

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2008

**ORDINÆRT SAMEIERMØTE I SLETTELOKKA BOLIGSAMEIE, AVHOLDES
ONSDAG 26. MARS 2008, KL. 19.00 I VEITVET ELDRESENTER.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær og en sameier til å underskrive protokollen
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2007

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2007

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. INNKOMNE FORSLAG

- Forslag fra styret om innkjøp av tilhenger til utlån sameiere.
- Forslag fra styret om endringer i husordensreglene.
- Forslag fra styret om endringer i vedtektene.
- Innkommet forslag fra Mohandas De Leon om endringer i vedtektene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 26.02.2008
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Trond Helge Nilsen /s/
Bjørn Håvard Nielsen /s/

Renate S. Gudim /s/
Thirumagal Subanendrarajah /s/

Sandra Træland /s/
Svein-Ove Nyvoll /s/

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 2007

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	Sandra Træland	Sletteløkka 18 A
Styremedlem	Bjørn Håvard Nielsen	Sletteløkka 23 B
Styremedlem	Thirumagal Subanendrarajah	Linderudsletta 17 A
Styremedlem	Svein-Ove Nyvoll	Sletteløkka 4 A
Styremedlem	Rubi Kugathasen	Sletteløkka 10 B

Peter Larsson ble valgt som styremedlem for 2 år, men fratrådte da han solgte sin seksjon og fraflyttet sameiet. Valgt varamedlem Rubi Kugathasen rykket opp som styremedlem i hans sted.

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Turid Hansen	Linderudsletta 5 A
------------	--------------	--------------------

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Av sameiets 7 styremedlemmer er det 4 kvinner og 2 menn.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har 2 ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er statsaut.revisor Trygve Langmyhr.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 554 seksjoner.

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

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i DnB NOR. Se balansen og note i regnskapet.

NØKLER / SKILT

Nøkler til fellesdører, kan kjøpes hos vaktmester. Navnelapp til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos vaktmester eller forretningsfører. Det er krav til fast type skilt på postkasser, og annen merking er ikke tillatt.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

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

KABEL-TV

GET er leverandør av digital kabel-TV tjenester til sameiet. Get tilbyr i tillegg bredbånd og telefoni, som den enkelte sameier kan benytte seg av. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78353324. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

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

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av forsikringsavdelingen i OBOS.

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

STYRETS ARBEID

MØTER

Det er i perioden avholdt 12 styremøter, samt flere møter vedrørende balkonger og med Bjerke bydel vedrørende Groruddalssatsningen.

ENDRING AV ARBEIDSTID OG ÅPENT VAKTMESTERKONTOR

Vaktmesterne avslutter arbeidet på fredager kl 1330.

FORSØPLING

Styret har også i denne perioden hatt mye arbeid med å følge opp problemer med forsøpling i fellesrom og på fellesområder. Det settes også ut mye avfall som den enkelte har ansvar for sjøl å levere på en avfallstasjon.

Vaktmesterne har ved flere tilfeller funnet ut hvem som eier hensatt avfall. Slike tilfeller gis en skriftlig advarsel fra styret og det er delt ut 22 advarsler i styreperioden. I tillegg er det kjørt bort avfall hvor vi vet hvem som eide dette, regningen er sendt til respektive sameiere.

2 bortkjøringer av avfall, som er plassert i fellesområder og "som ingen eier", kostet kr 140.000 i 2007.

Dette er også brudd på husordensreglene, og enkeltpersoner følges opp av styret. For å redusere muligheten for å sette avfall i fellesområdene, har vi kledd inn disse med netting og dør med lås. De som har saker de ikke har plass til i egen bod, kan låne nøkkel hos vaktmester for å låse inn dette i de lukkede fellesområdene. Det registreres da hvem som eier tingene.

UTLEIELEILIGHETER

Pr 01.02.2008 var 113 leiligheter leid ut, som er 20% av sameiets totalt 554 seksjoner.

SKADEDYR

Sameiet har løpende avtale med firma for bekjempelse av skadedyr. Det har vært få innmeldte tilfeller av skadedyr det siste året.

LEKEPLASS

Lekeapparatene på lekeplassen ved Sletteløkka 2 måtte rives av sikkerhetsmessige årsaker. Apparatene var i dårlig stand og det var stor fare for at barn kunne skade seg på disse.

FORRETNINGSTOMTEN

Det har tidligere vært flere runder for å få på plass ny avtale med fester av forretningstomten i Linderudsletta 13, men responsen fra Bydal er lik null. Vår advokat har sendt brev til Bydal vedrørende festetomta med varsel om begjæring om skjønn.

BALKONGBEKLEDNING

Ekstraordinært årsmøte 25. september 2007 gjorde følgende vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre tidligere vedtak om by bekledning/rekkverk på balkongene, med tillegg av ny kostnadsramme på inntil kr 25 millioner. Videre gis styret fullmakt til å foreta nødvendig refinansiering av eksisterende lån, eller opptak av nytt kortsiktig lån for å dekke kostnadene utover allerede avsatte midler.

NYE AVFALLSBEHOLDERE

Alle nye avfallsbeholdere er montert, kun noe asfaltering og reparasjon av grøntarealer rundt beholderne gjenstår. Det blir utført i løpet av våren.

TRAPPEVASK

Det er nå engasjert 2 separate firmaer som deler på trappevasken i sameiet. Det har fungert på en god måte og det er få klager på trappevasken.

PARABOLER

Styret har i fra 2004 og fram til i dag brukt enormt med tid på å prøve å få bort ulovlig monterte paraboler. De er montert i fasadens yttervegg, i vinduskarmer, i balkongrekkverk. Enkelte sameiere har fått opptil 6 brev med beskjed om å etterkomme husordensreglene. Styret ga de som ikke har flyttet sine paraboler ihht sameiets husordensregler frist til 31.12.2007 til å ordne dette. Vi registrerer at det ikke har skjedd og pr 01.02.2008 var det 73 antenner som fortsatt var feilmontert.

UTDELING AV DIGITALBOKSER FRA GET

I sameiets avtale med GET om levering av TV-kanaler, ligger også tilbudet om gratis digitalboks. Ved første utdeling hvor GET leverte boksene på døren, var det mange som ikke var hjemme til tross oppslag i oppgangene. Styret tok initiativ for en ny utdeling, men det er fortsatt mange som ikke benyttet seg av tilbudet. De som ikke har hentet digitalboks, må selv kontakte GET.

SKADER

Det har i perioden vært 9 antall vannskader som er dekket av sameiets forsikring.

Vi registrerer også at et stort antall beboere ikke har innboforsikring. Vi har hatt en brann hvor hele leiligheten er utbrent.

GRORUDDALSATSNINGEN

Styret har samarbeidet med Bjerke bydel ifbm Groruddalssatsningen. Resultatet er at det etableres en møteplass på garasjetaket v/Sletteløkka 5. Her får vi tilført ca kr 300.000 fra bydelen og vi må bidra med ca kr 50.000 fra sameiet. Det vil også bli opparbeidet en minipark med benker langs gangveien mellom Sletteløkka og Linderudsletta. Dette vil koste ca kr 1.000.000 og betales i sin helhet av bydelen.

Sletteløkka boligsameie har forpliktet seg til å etablere et fellesutvalg med de andre borettslag/sameier som er tilknyttet Sletteløkka. Bakgrunnen er at grøntområdene skal sees i sammenheng for utvikling av boområdet.

Vi var også med på Veitvet-uka med en utefest i enden av Linderudsletta med lek og musikk, for det meste tilpasset barna.

VEDLIKEHOLD AV TRAPPER OG STØTTEMURER

Vi har ikke lyktes med å skaffe fagpersoner til vedlikehold av trapper og oppstøtting av mur langs Linderudsletta opp mot Sletteløkka. Det er høyt trykk på fagarbeidere og slike småjobber er ikke like attraktive i forhold til store prosjekter. I tillegg har også styret vært opptatt av at prisen ikke behøver bli høyere enn nødvendig.

FELLING AV TRÆR

Vi er i gang og forhåpentligvis ferdig i løpet av juni.

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har gitt ut 6 informasjonsskriv i 2007

REGNSKAPET FOR 2007

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsregnskapet for 2007 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Årets resultat som viser et underskudd på kr 171.282,-, og som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til balansen under konto for egenkapital.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.07 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2008

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2008. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2008)

Oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 459.032,-, og er basert på at innbetaling til fellesutgifter holdes uendret.

Budsjettet fremkommer negativt, idet styret har inntatt kr 700.000,- i posten vedlikehold ytre anlegg. I dette beløpet ligger planlagt gjennomføring av felling trær med ca. kr 100.000,-, Innkjøp lekeapparater med ca.kr 200.000,- og vedlikehold utvendige trapper og støttemur med ca. kr 400.000,-.

På bakgrunn av sameiets likviditet og økonomiske status, anser styret det forsvarlig at budsjettet vedtas.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 26.02.2008

I styret for Slettelekka Boligsameie

Trond Helge Nilsen /s/

Renate S. Gudim /s/

Sandra Træland /s/

Bjørn Håvard Nielsen /s/

Thirumagal Subanendrarajah /s/

Svein-Ove Nyvoll /s/

Forslag til årsmøte fra styret:

Innkjøp av tilhenger.

Styret gis fullmakt til innkjøp av en enkel tilhenger for utlån til sameiere for bortkjøring av avfall som ikke går i avfallsbeholderne. Styret utarbeider retningslinjer for utlån.

Forslag fra styret til endring av sameiets Husordensregler

1. HENSIKT – oppdatere ny lov
Lov av 23. mai 1997 (Eierseksjonsloven)

4. BALKONGER

ny teksts

Banking av tepper og sengetøy skal ikke forekomme fra balkonger eller fra vinduer. Grilling eller mating av fugler skal heller ikke forekomme fra balkong. På balkonger eller ut fra seksjonen for øvrig, er det forbud mot montering av parabolantenner og annen liknende installasjon som skjemmer eller skader fasaden. Se Vedtektenes § 6 siste ledd, vedrørende fjerning av slike installasjoner.

10. SKADEDYR

ny tekst

Oppdages skadedyr (for eksempel maur, kakerlakker ect.) i en leilighet skal vaktmester eller styret umiddelbart varsles, for å hindre videre spredning. Vaktmester er behjelpelig med å sette sameier i kontakt med det firma sameiet har avtale med. Dette dekkes av felleskostnadene.

11. SØPPEL

Containerne byttes til avfallsbeholderne.

Tillegg

Giftig væske, brannfarlig avfall eller annet avfall som kommer inn under miljøavfall, skal leveres en miljøstasjon, aldri kastes i avfallsbeholderne.

15. VASKERIER

ny tekst

Vaskeriene benyttes av sameierne etter tur i samsvar med vasketider som fremgår av vaskeliste/vaskeavtale. Maskinene må brukes etter forskriftene, og rengjøres etter bruk.

Tillegg:

Om vaskeriet ikke er tatt i bruk innen 30 minutter etter ønsket vasketid, kan ny bruker ta vaskeriet i bruk.

I hvert vaskeri skal "Instruks for bruk av fellesvaskerier" være oppslått på informasjonstavlen.

Styret gis fullmakt til å utestenge sameier fra retten til å bruke vaskeriet over en periode, etter brudd på instruksen. Styret vurderer bruddenes hyppighet og bruddets grovhet for utestenging fra 3 måneder inntil 6 måneder. Det vil i denne perioden ikke være tilgang til å kjøpe vasketid på kortet hos vaktmester.

16. KLAGER

ny tekst

Eventuelle klager på sameiere for brudd på Vedtekter, Husordensregler eller Instruks for bruk av fellesvaskerier, skal rettes skriftlig til styret, som vil behandle klagen.

Klagen skal inneholde: fra hvem, hvem det klages på, når/dato/klokke og hva klagen gjelder. (Bråk spesifiseres: fest/fyll, høy musikk, oppussing, nabokrangel, støy fra dyr etc.)

Er bruddet gjentakende, skriv ned dato og klokkeslett for hvert tilfelle.

Klager som gjelder drift, rettes i første omgang til vaktmesterne, eventuelt til styret eller forretningsfører.

17. Flyttes til Vedtektene § 14.

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner ovenfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Styret forholder seg til Eierseksjonsloven, som i ytterste konsekvens kan medføre tvangssalg av leilighet.

Forslag fra styret til endring av sameiets vedtekter

§ 4

DISPOSISJON OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. **Ved ervervelse av 2 seksjoner, har eier boplikt i den ene seksjonen.** Den enkelte sameier har full fysisk og rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonen kan bare brukes til beboelse og ikke til ervervsformål.

Seksjonen kan ikke leies ut til juridisk person (utleiebyrå, stat, kommune ect.)
En seksjon kan ikke leies ut for mer enn 2 år uten **etter søknad og samtykke** fra styret.

Ved første gangs fremleie, inntil 2 år, skal også fremleier fylle ut skjema "Søknad om fremleie" som gir forretningsfører og styret nødvendig informasjon om leieforholdet.

Seksjonseier/utleier har samme ansvar som leier for at Vedtekter, Husordensregler og Instruks for vaskeriet overholdes. Ved mislighold av leieboer plikter utleier å si opp leieavtalen, se sjuende og åttende ledd.

Skjema kan fås hos forretningsfører, vaktmester eller på sameiets nettside sletteløkka.no.

Forslag til endring av vedtektenes §4 fra Mohandas Olav de Leon:

- 1 Følgende tekst strykes/fjernes: **"Ved salg av seksjoner kan disse ikke overdras (selges) til juridisk person"**.
- 2 Følgende tekst strykes/fjernes: **"En seksjon kan ikke leies ut for mer enn 2 år uten samtykke fra styret"**.
- 3 Følgende tekst strykes/fjernes: **"En seksjon kan ikke leies ut til juridisk person (utleiebyrå, stat, Kommune etc)"**.

Styrets innstilling:

Forslagene avvises, se styrets forslag til endring av vedtektenes §4

Forslag fra styret til endring av sameiets vedtekter

§ 6

VEDLIKEHOLD

Siste setning endres til:

"Unnlater denne å forta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, avverge ulemper, eller fjerning av ulovlige monterte installasjoner, kan sameiet sørge for vedlikehold/fjerning for sameiers regning."

§ 11

VAKTMESTERLEILIGHETER

Sameierne eier **2** boligseksjoner som disponeres av sameiets vaktmestere. Seksjonene kan pantsettes for sameiets eventuelle låneopptak.

ny § 14

FORSIKRING

Sameiet holdes bygningsmessig forsikret gjennom felles polise.

For de til enhver tid gjeldende egenandeler ved skader, gjelder følgende:

Sameiet dekker egenandeler i de tilfeller hvor skadeårsaken ligger under sameiets fellesanlegg. I alle tilfeller hvor skadeårsak skyldes forhold innenfor de enkelte seksjonene, og som omfattes av indre vedlikeholdsplikt, blir den enkelte sameier ansvarlig for egenandelen.

ny § 15

Sanksjoner (tidligere punkt 17 i Husordensreglene)

Styret har fullmakt til å iverksette sanksjoner ovenfor sameiere som bryter vedtekter, husordensregler og vaskeriinstruks. Styret forholder seg til Eierseksjonsloven, som i ytterste konsekvens kan medføre tvangssalg av leilighet.