

**SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**  
v/Basale Boligforvaltning Oslo AS  
P.B. 1670, Vika, 0120 Oslo  
Tlf. 22010710 / fax 22010711

# **SAMEIERMØTE**

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i **SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**

**tirsdag 23. mars 2004 kl. 19.00**

**i Veitvet Eldresenter i Veitvetsenteret.**

## **DAGSORDEN:**

1. Konstituering.
2. Årsrapport 2003.
3. Årsregnskap 2003.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret
7. Valg av valgkomité.
8. Forslag om fullmakt til å bestille nye balkongkledninger.
9. Budsjett 2004 (med forslag om 5% økning i innbetaling til fellesutgifter).

Oslo, den 8 mars 2004

**S T Y R E T**

**Vedlegg:** Årsrapport og regnskap for 2003.

(klipp fra og lever ved inngangen)

✂.....

**Sameiers navn** : .....

**Gateadresse** : .....

**Seksjonsnummer** : .....

**Eventuell fullmakt gis til** : .....

**Hvis fullmakt, signatur  
fra seksjonseier** : .....

# ÅRSRAPPORT 2003

## ADMINISTRASJON

### Styret

Etter valg på sameiermøtet 25.03.2003, fikk styret følgende sammensetning:

Leder	:	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A
Styremedl.	:	Harald Furnes	Sletteløkka 26 B
		Wenche Bakkebråten	Sletteløkka 24 B
		Lars Øyvind Moen	Sletteløkka 26 B
		Berit Dahle	Sletteløkka 6 B
		Liv Westbye Kongsrud	Linderudsletta 15 B
		Trond Helge Nilsen	Sletteløkka 8 A
Varamedl.	:	Abdallah Shirwan	Linderudsletta 7 B
		Renate Gudim	Linderudsletta 1

### Styrevalg

Styreleder velges for 1 år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 2 år av gangen. De som er på valg i år er følgende:

Styreleder Ole Elvemo, styremedlemmer Wenche Bakkebråten, Lars Øyvind Moen og Harald Furnes, samt varamedlem Abdallah Shirwan.

### Valgkomite

Til valgkomite ble valgt:

Stein Aune	Linderudsletta 15 B
Ingebjørg Heggernes	Sletteløkka 26 B (oppnevnt senere)

### Forretningsfører

Basale Boligforvaltning Oslo AS, Olav V's gate 1, P.B. 1670, Vika, 0120 Oslo.

### Revisor

Statsaut.revisor Trygve Langmyr, Rådmann Halmrasts vei 7, 1300 Sandvika.

## 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. Boligsameiets normale drift medfører ingen forurensning av det ytre miljø.

## *Styrets arbeidsoppgaver i perioden*

Styret konstituerte seg med følgende arbeidsfordeling:

Ole Elvemo	Styreleder, økonomi, byggekomité
Lars Øyvind Moen	Nestleder, vaskeri, oppganger, byggekomité
Harald Furnes	Orden, byggekomité
Wenche Bakkebråten	Informasjon, parkering, lekeplasser
Berit Dahle	Styrerom, kontakt med vaktmester
Trond Nilssen	Strøm, varme, TV
Liv Kongsrud	Trappevask, oppgangskontakter

## *Møter*

Det er i perioden avholdt 13 styremøter. Byggekomiteen har hatt 12 møter. I tillegg har noen styremedlemmer hatt eksterne møter om ulike saker.

## *Byggeprosessen*

Rehabiliteringen er fortsatt den største enkeltsaken styret har å arbeide med, og dermed også den som krever mest arbeid. Tre av styremedlemmene møter fast i byggekomiteen, der også prosjektleder, arkitekt og byggeleder stiller. Byggekomiteen er det forum der vi som byggherre og våre representanter møtes for å ta alle løpende avgjørelser angående prosjektet.

Byggekomiteen har møte ca. hver fjerde uke.

Styret har informert om rehabiliteringen gjennom Byggerapporten, et skriv som distribueres til alle beboerne. Det har blitt utgitt fem Byggerapporter i løpet av perioden.

Pr. 1. mars 2004 er det benyttet totalt 42 mill i prosjektet. På vedlikeholdskontoen har vi fortsatt 3,8 mill kroner igjen av oppsparte midler, men nå er vi i en fase der det kommer mange store regninger. Prosjektet går fortsatt i henhold til budsjett.

Renten er lav for tiden, noe som i praksis gir en økt sikkerhet for at prosjektet lar seg finansiere med dagens rehabiliteringstillegg.

## *Dørlåser*

Vaktmestrene har rapportert at det etter hvert ble stadig vanskeligere å skaffe reserverdeler til låsene i ytterdørene. Det ble derfor besluttet å innhente tilbud på skifte av låsene i alle 48 oppganger i løpet av høsten 2003. Totalt kom denne jobben på ca. 235.000 kroner, inklusive montering og mva. Dørene måtte bl.a. freses om for å tilpasses de nye låskassene.

Dette var en utgift som ikke var budsjettert, men styret håper denne oppgraderingen skal føre til færre reparasjoner i fremtiden, og at de reparasjonene som likevel kommer skal kunne utføres raskere.

## *Forretningstomt*

Sameiet har en tomt i Linderudsletta 13 som har vært festet bort til forretningsformål. Dette forholdet har til tider vært problemfylt, og de fleste styrer har måttet bruke tid på denne kontrakten. Høsten 2001 ble festekontrakten reforhandlet, og en ny kontrakt ble gjeldende fra 1. oktober 2001. Den nye kontrakten setter årlig tomteleie til kr. 80.000,-.

Siden kontrakten ble inngått har bare deler av leien blitt innbetalt, slik at sameiet nå har over 150.000,- i utestående tomteleie. Styret har kontaktet advokat Jan Rødner for å bistå oss i arbeidet med å få ryddet opp i denne saken. Styret har hatt to møter med advokat Rødner i perioden, og det har også vært skriftlig kontakt med festeren. Saken er imidlertid fortsatt under arbeid, og det vil bli en av oppgavene til det nye styret å føre saken videre.

## *Postkasser*

I løpet av vinteren har alle postkassene i sameiet blitt skiftet ut. De gamle postkassene var slitte og stygge, og dessuten for små for A4-konvolutter og mange tidsskrifter. Selve oppsettingen av de nye kassene har stort sett gått greit, men det har vært vanskelig å få alle beboerne til å oppgi hvilke navn som skal stå på kassene. Sammen med enkelte feilleveranser fra skiltleverandøren har dette ført til at mange av postkassene fortsatt står uten navn. Det har også gitt styret en god del ekstraarbeid.

## *Energiforbruket*

Utgiftene til strøm og fjernvarme ble i 2003 ca. 770.000 kroner høyere enn budsjettet. Denne posten alene stod altså for mesteparten av fjorårets underskudd. Som det fremgår av regnskapet utgjør fjernvarmen det aller meste av vårt energiforbruk.

Tallene for de siste årene viser at energiforbruket vårt varierer relativt lite. Forbruket av fjernvarme i 2003 var 1,17% høyere enn i 2002, så økningen i våre utgifter skyldes høye priser. Det er grunn til å merke seg at prisene på fjernvarme er på omtrent samme nivå nå som i fjor vinter. Mens en kWh i januar 2002 kostet 68,0 øre inklusive avgifter, var prisen i desember 2003 66,7 øre. Selv i juni i fjor var prisen så høy som 54,6 øre/kWh. Det er med andre ord grunn til å regne med høye energiutgifter også for 2004.

Styret håper imidlertid at den isolering av blokken som utføres i forbindelse med rehabiliteringen vil bidra til å senke energiforbruket. Dette vil vi først få bekreftet når vi mottar forbruksdata for 2004.

## *Forsøpling*

Gjennom den siste perioden har styret fått en rekke henvendelser fra beboere som klager på forsøpling av området. Særlig er det et problem at søppelposer settes utenfor containerne i stedet for å kastes oppi.

Dette fører særlig om sommeren til sjenerende lukt, og det er dessuten stygt uansett årstid og gir sameiet et slumpreg som ingen ønsker. Det har ved flere anledninger vært mulig å identifisere synderne, og disse har fått skriftlig advarsel om at gjentatte tilfeller av forsøpling vil føre til reaksjoner.

## *Skadedyr*

Det har i vinter vært nødvendig å gjennomføre utrydding av faraomaur i Linderudsletta 7-11. Utryddingen skjer ved at det utplasseres åter med gift i hver enkelt leilighet, noe som selvsagt er ubehagelig for beboerne å leve med. Det er ikke første gang vi har problemer med skadedyr i denne blokkrekken, og det er en mistanke om at problemet kan skyldes at maurene kommer til oss gjennom import av matvarer.

Det har også vært forekomst av kakerlakker i Sletteløkka 5, og også disse har krevd en prosess med utryddelse.

Til sammen har disse to tilfellene påført oss en utgift på over 160.000,-. Styret vil derfor henstille alle beboerne om for det første å være forsiktig ved import av mat fra utlandet, samt om å varsle vaktmester med en gang man finner skadedyr av denne typen i leiligheten.

Dersom problemet dukker opp på nytt, og det er mulig å identifisere hvilken leilighet insektene kommer fra, vil styret vurdere å kreve at vedkommende beboer dekker hele eller deler av kostnaden for utrydding.

## *Oppgangskontakter*

Det forrige styret satte i gang en ordning med oppgangskontakter. Disse kontaktpersonene var ment som et bindeledd mellom beboerne og styret, og skulle også ha som oppgave å ønske nyinnflyttede beboere velkommen.

Ordningen er ikke helt kommet i gang ennå, og det mangler fortsatt oppgangskontakter i en rekke oppganger. I forbindelse med installasjon av nye postkasser bidro imidlertid de eksisterende kontaktene med verdifull hjelp, og det kommende styret anbefales å fortsette arbeidet med å få ordningen til å fungere.

## *Trær i sameiet*

Det har kommet flere henvendelser til styret om felling av trær på området. Det sittende styret har i likhet med tidligere styrer vært tilbakeholden med å etterkomme slike ønsker, ikke minst fordi trærne bidrar til å skjerme oss fra Trondheimsveien og skaper dessuten en lunere atmosfære. Vi har dessuten mistet en god del trær i forbindelse med rehabiliteringen. Når dette arbeidet er ferdig bør neste styre begynne arbeidet med en plan for utplanting av nye trær, slik at sameiet kan beholde et grønt preg også når eldre trær må felles.

## *Parkering*

Parkerings situasjonen i SBS i 2003 har blitt noe forverret i forhold til tidligere år pga rehabiliteringen. Strømstolper og materiale plassert på sameiets parkeringsplasser har gjort det vanskeligere å finne parkeringsplass i umiddelbar nærhet til eierseksjonene.

På bakgrunn av denne situasjonen, og for å hindre at uvedkommende benytter sameiets plasser, har styret diskutert mulige løsninger for å administrere parkeringen i løpet av året. En mulig løsning er å benytte et oblatssystem som administreres av forretningsfører/vaktmestere i samarbeid med innleid parkeringsselskap. Styret har besluttet å avvende situasjonen, men oppfordrer sameierne til å begrense antall biler de til enhver tid har parkert, og til å rapportere til vaktmestere om biler uten registreringsskilt som står på sameiets plasser over tid.

## **FORSIKRING**

Forretningsførerers forsikringsmegler, gjennomførte i 2003 en undersøkelse i markedet, for å oppnå en rimeligere forsikringspolise. Det ble innhentet 3 konkurrerende tilbud, fra de selskap som var aktuelle. Det viste seg at alle disse lå høyere enn eksisterende forsikring i Gjensidige Nor Skadeforsikring, samtidig som også egenandelene var høyere.

## **ØKONOMI**

Regnskapet for 2003, inkludert inntekter og kostnader rehabiliteringen, er gjort opp med et underskudd på kr 22.281.033,-. Hvis man ser bort fra inntekter og kostnader relatert til rehabiliteringen, fremkommer et **driftsunderskudd** på **kr 778.798,-**.

De største bidragene til driftsunderskuddet kommer fra følgende poster:

- Fjernvarme/gårdsstrøm: 770 000,-
- Personalkostnader: 170 000,-
- Utrydding av skadedyr: 160 000,-

Noen poster går i pluss i forhold til budsjettet og trekker sluttresultatet i positiv retning.

Saldo på driftskonto var pr. årsskiftet kr 600.353,-.

Ellers vises det til regnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2003 er satt opp under denne forutsetning.

Oslo, den 8. mars 2004

**I STYRET FOR SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**

\_\_\_\_\_  
Harald Furnes

\_\_\_\_\_  
Ole Elvemo

\_\_\_\_\_  
Wenche Bakkebråten

\_\_\_\_\_  
Lars Øyvind Moen

\_\_\_\_\_  
Berit Dahle

\_\_\_\_\_  
Trond Nilsen

\_\_\_\_\_  
Liv W. Kongsrud

# Utskifting av balkongkledninger

Forslag til vedtak i sameiermøte 23. mars 2004

I forbindelse med den ytre rehabilitering av blokkene som pågår for tiden var det ikke tenkt at kledningen på balkongene skulle skiftes. Det var i stedet meningen å rengjøre kledningene ved høytrykksspyling.

Det har imidlertid vist seg at verken spyling eller rengjøring med kjemiske midler gir et godt resultat. Samtidig er kledningene i dag i en forfatning som trekker ned inntrykket av de rehabiliterte blokkene. Styret er derfor av den oppfatning at de eksisterende balkongkledningene bør skiftes ut.

Styret har innhentet et prisoverslag for denne jobben fra S-Bygg. Tanken har vært å få utført utskiftingen som en del av rehabiliteringen. Den prisen vi har fått er imidlertid så høy (opp til 6 mill.) at vi ønsker å innhente tilbud også fra andre leverandører. Det innebærer imidlertid at utskiftingen må utføres etter at rehabiliteringen er ferdig. Å ha andre firmaer til å skifte kledninger mens S-Bygg rehabiliterer er ikke mulig.

Styret foreslår følgende løsning:

- S-Bygg får oppdraget med å skifte balkongkledning på høyblokka. Dette fordi det er store beløp å spare på å benytte stillasene som allerede er oppe. De nye kledningene vil være nokså like dagens kledninger.
- Det innhentes tilbud fra flere firmaer for skifting av balkongkledninger i resten av sameiet når rehabiliteringen er avsluttet. Disse kledningene vil være av samme type som er brukt på høyblokka.

Det er styrets forutsetning at de nye kledningene lar seg finansiere innenfor det rehabiliteringstillegget som allerede er innført. Dersom det ikke er mulig å skifte kledninger uten ytterligere økning i husleien vil styret legge saken fram for sameierne på nytt.

Styret fremmer derfor følgende forslag for sameiermøtet:

***”Styret gis fullmakt til å sette i gang utskifting av balkongkledningene i sameiet. Arbeidet settes i gang når rehabiliteringen er fullført, og etter at det er innhentet tilbud fra minst to firmaer.***

***Det forutsettes at utskiftingen kan finansieres innenfor det vedlikeholdstillegget som allerede er innført.”***