

Innkalling til ordinært sameiermøte 2011

Ordinært sameiermøte i Sletteløkka Boligsameie, avholdes onsdag 30.03.2011, kl. 18:00 i bowlinglokalene i Veitvet senter, inngang fra Veitvet veien.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2010

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2010

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Drenering. Forslag fra Velautham Uthayarayan.
 - B) Linderudsletta 13. Forslag fra Tron Hummelvoll.
 - C) Installasjon av fibernett. Forslag fra styret.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Oslo, 06.03.2011
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Trond Helge Nilsen/s/

Renate S. Gudim/s/

Bjørn Håvard Nielsen/s/

Lars Åldstedt/s/

Ole Elvemo/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 2010

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Trond Helge Nilsen	Sletteløkka 8 A
Styremedlem	Renate S. Gudim	Linderudsletta 1
Styremedlem	Bjørn Håvard Nielsen	Sletteløkka 23 B
Styremedlem	Lars Åldstedt	Sletteløkka 12
Styremedlem	Ole Elvemo	Sletteløkka 14 A

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Mohammad Iqbal Bhatti	Linderudsletta 5 A
------------	-----------------------	--------------------

VALGKOMITEEN

Valgkomite	Guldis K Spinanger	Linderudsletta 15 A
Valgkomite	Stein Åsmund Aune	Linderudsletta 15 B

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 1 kvinne og 4 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS. Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 554 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 428 899.

Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer: 89 – 11.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

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

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmestere Tor Arne Johansen og Kjell Harald Fjeldstad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sletteløkka 10 B (1. etasje) og er åpent hverdager mellom kl 08:00 – 08:30, 13:00 – 13:30 og 16:30 – 17:00. Fredager ikke kl 16:30 – 17:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 64 70 14, faks samme som kontortelefon, e-post vaktmester@slettelokka.no.

FORSIKRING

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

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

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-mail forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

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 til stede og fungerer.

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: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

LÅN

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

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning på bruk av fasttelefon og bredbåndstelefon for beboere med abonnement i Telenor.

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av ADSL bredbånd og bruk av mobiltelefon. Bestilling av mobiltelefoni- og internettjenester kan gjøres på www.obos.no/telenor

KABEL-TV

Get er leverandør av kabel-tv tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-tv. 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.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekker, internettmodem og "gjør det selv-pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv-anlegget som å skru av dekkelet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

FJERNVARME

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

ENERGIMERKING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2010 - 2011	Skifte av balkongbekledning
2009 - 2009	Det er byttet to tørketromler og kjøpt inn en ny vaskemaskin.
2006 - 2006	Det er foretatt oppussing av oppgangene. Kostnad kr 2 440 000,-.

STYRETS ARBEID

MØTER

Det er i perioden avholdt 13 styremøter, 18 møter i byggekomiteen for Balkongene, samt flere møter vedrørende Groruddalssatsningen og med OBOS vedrørende revisjon og avtale om forretningsførsel.

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har gitt ut 4 informasjonsskriv i styreperioden.

ØKONOMI

Styret hadde i både 2008 og 2009 store utfordringer med OBOS sin håndtering av regnskapene, noe som vedvarte og først ble løst våren 2010. Sameiet fikk da dekket kostnader OBOS hadde påført sameiet. Styret vurderte på dette tidspunktet å bytte regnskapsfører og fikk flere tilbud. Det ble i denne prosessen også oppdaget at det ikke fantes noen signert forretningsavtale med Basale (nå kjøpt opp av OBOS), og OBOS ønsket da å tegne en ny avtale. 3 tilbud ble vurdert og styret falt ned på å fortsette med OBOS, og inngikk kontrakt fra sommeren 2010.

2010 viser at sameiets bygningsmasse er av eldre karakter, og en del ekstra kostnader påløper. Dette har de senere årene tappet sameiet for egenkapital, som trengs å bygges opp. I året som er lagt bak oss har vi hatt ekstra utgifter til vannskader, dører og lys i oppganger. Man kan ikke forvente at dette vedlikeholdet blir mindre, og av hensyn til en anbefalt reservekapital for uforutsette utgifter, har styret foretatt vurderingen at man trenger å øke husleien fra 1.1.2011. Videre er det å forvente at renten på lånet vi øke, noe som må tas hensyn til om sameiet skal ha en sunn økonomi.

Til slutt er det ikke til å komme utenom energikostnader som stadig øker. 2010 var kaldt, og budsjettet sprekker med ca en million kroner til fyring og varmt vann. Styret vil henstille sameierne til ikke å åpne vinduer i oppganger, og generelt opptre varsomt med dette.

UTLEIELEILIGHETER

Pr 01.02.2011 var 207 leiligheter utleid mot 176 leiligheter samme tid i 2010 og 127 leiligheter i 2009. Utleide leiligheter utgjør 38 % av sameiets totalt 554 seksjoner.

VAKTMESTERNE

Styret har i 2010 tilsatt Kjell Harald Fjeldstad som vaktmester etter Tore Tangen.

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

Forbruket av fjernvarme i 2010 har vært svært høyt, faktisk det høyeste på 10 år. Dermed er forbruket tilbake på samme nivå som før vi etterisolerte blokkene i 2003 - 2005. Mye av det økte forbruket kan forklares med den kalde vinteren, men det er også klart at ikke alle beboerne er like flinke til å spare på varmen. Antall personer pr seksjon har de siste årene økt, noe som også fører til merforbruk av varmtvann.

Vi har sett en økende tendens til at vinduer i oppgangene står åpne over lang tid. Det er greit å lufte når det trengs, men det er viktig at den som åpner vinduet også tar ansvaret for å lukke det. Dette gjelder både sommer og vinter.

BELYSNING

Til lampene som er i oppganger, loft og kjellere produseres det ikke lenger lyspærer til. Disse skiftes derfor fortløpende til ny type.

BALKONGBEKLEDNING

Arbeidet med skifte av balkongbekledning er noe etter planen ifht ferdigstilling innen utgangen av 2010.

Årsaken er at det ble levert feil glass. Vi stoppet det videre arbeidet med skifte av bekledning til vi var enige om hva som kunne aksepteres og hva som skulle byttes. Styret har krevd en erstatning på kr 225.000, men saken er ikke avklart på tidspunktet styrets årsmelding gikk i trykken.

Montering av balkongbekledning for Linderudsletta 17 og 19, og Sletteløkka 21 og 23 tas i mai 2011 (når bakken er så tørr at det er forsvarlig å bruke lift på gresspartiene mot Trondheimsveien). Det samme gjelder for 2 balkonger i Linderudsletta 1.

Ved opptak av lån til balkonger valgte styret å ta opp et nytt lån istedenfor å refinansiere lånet på fasadene. Bakgrunnen for dette er at rehabiliteringslånet er meget gunstig, og disse betingelsene ville falle bort dersom vi refinansierte. Videre valgte styret å la begge lånene løpe slik at de avsluttes på samme tid, altså at balkonglånet har kortere nedbetalingstid enn rehabiliteringslånet.

GRORUDDALSSATSNINGEN

Sommerarrangement Solparken

Veitvet/Sletteløkka uka ble i år delt med 3 dager i juni og 3 dager i september. Sameiets deltakelse 6.6. foregikk fra Solparken. Vi fungerte som startsted for et stort opptog som gikk fra oss og ned til Veitvetparken, for videre feiring. Opptoget inneholdt sang- og musikkgrupper, dansegrupper, utkledding og ikke minst et opptog med nasjonaldrakter. Et vellykket arrangement, i fint vær, og med ca. 250-300 deltakere.

Høstarrangement Gatefest

I forbindelse med Veitvet/Sletteløkka uka ble gatefesten også i år tradisjonelt avviklet 24.9.10. Arrangementet ble gjennomført tross meget dårlig vær, med regn og vind, som medvirket til begrenset deltakelse denne kvelden.

Tenning av juletre.

Som i fjor ble arrangementet gjennomført i samarbeid med Bjerke Bydel (Stikk innom kontoret) 28.11.10. Dårlig vær, snø, vind og kulde ødela arrangementet i år. Ca, 10-15 barn og 8-10 voksne møtte opp sammen med nissen og arrangørene.

Fotballbanen/Ballspillbanen – mellom Linderudsletta 5 og 7

Oppgradering/ny ballspillbane. Banen forblir like stor, men trekkes ut mot Trondheimsveien og bort fra blokkene. Den blir gressbelagt og får ny skjerming, noe beplantning samt sittegrupper i sin nærhet. Styret har inngått en avtale med Bjerke Bydel om opprusting av ballbane. Styret gjennomførte et beboermøte for de nærmeste beboere for å ivareta deres interesser. Beboernes forslag er i sin helhet hørt og banen antas å bli mindre sjenerende enn tidligere, samt at parkeringsplassene på stedet ble bevart. Oppgraderingen får en prislapp på 1.6 mill., der sameiet bidrar med Kr. 200.000.

Lekeplassen v/ Sletteløkka 2.

Oppgradering av lekeplassen ved Utfartsvegen. Styret har vurdert oppgraderingen slik at den ikke vil bidra til mer støy, enn dagens nivå. Oppgraderingen vil bestå i et fåtall nye

lekeapparater, utforming/adkomst, samt gjøres mer besøksvennlig for hele familien. Oppgraderingen vil få en prislapp på 1.05 mill., hvorav sameiet bidrar med kr. 150.000.

”Stikk innom kontoret ” Sletteløkka 10 B

21.9.10 ble lokalt ”Stikk innom kontor” åpnet i Sletteløkka 10 B. Dette skal fungere som et lokalt kontor for hovedkontoret – Stikk innom – på Veitvet senter, ved å stå til tjeneste for beboerne i området. Det er her man søker råd og det er her man fremmer sine forslag. Åpningsdagen 21.9. ble feiret med sangkor og presse. Åpningen ble også startet med en formidabel planting av tulipaner. Planen er at det på våren 2011 skal vokse frem ca. 10.000 tulipaner på sameiets grøntanlegg.

I forkant av åpningen av kontoret, ble det i april, gjennomført en storstilt aksjon med et ”Idehus” der alle beboere kunne fremlegge sine ønsker om utforming av nærmiljøet. 15.04. ble det også av Bjerke Bydel og styret gjennomført – en dør til dør aksjon – der alle beboere kunne fremlegge sine ønsker, samt utdeling av et spørreskjema hvor de kunne komme med sine forslag. Denne undersøkelsen ble brukt sammen med de øvrige planer for Groruddalssatsingen.

Solparken

Styret har søkt om kommunale midler til nye sittegrupper.

PARKERING

Feilparkeringer i boligsameiet øker dessverre år for år. Om dette ikke bedrer seg, vil det bli nødvendig å ansette et parkeringsselskap for å håndheve parkeringsbestemmelsene i sameiet. Styret er inneforstått med parkeringsproblemene i sameiet. Situasjonen hadde imidlertid bedret seg mye om den enkelte ikke MÅTTE foreta parkering utenfor sin egen inngangsdør, men var villig til å kjøre noen få meter for å finne ledig plass. Disse finnes, det er aldri fullt i sameiet. Styret har på eget initiativ øket parkeringskontrollen i 2010. Det er i år skrevet ut 62 ”lapper” for feilparkering, og det er borttauet 2 biler.

Styret mener med sine kontroller å avdekke og reagere på feilparkeringen, som er til stor irritasjon for de som parkerer riktig.

PARABOLER

Siste kontroll av parabolantennener ble foretatt i januar 2010. Det ble gitt 15 pålegg om å montere antennen i henhold sameiets regler.

Pga skifte av balkongbekledning har vi ikke foretatt kontroller i byggeperioden. Styret vil nå gjenoppta dette arbeidet. Den som ikke tilpasser parabolen slik husordensreglene beskriver, og flytter sin parabol etter henstilling, vil måtte betale omkostningene på kr. 5.000.

TRAPPEVASK

Sletteløkka i dag har Alfred Renhold og Oslo Rengjøringservice som leverandører av trappevask.

Antall klager på trappevasken er betydelig redusert det siste året.

TILHENGER

Styret registrerer at utlån av tilhenger ikke er i samsvar med det håp vi hadde, om at den enkelte kunne låne ”sameiets tilhenger” til å kjøre bort sin egen søppel – for en billig leiepris. Vi oppfordrer alle beboerne til å benytte seg av denne muligheten. På den måten

spares sameiet for ekstra utgifter for å fjerne DIN søppel. I 2010 var tilhengeren utlånt 10 ganger.

SKADEDYR

Sameiet har løpende avtale med firma for bekjempelse av skadedyr. Det har vært få innmeldte tilfeller av skadedyr det siste året. Styret minner om at sameierne er *forpliktet* i henhold til husordensreglene å melde i fra straks det oppdages skadedyr i en leilighet.

VASKERIENE

Det har også i år vært byttet maskiner og tørketromler. Nærmere 80 % av maskinene har passert 20 år, noe som betyr at vi må forvente betydelige kostnader i vedlikehold og bytte av maskiner fremover. Styret følger tidligere beslutninger om at vaskeriene skal driftes etter prinsippet om at kostnadene skal dekket ved inntekter fra automatene. Siste gjennomgang viser at vi går kraftig med underskudd og prisen vil derfor øke med ca 35 % i første kvartal. Vi legger også opp til en tilsvarende økning i andre halvår da verken strøm eller vaktmestertjenester knyttet til vaskeriene er medberegnet i kostnadene nå. Kontroll av vaskeriene viser ellers som tidligere at det noen steder er meget bra, mens det andre steder er lav standard på renhold. I de tilfeller der det er påvist hvilke beboere som står bak dette, har dette blitt påtalt.

VANNSKADER

Det har i perioden vært mange vannskader. Styret minner om at vannskader som oppstår pga manglende vedlikehold av badegulv og radiatorer er sameiers eget ansvar. Styret oppfordrer på det sterkeste at gamle radiatorer byttes, da vi har hatt flere brudd på disse som har ført til vannskader.

Flere sameiere har nektet å utbedre egen seksjon, noe som har ført til at heller ikke de seksjoner som er påført skade har kunnet bli reparert. Pga dette har styret startet med å sende varsel om tvangssalg allerede i første brev til eier av seksjon hvor skaden oppstod. Styret har vurdert å endre forsikringsvilkårene slik at vannskader som oppstår pga manglende vedlikehold i sin helhet må erstattes av seksjonseier hvor vannskaden oppstod.

KLAGER PÅ HUSBRÅK

Styret mottar stadig klager på husbråk i form av festing/fyll, høy musikk m.m.

Det klages også over søppel, snørydding, parkering kasting av sigaretter og kasting av reklame under postkassene, m.m. Gledelig er det at antall klagesaker er gått ned i forhold til foregående år. Styret minner igjen om at klager skal sendes skriftlig til styret. Anonyme brev behandles ikke. Opplysninger, tips eller hastesaker kan tas over telefon.

POLITISAKER

I 2010 anmeldte sameiet kun en sak til politiet. Denne var imidlertid litt spesiell. Det var innbrudd på vaktmesterens kontor, natt til 03.07.10. Det ble av en eller annen grunn ikke stjålet noe, men det ble forvoldt skade på dør og karm, som måtte skiftes.

OPPGANGSKONTROLL

Styret har gjennomført flere befaringer i oppgangene og i fellesområdene i kjeller og på loft. Vi registrerer at det er store forskjeller mellom blokkene på dette området. Noen steder er både kjellere og loft ryddige og fine, mens det andre steder flyter av ødelagte møbler og annet søppel. I høst ble det organisert en bortkjøring av skrot, men det ble denne gangen overlatt til den enkelte oppgang å bære avfallet ut. Det viste seg at innsatsen var nokså ulik, og derfor står det fortsatt igjen mye skrot i enkelte oppganger.

Styret oppfordrer alle til å holde øye med fellesområdene og rapportere til styret om noen dumper avfall der. Det går ut over alle om denne praksisen fortsetter. Vaktmesterne har ved flere tilfeller funnet ut hvem som eier hensatt avfall. Slike tilfeller gis en skriftlig advarsel fra styret og kostnadene knyttet til dette er sendt til den respektive sameier. Det er brukt kr 56.000 til bortkjøring av sameiernes eget avfall.

AKSJON/TRAPPEOPPGANGER

Styret foretok en aksjon mot hensatte ting utenfor dør i trappeoppganger.
Vi fjernet til sammen 14 store plastposer med diverse innhold – mest sko.

Aksjonen ble foretatt av to grunner. For det første er det brudd på våre husordensregler. Dette medfører mange unødvendige klager til styret. For det andre – og det viktigste – er det brudd på brannforskriftene, der det heter at rømningsveger – som trappeoppgangen er – skal være fri for ting som kan hindre ferdslen. Ved en kontroll fra brannvesenet kan boligsameiet bli ilagt bot. Normalt er slike bøter store.

I en slik bot vil faktaopplysninger foreligge, slik som hva/hvilke gjenstander som er grunnlaget for boten, og til hvilken adresse disse tingene tilhører. Styret vil ikke bruke sameiernes penger til slike utgifter, og boten vil bli sendt til rette vedkommende.

POSTKASSER/DØRKLOKKER

Etter rutinemessige inspeksjoner fant styret å måtte aksjonere mot Sletteløkka 21 A og B. Inngangspartiet i blokka var i særdeleshet den mest tilgriset i hele sameiet. Av 23 seksjoner fikk 19 seksjoner påbud om rengjøring samt foreta riktig skilting av postkasser, kjeller- og loftsbod. Styret minner om at inngangspartiet gir et førsteinntrykk av blokkas standard og vil ha betydning både ved kjøp og salg av seksjoner. Dessuten gir det et generelt dårlig inntrykk at postkasser er møkkete, og uten godkjente navneskilt. Styret vil følge opp med kontroller og pålegg der inngangspartiene er tilgriset.

Styret

BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET 2010

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2011.

Årsregnskapet for 2010 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Sameiet har udekket tap (negativ egenkapital) som i hovedsak skyldes større vedlikeholdsarbeider finansiert ved låneopptak og noe dekket av tidligere opptjent egenkapital. Framtidig driftsoverskudd vil redusere det udekkede tapet.

Udekket tap i balansen er en konsekvens av at rehabiliteringen er kostnadsført og korrigert mot egenkapitalen. Sameiet har god økonomi, og pr 31.12.10 har sameiet disponibelt kr 6 044 911,- (arbeidskapital).

RESULTAT

Årets resultat på kr – 10 745 706,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført egenkapitalen.

INNTEKTER

Innkrevde felleskostnader i 2010 var til sammen kr 17 925 999,-, som stemmer med budsjettet.

Andre inntekter på kr 324 738,- består i hovedsak av vaskeripenger, tilbakebetalt fra OBOS Eiendomsforvaltning AS og salg av skilt.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2010 var på kr 26 729 434,- mot budsjettert med kr 31 851 000,-.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 19 360 000,-, mens regnskapet viser kr 11 930 796,-. Hovedårsaken til avviket var at hele kostnaden ved rehabilitering av balkonger var budsjettert i 2010, men noe av kostnadene vil komme i 2011.

Avskrivningene av tidligere balanseført rehabilitering utgår på grunn av at rehabiliteringen er bokført mot egenkapitalen i 2010 jfr note 14 og 18. Avskrivningene var budsjettert med kr 1 100 000,-.

For energi/fyring er det et avvik i forhold til det budsjetterte på kr 3 579 670,- som skyldes høyere strømpriser, og lange kuldeperioder som fører til høyere forbruk. Det har i tillegg vært en endring av prinsipp for avsetning av energikostnader, som også har ført til at kostnaden har blitt høyere for 2010. Dette vil ikke forekomme for 2011.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til forsikringspremie skyldes at premien settes opp som følge av skadestatistikken.

Revisors honorar for regnskapsåret 2010 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2010 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING**RENTER**

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr 1.1.2011:

Renter på driftskonto : 0,10%

Renter på sparekonto: 3,00% under kr 500.000

3,05% fra kr 500.000 til kr 2 mill.

3,10% over kr 2 mill

FORSIKRING

Bygningsforsikringen reduseres fra 2010 til 2011 med ca. 3,2 %.

Den generelle økningen i byggeindeksen er på 0,9 % og reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 38 %. Ingen økning av de øvrige avgiftene.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR 2011 (Budsjett)

Til orientering for sameiermøtet har styret satt opp en oversikt over beregnede driftsinntekter og driftskostnader i 2011. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre for resultatoppstillingen.

Budsjettet viser et forventet driftsresultat på kr – 2 012 143,- og et forventet årsresultat på kr – 5 117 385,-. Det høye underskuddet i budsjettet skyldes at rehabiliteringen er kostnadsført i resultatregnskapet. Underskuddet vil bli dekket opp av fremtidige overskudd.

Oversikten er basert på 17 % økning av felleskostnader fra 01.01.11 og 9,5 % økning av vedlikehold fra samme dato.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 06.03.2011

I styret for Sletteløkka Boligsameie

Trond Helge Nilsen/s/

Renate S. Gudim/s/

Bjørn Håvard Nielsen/s/

Lars Åldstedt/s/

Ole Elvemo/s/

INNKOMNE FORSLAG**A) Drenering. Forslag fra Velautham Uthayarayan.**

2011-02-01 Oslo

Til Slettelekka Boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning
Pb. 6668, St. Olavs Plass
0129 Oslo

Fra Velautham Uthayarayan
Slettelekka 24A
0597 Oslo

Forslag ang. Drenering.

På hjørnet av 24A, avløpet fra taket, renner det over veien. Nå midt vinters fryser det til og blir store issvuller.

Snøryddingen klarer ikke ta dette vekk, noe som igjen gjør det vanskelig å kjøre og gå der, farlig.

Mitt forslag da er at det gjøres noe med dreneringa fra taket. Det graves og drenerer under veien eller legges varmekabler i bakken.

Mh.



Velautham Uthayarayan

Styrets forslag til vedtak:

Forslag A fra Velautham Uthayarayan

Styret er klar over at det er noe isete når snø smelter, og renner fra takrennen. Grunnen er imidlertid fjell, noe som gjør det svært vanskelig å lage god drenering. Eneste løsning er å borre et dypt hull i fjellet, noe som er kostbart. I forbindelse med rehabiliteringen av blokkene ble dette vurdert sammen med å legge varmekabler. Varmekabler løser ikke problemene med is. Sett i forhold til kostnaden ble problemet sett på som så lite at det ble avvist. Styret ser ingen grunn til å endre den tidligere beslutningen.

Forslaget avvises.

B) Linderudsletta 13. Forslag fra Tron Hummelvoll.

Forslag til sameiermøtet i Sletteløkka Boligsameie 30.3.2011

Sameiermøtet ber styret om igjen å ta opp saken rundt Linderudsletta 13, med sikte på å få reist et nytt bygg på hele eller deler av eiendommen. Dette kan for eksempel inneholde forsamlings- og utleielokaler, mindre butikklokaler, barnehage m.m. Et viktig element i bygget bør være en etasje med garasjehus, noe som kan bedre parkerings- og trafikksituasjonen i området og samtidig lette finansieringen av bygget. For å få til et slikt prosjekt bør man vurdere muligheten for oppsigelse av nåværende leiekontrakt, eller evt. et samarbeid med leietakeren, og prosjektet bør også skje i samarbeid med Groruddalssatsingen og bydelen.

Tron Hummelvoll
Sletteløkka 8A
Eier av seksjon 498

Styrets forslag til vedtak:

Forslag B fra Tron Hummelvoll

Forretningstomt i Linderudsletta 13 er for tiden festet bort på en langsiktig kontakt. Det er ikke uten videre lett å avslutte denne kontrakten. Et forretningsbygg som skissert vil koste mye penger. Styrets mening er at sameiet ikke bør ta på seg dette med mindre det eksisterer et klart behov. Pr i dag ser ikke styret at sameiet har et slikt behov.

Forslaget avvises.

C) Installasjon av fibernett. Forslag fra styret.

Det vises til forslag fra Almir Delkic fra årsmøtet i 2010.

Forslaget var at det undersøkes om det er interesse for installasjon av fibernett i sameiet og om det er mulig å inngå en gunstig avtale med en leverandør.

Det ble enstemmig vedtatt at styret innhenter priser som legges frem på sameiermøte i 2011.

Styret vil besvare dette på møtet.