

## **INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2007**

**ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE, AVHOLDES  
TIRSDAG 27. MARS 2007, KL. 19.00 I VEITVET ELDRESENTER.**

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent
- D) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- E) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- F) Godkjenning av dagsorden

**2. ÅRSBERETNING FOR 2006**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2006**

**4. BUDSJETT FOR 2007**

**5. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Revisor

**6. FORSLAG**

- A) Innkommet forslag om gjeninnføring av gårdsvogna
- B) Forslag fra styret ifm balkonger og balkongbekledning
- C) Forslag fra styret om endring i husordensreglene

**Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg**

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av leder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Oslo, 5. mars 2007  
**STYRET I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE**

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## ÅRSBERETNING FOR 2006

### TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### **STYRET**

Leder	Trond Helge Nilsen	Sletteløkka 8 A
Nestleder	Renate S. Gudim	Linderudsletta 1
Styremedlem	Thirumagal Subanendrarajah	Linderudsletta 17 A
Styremedlem	Bjørn Håvard Nielsen	Sletteløkka 23 B
Styremedlem	Sandra Træland	Sletteløkka 18 A
Styremedlem	Peter Larsson	Sletteløkka 26 B
Styremedlem	Ståle Oterhals	Sletteløkka 26 B

#### **VARAMEDLEMMER TIL STYRET**

Varamedlem	Espen Kjelsrud	Linderudsetta 11 A
Varamedlem	Rajani Ganeshamoorthi	Linderudsletta 11 A

På valg i år er leder Trond Helge Nilsen og styremedlemmene Peter Larsson og Bjørn Håvard Nielsen.

Ståle Oterhals har av personlige grunner ikke hatt anledning til å følge opp styrevervet, og har av denne årsak blitt fritatt.

Det må derfor foretas ekstraordinært valg av nytt styremedlem for Ståle Oterhals, som velges for 2 år.

I tillegg har begge varamedlemmene fraflyttet i perioden, og det må foretas ekstraordinært valg for disse.

#### **VALGKOMITEEN**

Det ble kun valgt 1 medlem til valgkomiteen i fjor:

Stein Aune	Linderudsletta 15 B
------------	---------------------

Styret fikk i oppdrag å finne et medlem til.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### **TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Boligsameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Av sameiets 7 styremedlemmer er det 3 kvinner og 4 menn.

Likeledes følger sameiet arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har 2 ansatte.

#### **FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON**

Etter at Basale Boligforvaltning AS ble fusjonert inn i Centrum eiendomsbestyrelse, har forretningsførsel vært utført av Centrum Eiendomsbestyrelse as.

[www.ceb.no](http://www.ceb.no), [firmapost@ceb.no](mailto:firmapost@ceb.no). Tlf. 22 86 82 50, faks 22 86 82 60.

Centrum Eiendomsbestyrelse as er et selskap i OBOS-gruppen.

Sameiets forretningsadresse er:

Sletteløkka Boligsameie  
v/Centrum Eiendomsbestyrelse a.s  
Postboks 6666 St Olavs plass  
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg torg 3, 9. etg.

**Sameiets revisor er:**

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

**EIENDOMMEN**

Sameiet består av 554 seksjoner, fordelt på 27 blokker med adresser til Linderudsletta 1-11 og 15-19 og Sletteløkka 1-5 og 2-26.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971428899.  
Tomten er eiet og ligger i Oslo kommune med gårdsnummer 89 og bruksnummer 11.

Boligsameiets normale drift medfører ingen forurensning av det ytre miljø.

**SAMEIETS LÅN**

Sameiet har lån i DnBNOR. Se balansen og note i regnskapet.

**NØKLER / SKILT**

Nøkler til felles hoveddører, kan kjøpes hos vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester eller forretningsfører.

**BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

**FORSIKRING**

Etter at sameiet fikk tilbud fra Gjensidige Forsikring, som med samme dekningsomfang som hos KLP, var mye gunstigere, valgte styret å godta dette. Dette gir en besparelse i årlig premie på ca. kr 120.000,-.

Sameiets eiendommer er etter dette fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78353324. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer.

**Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.**

Ved oppstått skade:

- Sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig
- Prøv å kartlegge årsak til skaden
- Tilkall assistanse om nødvendig for øyeblikkelig hjelp

For innmelding av skaden ta kontakt med forsikringsavdelingen hos forretningsfører på telefon 2286 5500, faks 2286 5704 eller e-post forsikring@obos.no.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring har Gjensidige Forsikring en egenandel på kr 10.000,-. Selv om sameiets forsikring dekker skaden, er seksjonseier ansvarlig for å betale egenandelen i alle tilfeller hvor årsaken er eget ansvarsområde.

## **STYRETS ARBEID**

### **MØTER**

Det er i perioden avholdt 13 styremøter.

### **OPPUSSING OPPGANGER**

Som vedtatt på sameiermøtet i fjor, fikk styret fullmakt til å gjennomføre oppussing av oppgangene. Dette skulle dekkes av avsatt del av det langsiktige lånet.

Arbeidene er gjennomført, og er kostnadsført med totalt kr 2.440.000,-.

### **REDUKSJON AV VAKTMESTERSTILLINGER**

I henhold til utsendt informasjon til alle sameiere, har styret etter vedtak valgt å gjennomføre redusering av antall vaktmesterstillinger fra 3 til 2. Dette har vært en lang prosess i styret, hvor alle forhold er nøye tatt i betraktning. Det ble også avholdt et ekstraordinært sameiermøte i denne forbindelse.

Som oppfølging av denne reduksjon, har styret etter vedtak også gjennomført salg av den ene av sameiets vaktmesterleiligheter, beliggende i Linderudsletta 9 B. Leiligheten har vært disponert av Frank Kjelling inntil han sluttet. Frank Kjelling har hele tiden leid ut leiligheten videre.

Salget er gjennomført med en salgssum på kr 1.510.000,-, med overtakelse i midten av februar 2007. Netto salgssum etter fratrukk av salgskostnader utgjorde ca. kr 1.400.000,-, som vil bli inntektsført i 2007.

### **FORSØPLING**

Styret har hatt mye arbeid med å følge opp problemer med forsøpling i fellesrom og på fellesområder. Dette er et generelt problem som skaper mistriksel, og som burde være unødvendig at forekommer.

Dette er også brudd på husordensreglene, og enkeltpersoner følges opp av styret.

### **SKADEDYR**

Sameiet har løpende avtale med firma for bekjempelse av skadedyr. Det har vært en del nye tilfeller av skadedyr i forskjellige oppganger. Da styret ikke har vært fornøyd med oppfølgingen fra firmaet man har hatt avtale med, er det inngått avtale med et nytt firma.

## **LEKEPLASS**

Det er anlagt ny lekeplass mellom Linderudsletta 5 og 7.

## **BOMMER**

Det er satt opp flere bommer på gangstier, for å redusere biltrafikk og bedre sikkerheten.

## **FORRETNINGSTOMTEN**

Det har tidligere vært flere runder for å få på plass ny avtale med fester av forretningstomten i Linderudsletta 13. Styret har igangsatt ny pågang for å få orden i dette forholdet.

## **GÅRDSVOGNA**

Ordningen med gårdsvogna opphørte høsten 2006, etter at det etter hvert hadde blitt en stort problem å følge opp. Det var i utgangspunktet ment som et supplement til egen håndtering av søppel, men ble etter hvert misbrukt.

Rødtvet Musikkorps som sto bak ordningen har for øvrig også opphørt.

Styret har arbeidet med å finne løsninger for oppstart av tilsvarende ordning.

Det har også innkommet forslag fra en sameier om gjeninnføring av gårdsvogna, og dette står som egen sak på dagsorden.

Styret støtter i utgangspunktet det innkomne forslaget, men fremmer egen innstilling om at styret i samarbeid med vaktmester søker å finne en best mulig løsning for tilsvarende ordning.

## **BALKONGBEKLEDNING**

Styret har i løpet av inneværende periode hatt ute på anbud skifte av balkongbekledning.

Det kom inn ett tilbud. Dette hadde en totalpris på ca. kr 17 millioner, som var kr 10 millioner utover budsjett. Tilbudet inneholdt en platetype som ikke tilfredstilte våre kravspesifikasjoner, noe som førte til at styret avslo tilbudet. Styret vedtok å arbeide videre med balkonger, og viser til forslag til videre behandling under sameiermøtets punkt 6 forslag.

## **DUGNAD**

I henhold til sameiets gjeldende regler, er det ikke tillatt å hensette ting i fellesarealer, i oppganger, kjellere og på loft. Dette er også forbudt i henhold til brannforskrifter.

Styret har derfor ved rundskriv varslet dugnad på fastsatte datoer i de forskjellige oppgangene. Hensikten med dugnaden er å få tømt alle fellesarealer.

## **NYE AVFALLSBEHOLDERE**

Styret har arbeidet videre med avtale for omlegging av søppelordningen.

Det ble inngått avtale om nye avfallsbeholdere, og arbeidene med dette er ferdigstilt. Første avdrag av kostnader til dette er ført i 2006, mens resten kostnadsføres i 2007.

## **TRAPPEVASK**

På bakgrunn av eksisterende ordning ikke har fungert like tilfredsstillende i alle oppganger, og styret har ment at man kan på bedre betingelser, ble det innhentet nye tilbud.

Basert på tilbudene man fikk, har styret valgt å inngå nye avtaler. Det er nå engasjert 2 separate firmaer som deler på sameiet. Styret håper dette vil gi et tilfredsstillende resultat, bl.a. som følge av at det blir en form for konkurranse selskapene imellom.

Besparelse fra tidligere avtale, vil utgjøre ca. kr 150.000,-.

## **PARABOLER**

Styret har hatt mye arbeide med oppfølging av ulovlig plasserte paraboler. Det er dessverre stadig noen som bryter sameiets gjeldene regler for plassering.

Styret vil se på muligheter for å fjerne trær, der disse er til hinder for at lovlig plasserte paraboler fungerer.

## **ÅPENT STYREROM**

Styret har opprettholdt ordningen med åpent styrerom i perioden, men den vil nå bli avvirket etter sameiermøtet.

## **FOR ØVRIG VISES TIL LØPENDE INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN SOM ER GITT VED OPPSLAG ELLER I RUNDSKRIV.**

## **REGNSKAPET FOR 2006**

Regnskapet for 2006 inkludert inntekter og kostnader til rehabilitering og langsiktig lån, samt avskrivning på "rehabilitering fasader", er gjort opp med et underskudd på kr 3.996.067,-.

Den ordinære driften, sett bort fra ovennevnte poster, fremkommer med et underskudd på 1.019.937,- mot budsjettet overskudd på kr 378.078,-. Dette avviket fremkommer i hovedsak ved avvik på følgende poster. Kostnader til "fjernvarme" ble ca. kr 770.000,- høyere enn budsjettet, "drift og kjøp av maskiner" kr 230.000,- høyere pga. innkjøp av ny maskin, og "vedlikehold VVS" høyere enn forventet. Når det gjelder fjernvarme, viser avregning at å konto innbetalingene i 2006 var høyere enn forbruk, noe som er avregnet mot 1. å konto i 2007.

Årets underskudd på kr 3.996.067,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

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.

På bakgrunn av ovennevnte anser styret at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2006 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet, og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

**BUDSJETT**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2007, basert på at innbetaling til fellesutgifter holdes uendret.

Inntekt ved salg av vaktmesterleilighet er tatt inn i budsjettet med kr 1.400.000,-, og gir da et budsjettert overskudd på kr 1.312.078.-

Hvis man ser bort fra denne ekstraordinære inntekt, fremkommer et underskudd på ren drift med kr 87.922,-. Det er da også budsjettert med høyere beløp enn normalt til posten vedlikehold, for å dekke utvendig vedlikehold som styret anser nødvendig å få gjennomført i 2007. Dette omfatter bl.a. varmekabler ved Linderudsletta 1-3, kantsteiner diverse steder, og ombygging av utvendige trapper m.m.

Oslo, 5. mars 2007

**I STYRET FOR SLETTELØKKA BOLIGSAMEIE**

Trond Helge Nilsen /s/

Renate S. Gudim /s/

Peter Larsson /s/

Bjørn Håvard Nielsen /s/

Sandra Træland /s/

Thirumagal Subanendrarajah /s/