodesløst og frasettes eller kastes utover. I den forbindelse har styret laget oppslag i oppgangene om bedre holdninger på dette området samt en oppfordring til oppgangskontakter om å følge opp og inspirere sine naboer til å ha et ryddig og hyggelig bomiljø.

Vi har også sett på en annen søppelløsning siden containerne er stygge og tar stor plass. Dette innebærer bl.a. tettere eller alternativ plassering når det gjelder de som står der i dag og en evt. ny løsning før/under/etter rehabiliteringsperioden. Saken er fortsatt under arbeid.

**Forsikring**

Fra 2001 til 2002 økte forsikringspremien i vårt selskap, Gjensidige Nor, med 17,6%. I 1997 var premien på kr 263.100,-, mens den for 2002 kom seg på 773.154,-. Dvs. at premien på fem år har økt med 194%! Det ble en stor økning i premien for alle selskaper i 2000/2001. Det ble innført moms i 2001 og alle selskaper oppjusterte verdien på bygningsmassen som var blitt foreldet. Gjensidige kan også informere om at sameiets skadehistorikk spiller en stor rolle for økningene fra år til år. Et par branner og en god del vannskader trekker premien oppover.

Styret har tatt initiativ for å få en forsikringsmegler til å fremskaffe et bedre tilbud. Det er også lagt opp til at det skal være en fast årlig «øvelse» at forsikringen gjennomgås i samarbeid med en megler og gjerne også eksisterende selskap, slik at vi alltid er på hogget og sørger for en konkurranse som skal sikre sameiet gode vilkår. Saken er fortsatt under arbeid.

Den fellesforsikringen vi har er en såkalt huseierforsikring. Denne dekker alt som gjelder bygningsmessig skader, f.eks. forårsaket av brann eller vann. Det vil si at hver enkelt beboer/eier selv må sørge for forsikring som dekker eget innbo og inventar.

**Forretningstomten**

Sameiets tidligere forretningsfører Ivar Moe har laget en redegjørelse omkring den bortfestede forretningstomta i Linderudsletta 13. Moe viser til at fester ikke har returnert avtalen i underskrevet stand. Festeren er like fullt bundet av avtalen. Denne har han misligholdt, idet han ikke har innbetalt årsavgift. Det kan derfor være grunnlag for å si opp festeavtalen. Tomta ble av takstmann innleid av SBS i juli 2001, verdsatt til kr 1.530.000,- mens bygningen ble verdsatt til kr 5.200.000,-.

Styret har bedt vår forretningsfører om å klargjøre hvordan vi skal forholde oss i en evt. oppsigelsesprosess. Dette må bl.a. omfatte hvordan tomt og lokaliteter i Linderudsletta 13 kan og bør brukes (jft. tidligere og nåværende kontrakt). I tillegg må det fremlegges en økonomisk plan mtp. å si opp festeavtalen og å kjøpe ut dagens fester, samt på hvordan vi sikrer vårt utestående.

Styret i SBS bør samtidig jobbe frem et eget forslag for tomt og lokaliteter, og finne ut om det må søkes om bruksendringer. Det må også tas stilling til om vi skal forvalte denne eiendommen eller om vi skal bortfeste til noen andre. Det blir også viktig å avklare om og hvordan vi kan få på plass to viktige innslag i vårt sameie; en dagligvarebutikk og et forsamlingslokale. Saken er fortsatt under arbeid.

**Renhold/vaskeavtale**

Sommeren 2002 ble to firma; KA Renhold og Odin Renhold, tildelt hhv. 24 trappeoppganger i Linderudsletta og 24 oppganger i Slettelekka, som de skulle ha renhold på. Engasjementet gjaldt for seks måneder og var å anse som en prøveperiode. Etter dette ville vi gi renholdsansvaret til den av de konkurrerende virksomheter vi anser å ha gjort best jobb i prøveperioden. Valget falt på Odin Renhold, som sto igjen uten klager og de beste referansene. Odin vil nå ha ansvaret for renhold i SBS i 2003

**Investeringer i div. utstyr**

Det ble i løpet av sommermånedene installert nye dørapparat. Kostnadene for dette kom tilslutt opp i 637.178,-. Det var en god del beboere/eiere som ikke var tilstede ved anvist tid, noe som fordyret prosjektet noe.

På høsten ble de gamle oppslagstavlene byttet ut. Det var store forsinkelser med disse, da de måtte spesialimporteres fra Tyskland pga. opphengsløsningen. Sammen med nye oppslagstavler fikk vi også laget en oppdatert versjon av husordensreglene, som ble rammet inn og hengt opp.

Styret har fremmet forslag om nye postkasser. De eksisterende postkassene, som har vært her siden starten i 1956, ser i mange oppganger ordentlig dårlige ut. I tillegg er de for små bl.a. for vanlige A4-konvolutter og blad/aviser. Det er innhentet tilbud og vi er forespeilet en kostnad inkl. mva på ca 400.000,-, som er innbakt i budsjettet for 2003.

**Økonomi**

Regnskapet for 2002 er gjort opp med et overskudd på kr 6.282.327,-. Saldo på vedlikeholdskontoen var ved årsskifte på kr 29.520.677,-. Til sammen gir dette SBS en egenkapital på kr 32.752.819,-. Det vises for øvrig til regnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2002 er satt opp under denne forutsetning.

Oslo, den 8. mars 2003

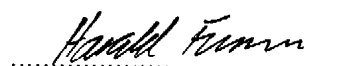
**I styret for Slettelokka Boligsameie**



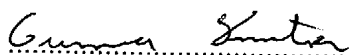
Wenche Bakkebråten



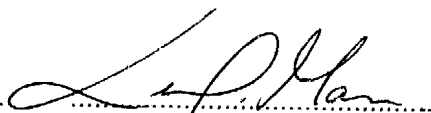
Ole Elvemo



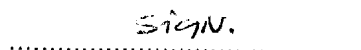
Harald Furnes



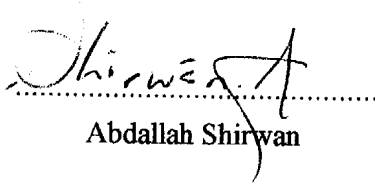
Gunnvor Knutsen



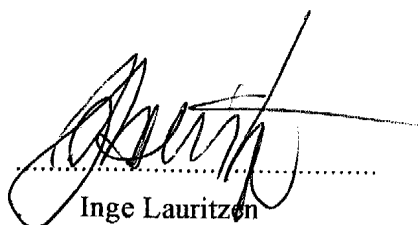
Lars Øyvind Moen



Wenche Looy Nielsen



Abdallah Shirwan



Inge Lauritzen



# SLETTTELØKKA BOLIGSAMEIE

## Forslag til vedtektsendring

Styret forelår følgende endring til vedtektenes §2, Sameiermøtet:

gjeldende tekst

*"Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere."*

endres til

*"Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier."*

Den foreslåtte teksten er sitert fra Lov om eierseksjoner, §36, første ledd.

### Begrunnelse:

I mange saker er det naturlig at styreleder deltar i diskusjoner og forklarer styrets synspunkter og vedtak. I slike situasjoner er det ofte ikke hensiktsmessig at styreleder samtidig fungerer som møteleder og ordstyrer.

Det kan også tenkes situasjoner der styret ønsker å hente inn en møteleder utenfra. Dette er noe som dagens vedtekter ikke tillater, ettersom de er mer restriktive enn Lov om eierseksjoner.

Styret kan ikke se noen god begrunnelse for at våre vedtekter på dette punktet skal være mer restriktive enn loven, og foreslår derfor at lovens formulering brukes uforandret.