

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**

onsdag 16. mars 2005 kl. 19.00

i Veitvet Eldresenter i Veitvetsenteret.

DAGSORDEN:

1. Konstituering.
2. Årsrapport 2004.
3. Årsregnskap 2004.
4. Budsjett 2005.
5. Spørsmål om ansvarsfrihet.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret
8. Valg av valgkomité.
9. Forslag til endring av husordensregler.

Oslo, den 28. februar 2005

S T Y R E T

Vedlegg: Årsrapport og regnskap for 2004.

(klipp fra og lever ved inngangen)

✂.....

Sameiers navn :

Gateadresse :

Seksjonsnummer :

Eventuell fullmakt gis til :

**Hvis fullmakt, signatur
fra seksjonseier** :

ÅRSRAPPORT 2004

ADMINISTRASJON

Styret

Etter valg på sameiermøtet 23.03.2004, fikk styret følgende sammensetning:

Leder	:	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A
Styremedl.	:	Harald Furnes	Sletteløkka 26 B
		Lars Øyvind Moen	Sletteløkka 26 B
		Berit Dahle	Sletteløkka 6 B
		Liv Westbye Kongsrud	Linderudsletta 15 B
		Trond Helge Nilsen	Sletteløkka 8 A
		Fredrik Mortensen	Sletteløkka 8 A
Varamedl.	:	Renate Gudim	Linderudsletta 1
		Dag Lygre Jensen	Sletteløkka 6 B

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 Berit Dahle, Liv Westbye Kongsrud og Trond Helge Nilsen, samt varamedlem Renate Gudim.

Valgkomite

Til valgkomite ble valgt:

Stein Aune

Linderudsletta 15 B

I tillegg fikk styret i oppdrag å fyller opp valgkomiteen med 1-2 medlemmer til.

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.

Likestilling.

Boligsameiets styre består av 7 medlemmer, hvorav 5 menn og 2 kvinner. Styrets leder er en mann. Boligsameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

MØTER

Det er i perioden avholdt 13 styremøter. Byggekomiteen har hatt 12 møter.

STYRETS ARBEIDSOPPGAVER I PERIODEN

Styret konstituerte seg med følgende arbeidsfordeling:

Ole Elvemo	Styreleder, byggekomité, forsikring og økonomi.
Lars Øyvind Moen	Nestleder, byggekomité, oppgang, loft og gårdsvogn.
Harald Furnes	Byggekomité og orden.
Berit Dahle	Styrerom, møtelokaler, vaskeri og kontakt med vaktmestere.
Trond Nilsen	Strøm, varme og TV-anlegg.
Liv W. Kongsrud	Trappevask og oppgangskontakter.
Fredrik Mortensen	Parkering, lekeplasser og informasjonsansvarlig.

BYGGEPROSESSEN, INKL. ØKONOMISK STATUS PR. 01.03.05.

I 2004 er en stor av del arbeidene i forbindelse med rehabiliteringen blitt gjort. Prosjektet har hatt raskere framdrift enn forutsatt, slik at overtakelse av blokkene er skjedd 4 måneder før kontraktfestet dato. En del mangler er registrert, og penger blir holdt tilbake til disse er utbedret. Det gjenstår dessuten noen arbeider utomhus. Det gjenstår også endel andre arbeider for prosjektet er fullført, men i store trekk er rehabiliteringen ferdig.

I tillegg til prosjektet er det foretatt oppgradering av systemer for brannvarsling og rømningsveier i høyblokka. Tilleggisolering av loftsgulv måtte tas ut av prosjektet da det ikke var teknisk mulig med innblåsing av isolasjon i loftsgulv.

I skrivende stund er blokkene overtatt, men sluttoppgjør er ennå ikke fremmet. Det kan tenkes å foreligge til sameiermøtet, men entreprenørens frist er først mot slutten av mars. Sluttoppgjør innebærer at entreprenøren på bestemte premisser fremmer samtlige tilleggskrav han mener han har krav på, vi vet da med god presisjon maksimal kostnad på prosjektet. Vårt lån ved konvertering (når vårt byggelån i stedet blir et nedbetalingslån) er rundt 10 mill kroner lavere enn budsjettet. Dette skyldes god prosjektstyring, god kontroll og ikke flere kostnadsdrivende overraskelser enn man kan forvente på et prosjekt som vi har gjennomført. I tillegg har renten vært lavere enn budsjettet i byggeperioden.

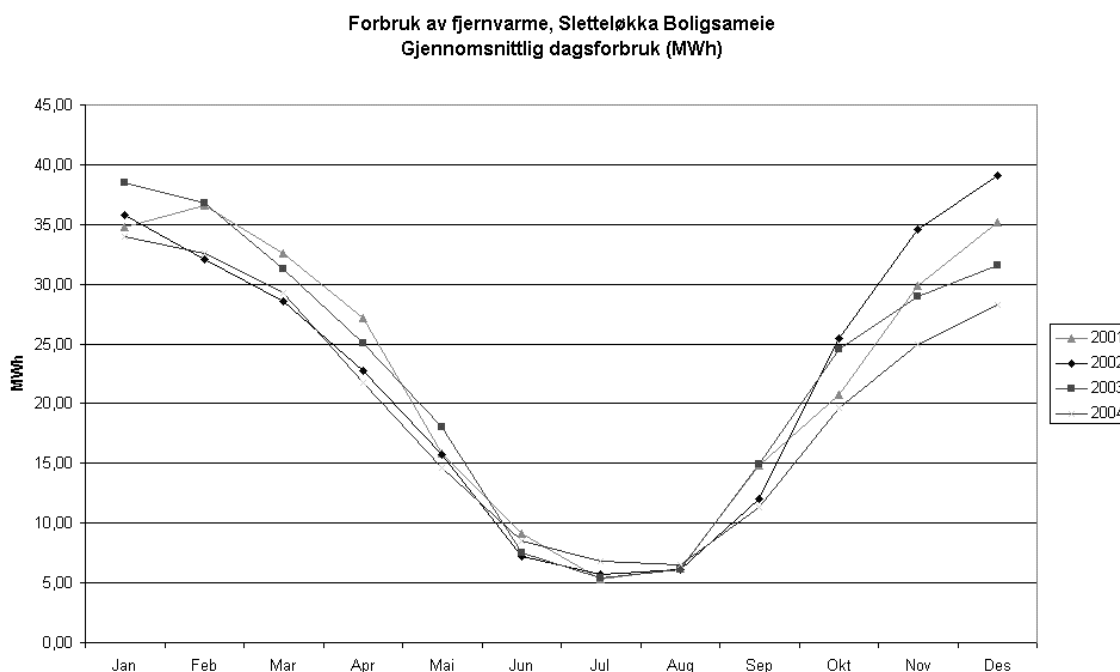
Vi har et totalt budsjett på 113 mill i prosjektet (inklusive en margin på 7-8 mill). Som følge av oppsparte midler og løpende inntekter underveis, var estimert lånebeløp ved konvertering til nedbetalingslån 70 mill. Status pr. 1. mars - før vi har fått presentert sluttoppjøret - er at det ser bra ut, og alt tyder på at vi ikke vil bruke vår margin.

Økonomi

Renten er nå lav, og ting kan tyde på at neste renteendring er en økning. Dette er ventet i markedet, og derfor er de tilbud som nå gjelder på fastrente klart høyere enn flytende rente. Styret ser for seg at vi binder renten på en del av lånet, og at en del av lånet løper til flytende rente. Over tid er flytende rente lavere enn fast rente, og ved å binde en del av lånet forhindrer vi at store renteøkninger i korte perioder gjør at vi i de periodene får problemer med å betjene lånet. Et lån med flytende rente er dessuten lettere å flytte til annen bank dersom vi skulle få et bedre tilbud annet sted. Vi ser for oss at et lån som løper over 25 år er mest aktuelt.

ENERGIFORBRUKET

Også i 2004 har sameiet hatt store utgifter til fjernvarme. I fjor utgjorde fjernvarmeutgiftene mer enn 50% av driftsutgiftene. Årsaken til dette er at avregningen for 2003 kom på regnskapet for 2004, og 2003 var et år med stort forbruk og høye priser. Styret tror at utgiftene til fjernvarme sannsynligvis vil falle noe i tiden framover, særlig på grunn av den isoleringen av blokkene vi nå er ferdig med. Det er allerede mulig å se effekten på forbruket, noe følgende figur viser.



Som man ser ligger forbruket høsten 2004 klart lavere enn for de tre foregående årene. Forbruket for 2004 var i gjennomsnitt ca 13100 kWh pr leilighet. I tillegg kommer annet strømforbruk, som lys, TV, matlaging osv. Alt i alt er det neppe urimelig å anta at gjennomsnittsforkbruket for en treromsleilighet på 70 m² ligger på rundt 15000 kWh i året, med andre ord et forbruk på omtrent 215 kWh pr. m² pr. år. For eneboliger regner man som en tommelfingerregel med 200 kWh pr. år. Man burde kunne anta at energiforbruket i en blokkleilighet er lavere enn for en enebolig, siden leilighetene ligger inntil hverandre og dermed har færre yttervegger.

Dette illustrerer noe av problemet med å ha felles oppvarming og varmt vann.

PARABOLER

Det er en lei tendens til at folk monterer paraboler i strid med sameiets retningslinjer. Det er spesielt beklagelig å se at de ny fasadene skjemmes av dette. Styret har i løpet av 2004 gjennomført befaringer av mesteparten av området, og en rekke sameiere har fått pålegg om å fjerne eller flytte parabolene. I løpet av første del av 2005 vil resten av området bli befart.

FORSØPLING

Som beboerne sannsynligvis har merket seg har vi i de siste årene hatt et problem med økende forsøpling av området. Særlig kan man se at søppelposer settes utenfor containerne, selv når de sistnevnte langt fra er fulle. I noen tilfeller har det vært mulig å identifisere synderne, og de har da mottatt brev fra forretningsfører. Styret har ansett slik forsøpling som et grovt brudd på husordensreglene, noe som ved gjentakelser kan føre til utkastelse.

SKADEDYR

Etter at vi i 2003 hadde en relativt omfattende prosess med utrydding av maur i noen oppganger i Linderudsletta inngikk styret en avtale med firmaet Rentokil. Denne avtalen har etter styrets oppfatning fungert tilfredstillende, og nye forekomster av skadedyr har blitt behandlet fortløpende.

LEKEPLASSER

På grunn av geografien i området har det alltid vært et problem å finne lekeplasser for de litt eldre barna som har vokst fra sandkassen, men som ennå ikke får lov til å leke utenfor sameiets område, for eksempel på Krigsskolens idrettsplass. Vi har få flate områder som kan brukes, noe som fører til at barna i stor utstrekning leker i veiene. En periode ble taket på garasjene ved Linderudsletta 7 brukt som ballplass, men den måtte stenges etter klager fra naboene, og påfølgende reaksjoner fra bydelsoverlegen.

For å forsøke å bedre denne situasjonen tok styret sikte på å ta i bruk området mellom Linderudsletta 11 og butikken som ny lekeplass. Dette området har blitt fylt ut og planert til riggplass av S-Bygg, og planen var å anlegge lekeplassen her. Vi har imidlertid mottatt signaler fra bydelsoverlegen om at dette ikke uten videre kan la seg gjøre. Det stilles en god del krav til et område som skal kunne brukes som lekeplass, den bør helst ligge minst 30-40 meter unna nærmeste boligvindu, den må sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og må dessuten ha tilfredsstillende sol- og lysforhold.

Styret har bedt bydelsoverlegen om assistanse til å finne et sted på sameiets område som kan godtas for bruk som lekeplass. Idet årsrapporten skrives har vi ennå ikke mottatt svar på denne henvendelsen.

Styret må be beboerne om å forberede seg på at det kan ta lengre tid enn antatt å anlegge en ny lekeplass i sameiet.

HJEMMESIDE PÅ INTERNETT

I november 2004 fikk sameiet en hjemmeside på Internett. Styret er klar over at mange av beboerne ikke har tilgang til Internett, og vil også i fremtiden informere beboerne ved rundskriv eller oppslag i oppgangene. Det er imidlertid ikke alle saker som er viktige nok til å rettferdiggjøre full distribusjon av et rundskriv, og slike saker vil bli lagt ut på nettsidene i stedet. Nettsidene vil også være et sted der man finner relevant informasjon om sameiet, slik som vedtekter, budsjetter og referater fra sameiermøtene.

ÅPENT STYREROM

Fra og med høsten 2004 har styret innført en ordning med åpent styrerom. To styremedlemmer har vært til stede på styrerommet en time annenhver uke, og beboere som har hatt saker å ta opp har kunnet møte fram der.

Det har som regel vært flere beboere innom rommet hver gang, og styret tror absolutt at ordningen har noe for seg. Det vil i alle tilfeller være opp til det påtroppende styre om ordningen skal fortsette.

TV-ANLEGGET

Sameiet har tidligere mottatt varsel om en markert økning av årsavgiften fra UPC, vår leverandør av kabel-TV. Samtidig har det vært en endring i utvalget av kanaler i den grunnpakken vi abonnerer på, en endring som ikke alle beboerne har satt like stor pris på. Styret har derfor forsøkt å finne alternativer til UPC, og har vurdert en tilslutning til TV-anlegget i

Linderud Borettslag som en mulig løsning. Linderud Borettslag består bl.a. av de fire høyblokkene ved Linderudsenteret, og driver i samarbeid med andre sameier i nabolaget et TV-anlegg med over 700 abonnenter. Ved å slutte oss til dette anlegget vil vi kunne få en grunnpakke som er like bra eller bedre enn den vi i dag får fra UPC, og til en lavere pris. Styret ønsket i utgangspunktet å presentere et fullstendig forslag på årets sameiermøte, men prosessen med å utrede løsningen har tatt lengre tid enn forutsatt, og saken er ennå ikke moden for å gjøre et vedtak. Når tekniske og økonomiske forhold er avklart vil styret komme tilbake med et endelig forslag til sameierne.

ØKONOMI

Regnskapet for 2004, inkludert inntekter og kostnader rehabiliteringen, er gjort opp med et underskudd på kr 49.947.532,-. Hvis man ser bort fra inntekter og kostnader relatert til rehabiliteringen, fremkommer et **driftsunderskudd på kr 520.256,- (inkludert avskrivninger)**.

Det er posten fjernvarme som er hovedårsaken til driftsunderskuddet som fremkommer, idet dette er kostnadsført med kr 5.629.384, mot budsjettet kr 5.000.000,-.

Saldo på driftskonto var pr. årsskiftet kr 188.881,-.

Ellers vises det til regnskapet.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

Oslo, den 28. februar 2005

I STYRET FOR SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Harald Furnes

Ole Elvemo

Berit Dahle

Lars Øyvind Moen

Liv W. Kongsrud

Trond Nilsen

Fredrik Mortensen

FORSLAG TIL ENDRING I HUSORDENSREGLENE

I tidligere versjoner av husordensreglene var det presisert at det skulle være ro på helligdager. I senere revisjoner av reglene er dette punktet blitt mindre klart, og styret har mottatt flere forslag om å endre reglene tilbake til den opprinnelige formuleringen.

I dagens versjon av husordensreglene heter det i punkt 3:

Det skal også være ro på helligdager og lørdager etter 18.00.

Dette er foreslått endret til:

Det skal også være ro på helligdager, og på lørdager etter 18.00.