

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 29. mars 2006 kl. 19.00

i Veitvet Eldresenter i Veitvetsenteret.

DAGSORDEN:

1. Konstituering.
2. Årsrapport 2005.
3. Årsregnskap 2005.
4. Budsjett 2006.
5. Spørsmål om ansvarsfrihet.
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor.
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret
8. Valg av valgkomité.

Oslo, den 7. mars 2006

S T Y R E T

Vedlegg: Årsrapport og regnskap for 2005.

**I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameiere har rett til å møte ved fullmektig.**

**NAVNESEDDEL (EVENTUELL FULLMAKTSSKJEMA) ER VEDLAGT
INNKALLING BAKERST.**

ÅRSRAPPORT 2005

ADMINISTRASJON

Styret

Etter valg på sameiermøtet 16.03.2005, fikk styret følgende sammensetning:

Leder	:	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A
Styremedl.	:	Harald Furnes	Sletteløkka 26 B
		Lars Øyvind Moen	Sletteløkka 26 B
		Trond Nilsen	Sletteløkka 8 A
		Fredrik Mortensen	Sletteløkka 8 A
		Peter Larsson	Sletteløkka 26 A
		Bjørn Håvard Nielsen	Sletteløkka 23 B
Varamedl.	:	Renate Gudim	Linderudsletta 1
		Dag Lygre Jensen	Sletteløkka 6 B

I perioden har Harald Furnes, grunnet lengre utenlandsopphold, trådt ut av styret. Renate Gudim rykket etter dette opp som fast styremedlem.

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 Harald Furnes (Renate Gudim), Lars Øyvind Moen, Fredrik Mortensen, samt varamedlem Dag Lygre Jensen.

Valgkomité

Til valgkomite ble valgt:

Stein Aune	Linderudsletta 15 B
Sriskandarajah Nadrajah	Linderudsletta 11 B

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 27 blokker. Boligsameiets normale drift medfører ingen forurensning av det ytre miljø.

Likestilling

Boligsameiets styre består av 7 medlemmer, hvorav 6 menn og 1 kvinne. Styrets leder er en mann.

Boligsameiet tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, men registrerer at det er vanskelig å få kvinner til å stille til styrearbeid. Sameiets kvinner oppfordres til å bli mer aktive og gjøre sin del av innsatsen for å drive sameiet.

MØTER

Det er i perioden avholdt 12 styremøter. Byggekomiteen har hatt 3 møter.

REHABILITERINGEN

Rehabiliteringsprosjektet ble avsluttet i 2005, og ettårsbefaringen for byggearbeidene er nå gjennomført. Det pågår for tiden en diskusjon om noen gjenstående poster i det økonomiske oppgjøret, til sammen ca. en halv million kroner. Entreprenøren S-Bygg har stevnet sameiet til Oslo forliksråd, noe de er nødt til å gjøre dersom de ikke skal måtte oppgi kravet. Et møte i forliksrådet er berammet til midten av juni. Vi skal imidlertid ikke se bort fra at det kan komme til en minnelig ordning med entreprenøren. I alle tilfeller er det omstridte beløpet en liten del av totalbudsjettet på 113 millioner kroner, så det vil ikke i noe fall ha vesentlig innvirkning på totalresultatet.

Sluttresultat

Det endelige resultatet er som nevnt ikke klart ennå, men de totale kostnadene for prosjektet vil komme på maksimalt 103 millioner. Vi vil med andre ord komme inn omtrent 10 mill. under budsjett. Hovedårsaken til dette er at vi ikke har trengt å bruke av en sikkerhetsmargin på ca. 9 mill.

Når oppgjøret er endelig ferdig vil det komme et sluttregnskap som inneholder de nøyaktige tallene for prosjektet.

Finansiering

Av de totale byggekostnadene har vi betalt drøyt 50 mill. ved oppsparte midler og innbetalinger fra sameierne gjennom prosjektet. Det resterende beløpet er dekket ved en byggekreditt i DnB NOR. Ved slutten av prosjektet hadde vi tatt ut et samlet byggelån på 49 mill., og dette beløpet måtte konverteres til et ordinært nedbetalingslån. For å ha finansiering til andre vedtatte prosjekter (nye balkongfronter, oppussing av oppganger, nye avfallsbeholdere) valgte styret å låne ytterligere 10 mill., slik at det samlede nedbetalingslånet ble på 59 mill. kroner.

Nedbetalingslånet ble tatt opp som et annuitetslån med flytende rente og nedbetaling over 25 år. Nominell rente er for tiden 3,2%. Dette medfører samlede årlige lånekostnader på om lag 3,44 millioner. Styret konstaterte at det rehabiliteringstillegget som var krevd inn i 2005 var vesentlig større en det som var nødvendig for å betjene lånet. Det ble derfor bestemt at rehabiliteringstillegget skulle reduseres med 40% gjeldende fra januar 2006. Det nye tillegget har fortsatt en viss margin for renteøkninger.

Kommentarer til lånet

Det er styrets oppfatning at belastningen med rehabiliteringen bør bæres også av fremtidige beboere, og at lånet derfor bør ha lang nedbetalingstid. Av samme grunn har vi valgt annuitetslån, en nedbetalingsform som gir noe høyre kostnader totalt, men som gir lavere terminbeløp enn serielån i begynnelsen av nedbetalingstiden. (Nåværende og tidligere beboere har allerede tatt sin del av byrden gjennom et rehabiliteringstillegg som har vært relativt høyt.)

Styret har videre valgt å ta opp lånet til flytende rente. De fleste økonomer er enige om at flytende rente gir de laveste kostnader over tid, men man må ha økonomi til å tåle eventuelle rentetopper underveis. Styret anser lånetbeløpet å være såpass lavt (106.000,- pr. leilighet i snitt) at denne risikoen er akseptabel. Det teller også med at en beslutning om å velge flytende rente lettere kan gjøres om: Det er uproblematisk å binde renten på et lån med flytende rente, men mye vanskeligere å endre på et lån der renten er bundet.

NYE BALKONGFRONTER

I tråd med tidligere vedtak har styret satt i gang et prosjekt for å skifte ut balkongkledningene på samtlige blokker utenom høyblokka, som allerede har fått nye kledninger.

Idet årsrapporten skrives er det sendt ut en anbudsforespørsel til en del bedrifter, men det er ennå ikke kommet inn noen anbud. Styret håper å kunne informere nærmere om anbudene på sameiermøtet.

OPPUSSING AV OPPGANGER

Styret har fått mange henvendelser fra sameiere som ønsker at vi skal gjøre noe med oppgangene. Styret har henvendt seg til et utvalg malerfirmaer og er i ferd med å få anbud på maling av samtlige oppganger. Vi har bedt om at anbudene også skal omfatte reparasjoner av skader på murpussen i oppgangene. Styret vil informere nærmere så snart vi har mottatt anbud på jobben.

Det er en forutsetning at både dette prosjektet og anskaffelse av nye balkongfronter skal kunne gjennomføres innenfor det rehabiliteringslånet vi allerede har tatt opp, slik at det ikke vil bli snakk om husleieøkning for å finansiere prosjektene.

NYTT SYSTEM FOR AVFALLSHÅNDTERING

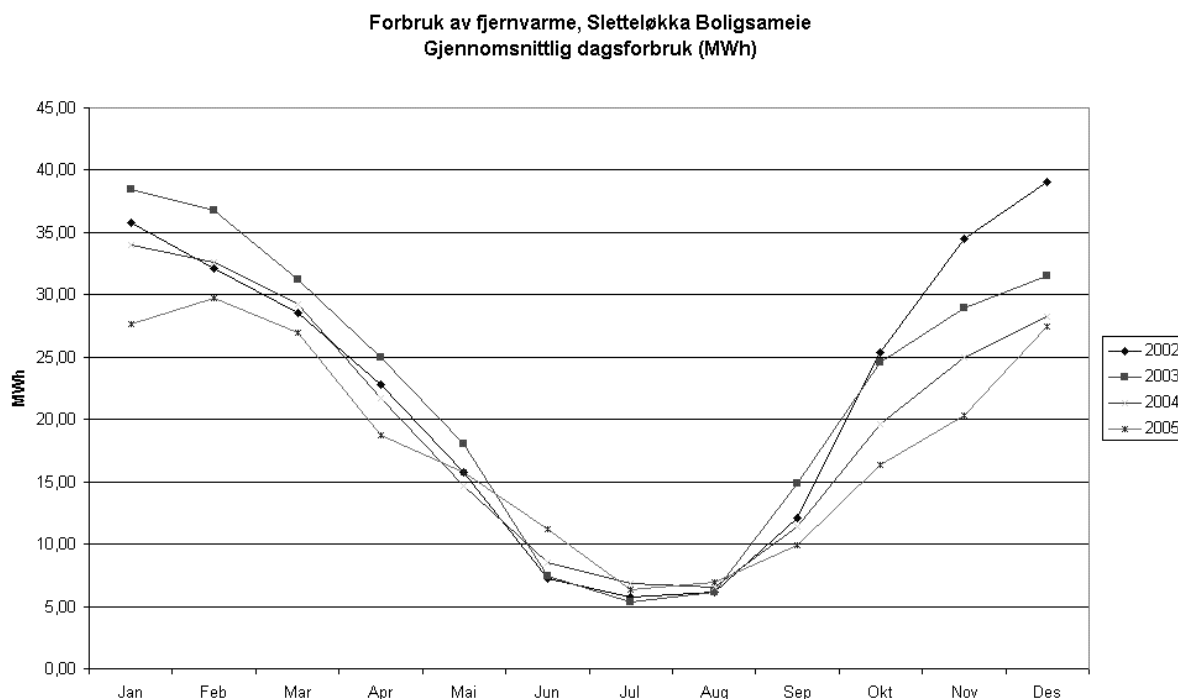
Styret har i lengre tid sett på alternativer til de søppelcontainerne som i dag står plassert omkring i sameiet. Disse containerne er ikke svært pene, og beslaglegger i tillegg en god del parkeringsplasser. Til nå har vi sett på tre ulike løsninger:

- *Søppelhus med beholdere*
Her blir det satt opp små hus med flere beholdere inni. Beholderne har hjul og rulles ut når de skal tømmes. Husene er avlåste, og søppelet legges i beholderne gjennom innkastluker i veggen. Det vil være separate beholdere for papir og husholdningsavfall. Innsamling av returglass vil fortsatt skje ved egne glassigloer.
- *Søppeltanker*
Dette systemet innebærer at et antall halvveis nedgravde søppelbeholdere plasseres rundt i sameiet. Søppelet kastes ned i luker på toppen, og tanken har en innvendig engangspose som løftes ut når tanken skal tømmes. Fordelen ved dette systemet skal være at temperaturen i beholderen blir lavere enn i en frittstående beholder, noe som gir mindre lukt på varme sommerdager. Beholderne kan også graves ned i plenene og vil derfor frigjøre parkeringsplasser. De er også mindre iøynefallende enn dagens containere.
- *Tanker med sentralt avsug*
Styret har også sett på et system med underjordiske tanker som tømmes via et rørsystem med undertrykk. Systemet krever en egen bil med sugepumpe, og renholds-etaten har allerede investert i en slik. Søppeltankene vil graves helt ned og de eneste synlige deler av systemet vil være nedkastlukene og tømmepunktene. Det er teoretisk

mulig å plassere de fleste beholderne i de gamle søppelrommene, og det vil da være mulig å ta søppelsjaktene i bruk igjen. Ulempene med systemet er en relativt omfattende installasjon og høy pris.

ENERGIFORBRUKET

Forbruket av fjernvarme viser en klart synkende tendens etter at blokkene ble etterisolerte, noe figuren nedenfor viser.



Man kan merke seg at forbruket i juni 2005 likevel var det høyeste på flere år, noe som skyldtes at vi på grunn av kaldt vær ventet lenge med å slå av fyringen for sommeren. Styret vil på det sterkeste oppfordre alle beboerne til å bidra til at energiforbruket holder seg lavt. Skru ned radiatorene dersom det blir for varmt inne, heller enn å åpne et vindu.

BEPLANTNING

I 2005 ble det hugget enkelte trær i sameiet. Dette var trær som hadde vokst seg store og som stod svært tett opp til blokkene. Styret har samtidig fått henvendelser fra beboere som ønsker flest mulig trær i sameiet, både av estetiske grunner og fordi trærne absorberer støv og støy fra trafikken.

Styret er av den mening at det er ønskelig med mange trær i området, og har av den grunn ønsket å erstatte de felte trærne med nye. Disse trærne vil bli plantet ut i løpet av våren 2006. Vi har forsøkt å finne trær som har en slank profil slik at de skal ta minst mulig lys og utsikt, og vi vil også unngå å plante dem rett foran stuevinduene slik tilfellet var før.

I denne forbindelsen må det også nevnes at poppelhekken mot Trondheimsveien er i dårlig forfatning og må hugges i nær fremtid. Det er ikke besluttet hva som skal erstatte den, og det nye styret må derfor ta stilling til dette. Denne saken angår først og fremst beboerne i Lindrudslatta, og de bør få anledning til å si sin mening før en endelig beslutning blir fattet.

PARABOLER

Det har vært en tiltagende tendens til at folk har montert parabolantenner i strid med sameiets retningslinjer, og styret har arbeidet en del med å få denne utviklingen under kontroll. En

rekke sameiere har mottatt brev med pålegg om fjerning eller flytting av antennen, og for enkeltes vedkommende kan det bli snakk om at parabolen fjernes helt. Det er lov å ha parabol, men den må monteres på en måte som ikke er skjemmende. Styret har tidligere sendt rundskriv om dette, og en beskrivelse av lovlig montering ligger på sameiets nettsider.

TV-ANLEGGET

Styret skrev i årsrapporten for 2004 at vi vurderte å knytte oss til TV-anlegget i Linderud Borettslag på andre siden av Trondheimsveien. Det har siden vist seg at de tekniske utfordringene i forbindelse med dette prosjektet er større enn vi først så for oss. Dette prosjektet har derfor blitt skrinlagt.

Det er imidlertid at faktum at utgiften til kabel-TV har blitt høye i det siste, og det kommende styret bør fortsette med å vurdere om det kan finnes alternative løsninger.

ÅPENT STYREROM

Ordningen med åpent styrerom ble fortsatt i 2005, og styret registrerte besøk av beboere alle gangene. Denne ordningen gir en enkel og uformell kontakt mellom styret og beboerne, og er derfor et nyttig supplement til mer formelle kanaler.

KJØRING PÅ GANGVEIENE

Det er en økende tendens til at beboerne bruker gangveiene som kjørevei, særlig gangveien fra Sletteløkka 2 til Sletteløkka 8. Dette er meget uheldig, siden det bl.a. utgjør en fare for barna som leker i området. Vi ser også at biler parkeres på gangveiene og på de tilstøtende plenene. For å komme denne utviklingen til livs har styret bestilt bommer som vil bli montert til våren. Disse bommene vil ikke være låste, men det vil bli nødvendig å gå ut av bilen for å åpne dem. Styret håper at dette vil gjøre det såpass tungvint å passere at bare helt nødvendig biltrafikk vil forekomme på gangveiene.

LEKEPLASS

Etter pålegg fra bydelsoverlegen har garasjetaket ved Linderudsletta 7/9 blitt fysisk blokkert for ballspill. Styret har arbeidet med å skaffe en alternativ lekeplass, og det ser ut til at det eneste arealet som kan benyttes er området mellom Linderudsletta 5 og 7. Dette stedet er langt fra perfekt ettersom det ligger nært opp til både blokkene og Trondheimsveien, men er likevel det beste vi har. Det er litt usikkert om bydelsoverlegen godtar en lekeplass her, men det siste brevet vi fikk derfra tyder på at de vil godta området dersom Plan-og bygningsetaten gjør det.

KRIMINALITET

Sameiet har tradisjonelt ikke hatt store problemer med kriminalitet, men vi har hatt noen beklagelige tilfeller i løpet av 2005. Det har bl.a. vært flere innbrudd i bodene, og vi har hatt et tyveri av en sentrifuge fra ett av fellesvaskeriene i Linderudsletta. Dette tyveriet later til å ha blitt utført av folk som har hatt nøkkel til vaskeriet.

Det har også vært noen tilfeller av tagging på blokkene, særlig på Sletteløkka 23. To slike hærverk er anmeldt til politiet.

ØKONOMI

Regnskapet for 2005, inkludert inntekter og kostnader til rehabiliteringen, er gjort opp med et underskudd på kr 3.633.536. Hvis man ser bort fra inntekter og kostnader relatert til rehabiliteringen, fremkommer et **driftsoverskudd på kr 411.969,-** (inkludert avskrivninger).

Til orientering er det vedlagt et eget sammendrag/oversikt tilsvarende i fjor, hvor ordinær drift og rehabiliteringen er splittet opp.

Som nevnt på sameiermøte i fjor, har styret besluttet å endre regnskapsprinsippet for 2004, slik at kostnadene til rehabiliteringen for 2004 i sin helhet aktiveres som anleggsmidler - ”rehabilitering fasader”. Videre føres kr 1.606.825,- av kostnadene i 2005 til samme post, slik at denne pr. 31.12 2005 samsvarer med saldoen på det langsiktige lånet. Posten ”rehabilitering fasader” vil videre bli avskrevet hvert år tilsvarende nedbetalingen på lånet. Posten vil da være avskrevet i sin helhet samtidig med at lånet er nedbetalt.

Det har ikke forekommet vesentlige endringer i boligsameiets utvikling, resultat eller finansielle situasjon. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet og balanse med noter, en rettvise oversikt over sameiets utvikling og resultat av siste års virksomhet, samt sameiets stilling ved regnskapsårets slutt.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2005 er satt opp under denne forutsetning.

Oslo, den 8. mars 2006

I STYRET FOR SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

Ole Elvemo (sign.)

Lars Øyvind Moen (sign.)

Trond Nilsen (sign.)

Fredrik Mortensen (sign.)

Peter Larsson (sign.)

Bjørn Håvard Nielsen (sign.)

Renate Gudim (sign.)

SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE

NAVNESEDDEL TIL SAMEIERMØTE 29.03.2006

NAVN PÅ SAMEIER :

ADRESSE :

SEKSJONSNUMMER :

HVIS FULLMAKT, NAVN
PÅ FULLMAKTSHAVER :

HVIS FULLMAKT,
SIGNATUR AV SAMEIER :