

Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i Sletteløkka Boligsameie avholdes
onsdag 10.04.2013 kl. 18:30 i Veitvet Eldresenter.

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 2012

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Styret foreslår også å benytte 3 mill. av bankinnskudd til ekstraordinær nedbetaling på lån.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Målere for varmt vann og fyring. Forslag fra Raja Sajad Qayyum.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 2013
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Ole Elvemo Trond Helge Nilsen Lise Eriksen

Elin Cecilie Olsen Susan Sommer

ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

| | | |
|--|-----------------------|--------------------|
| Leder | Ole Elvemo | Sletteløkka 14 A |
| Nestleder | Trond Helge Nilsen | Sletteløkka 8 A |
| Styremedlem | Lise Eriksen | Sletteløkka 14 A |
| Styremedlem | Elin Cecilie Olsen | Sletteløkka 8 A |
| Styremedlem | Susan Sommer | Rådyrveien 1 |
| (Susan Sommer fratradte i perioden fordi hun flyttet fra sameiet.) | | |
| Varamedlem | Mohammad Iqbal Bhatti | Linderudsletta 5 A |
| Varamedlem | Mirza Saeed Ur Rehman | Sletteløkka 22 C |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|---------------------|
| Stein Åsmund Aune | Linderudsletta 15 B |
| Tron Hummelvoll | Sletteløkka 8 A |

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 553 seksjoner. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971428899, ligger i bydel 9 Bjerke i Oslo kommune og har adresse:

Linderudsletta 1 - 11
Linderudsletta 15 - 19
Sletteløkka 1 - 5
Sletteløkka 2 - 26
Sletteløkka 21 - 23

Sameiet 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.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har 2 ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Styrets arbeid

MØTER

Det er i perioden avholdt 12 styremøter samt flere møter vedrørende Groruddals-satsningen.

INFORMASJON FRA STYRET I PERIODEN

Styret har gitt ut 2 rundskriv i styreperioden. Videre har internettssidene vært fortløpende oppdatert.

ØKONOMI

Økonomien i sameiet er under kontroll, og årets regnskap viser et overskudd. Dette er i tråd med styrets intensjoner om å konsolidere økonomien etter flere større vedlikeholdsprosjekter.

VEDLIKEHOLD

Det har ikke vært store vedlikeholdsbehov i perioden, og budsjettposten *Vedlikehold* har da heller ikke blitt brukt opp.

Styret har bestilt en kontroll av avløpsrørene fra fem utvalgte blokker. En slik kontroll har så vidt vi vet aldri blitt utført siden sameiet ble bygd for over 50 år siden. Hensikten med kontrollen er å få et bilde av tilstanden til rørene, slik at vi senere kan gjennomføre rensing om nødvendig. Kontrollen vil bli gjennomført i løpet av 1. kvartal 2013.

UTLEIELEILIGHETER

Pr. 07.03.2013 var 223 av sameiets 554 leiligheter utleid, noe som tilsvarer en utleieandel på 40,3%. Dette er en økning fra i fjor på denne tiden, da 212 leiligheter var leid ut. Styret har imidlertid en mistanke om at den reelle andelen er høyere fordi noen sameiere leier ut uten å gi beskjed til forretningsfører. Styret minner om at sameiere som leier ut ifølge vedtektene er pliktig til å informere om dette. Manglende varsling øker kostnadene til administrasjon, og det gjør det også vanskelig å komme i kontakt med eier f.eks. i tilfelle vannlekkasje eller brann. Styret vil vurdere alvorligheten av dette vedtektsbruddet i hvert enkelt tilfelle.

VAKTMESTERNE

31.05.2012 hadde overvaktmester Tor Johansen sin siste arbeidsdag og gikk over i pensjonistenes rekke. I den anledning arrangerte styret en tilstelning for Tor og overrakte en gave fra sameiet for mange års solid innsats.

Som ny overvaktmester ble Tom Berg tilsatt. Han har lang erfaring som vaktmester fra tilsvarende stort borettslag.

Fra høsten 2012 ble vaktmesternes arbeidstid og vaktmesterkontorets åpningstid endret. Styret har ikke mottatt klager på endringen.

I stedet for å bruke sommervikar, kjøpte vi gressklipping fra ISS sommeren 2012. Styret har videre engasjert MSS (Maskinell Snøservice) til å måke snø når det snør i helgene, samt snømåking av trapper og foran oppgangene. Sameiet har 2 vaktmestere på heltid.

Sameiet har i 2012 overtatt en brukt traktor fra Beverveien borettslag, og vi har samtidig solgt vår egen gamle traktor. Kjøpssummen for den nye traktoren var kr. 300.000, mens den gamle ble solgt for 70.000 kroner.

FORBRUK AV FJERNVARME OG STRØM

2012 kan kalles et normalår hva fyring angår, selv om forbruket økte noe i forhold til 2011. Styret gjentar sin oppfordring til beboerne: Ikke bruke mer varmvann enn nødvendig, og hold temperaturen i leiligheten på et fornuftig nivå. Når det luftes i oppgangen må vinduene holdes åpne så kort tid som mulig.

Forbruk av fjernvarme, Slettelekka Boligsameie
Historisk årsforbruk (MWh)



TV - INTERNETT

Sameiet har en avtale med Get som inkluderer digital dekoder og en basispakke med kanaler. Den enkelte sameier kan inngå individuell avtale med Get om man ønsker flere tjenester enn de som inngår i standardpakken.

På et tidligere sameiermøte ble styret bedt om å utrede alternative leverandører for internett. Dette har tatt noe tid, bl.a. fordi styremedlemmer har flyttet, men styret har nå inngått en avtale med Lynet Internett AS om leveranse av internett over fiber. Lynet vil legge fiberkabel inn til alle blokkene i løpet av første halvår 2013, og de sameierne som ønsker det kan deretter tegne individuell kontrakt med Lynet.

Styret har hatt problemer med å få en konkret utbyggingsplan fra Lynet før årsmeldingen gikk i trykken, men håper å kunne orientere om dette på årsmøtet.

GRORUDDALSSATSNINGEN

Slettelekka Boligsameie deltar prosjektet Områdeløftet Veitvet/Slettelekka. Dette prosjektet er en del av Groruddalssatsingen, og vil pågå ut innenværende år. Gjennom *Områdesatsingen for Veitvet/Slettelekka* har vi fått støtte til oppgradering av fotballbanen ved Linderudsletta 7 og til lekeplassen bak Slettelekka 2. Begge disse anleggene ble formelt overtatt av oss i mai 2012.

Slettelekka arrangementer har vært aktive i perioden og har gjennomført flere arrangementer i området. Det har blitt gjennomført gatefest og tenning av juletre i Slettelekka, og dessuten fest på Villa Veitvet for beboerne.

PARKERING

Sameiet hadde avtale med parkeringsselskapet Parkering AS inntil det gikk konkurs i november 2012. P-service overtok etter Parkering AS, og betingelsene skulle opprettholdes. Sletteløkka boligsameie inngikk ny avtale med P-service i januar 2013, med samme vilkår som tidligere.

Parkeringsselskapet kontrollerer at sameiets plasser kun benyttes av biler med oblat, samt at det ikke parkeres foran søppelcontainere og på gangveiene. Det har vært tilfeller hvor det er gitt bøter for forhold som ikke inngår i avtalen mellom sameiet og selskapet, disse har blitt ettergitt på anmodning av styret. Styret har involvert seg i tilfeller hvor parkeringsselskapet har opptrådt i strid med avtalen. Ved øvrige klager må beboer henvende seg til selskapet direkte.

TRAPPEVASK

Sletteløkka i dag har Alfred Renhold og Oslo Rengjøringservice som leverandører av trappevask. Alfred Renhold vasker i Sletteløkka 2-26 og i nummer 23; Oslo Rengjøringservice vasker i Linderudsletta samt i Sletteløkka 1, 3, 5 og 21.

Trappeoppgangene i Sletteløkka har blitt bonet i 2012. Resultatet har etter styrets oppfatning blitt bra, og det tas sikte på å bone trappene i Linderudsletta i løpet av 2013. Det har vært noen klager på trappevasken i perioden, og styret har i disse tilfellene tatt dette opp med det aktuelle firma. Hovedintrykket er imidlertid at trappevasken for tiden fungerer bra.

SKADEDYR

Det har i 2012 vært 7 utrykninger for fjerning av kakkerlakker og 4 for fjerning av veggdyr. Sameiet har avtale med skadedyrfirmaet Anticimex, og det koster ikke den enkelte sameier noe dersom de finner skadedyr i en leilighet. Det er viktig at du umiddelbart varsler vaktmester eller styre dersom du registrerer skadedyr i din leilighet eller andre steder i sameiet.

VASKERIENE

Det har vært en del reparasjoner som tidligere, da det er noe eldre utstyr. Det er viktig at vaktmester får beskjed så fort som mulig, slik at alle maskinene blir reparert med en gang. Erfaring viser at dersom det blir lagt igjen lapp eller ingen gir beskjed, tar det lang tid før vaktmester får ordnet opp.

Vi opplever fortsatt at vaskeriene er skitne og at det er en del slurv med opprydding. Vaskeriene er fellesarealer, hvor man må rydde opp etter seg slik at det er ordentlig til neste som skal vaske.

I 2012 ble det oppdaget et tilfelle av svindel med vaskekort, da et kort med vaskesaldo på nærmere en million ble oppdaget. Kortet ble beslaglagt av styret uten at man mottok protester eller etterlysninger.

VANNSKADER

Det har ikke vært vesentlig flere forsikringskader i 2012 enn foregående år. De fleste slike skader som belastes sameiets forsikring skyldes vannskader, ofte på bad. Vi ser at en del bad er dårlig vedlikeholdt, og at det derfor lett oppstår lekkasjer til leiligheten under, særlig i nærheten av sluket.

Styret oppfordrer alle sameiere til å ta sitt vedlikeholdsansvar alvorlig. I et sameie er du selv ansvarlig for å holde sluk, vann- og avløpsrør i din leilighet i forsvarlig stand.

Styret vil også nevne at vi av og til får melding om fuktskader som ved nærmere ettersyn viser seg å være kondens som følge av dårlig lufting. Beboerne må passe på at tilstrekkelig mange ventiler i yttervegg er åpne, slik at det kommer nok frisk luft inn i leiligheten. Videre må ventiler til luftkanaler på kjøkken og bad være åpne for at den brukte luften skal finne veien ut.

Det er viktig at man også passer på at ventiler ikke bygges inn eller tettes når man pusser opp leiligheten.

PARABOLER

Styret har i perioden gjennomført en kontroll av parabolantenner i sameiet. Husordensreglene setter grenser for hvordan slike antenner kan monteres. Flere eiere har fått beskjed om å flytte antennene sine, og styret vil følge opp at slike pålegg blir etterkommet.

KLAGER PÅ HUSBRÅK

Det har vært relativt få klager beboerne imellom i perioden. Styret minner igjen om at klager skal sendes inn skriftlig. Anonyme brev behandles ikke. Opplysninger, tips eller hastesaker kan tas over telefon.

FORSØPLING I FELLESOMRÅDER

Vi har et vedvarende problem med at beboere etterlater skrot i fellesområdene på loft og i kjellere. Dette skrotet er stygt, det utgjør en brannfare, det hindrer tilgang til bodene og det kan være en livsfarlig hindring dersom området må brukes til evakuering i tilfelle brann. 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.

Styret har arrangert to bortkjøringer av skrot i perioden slik at beboerne kunne kvitte seg med ting de ønsket å kaste. Disse kjøringene hadde en samlet kostnad på kr. 161.000,-.

DIVERSE

Vi har mottatt en henvendelse fra organisasjonen UFF (U-landshjelp fra Folk til Folk) om utplassering av en beholder for innsamling av brukte klær. Representanter for organisasjonen har forsikret oss om at de vil holde oppsikt med beholderen og raskt fjerne evt. søppel som dukker opp rundt den. De har også lovet å tømme ofte slik at folk som leverer klær ikke skal risikere å komme til full beholder.

På dette grunnlaget har styret gitt tillatelse til prøveutetting av en beholder på vårt område. Vi har imidlertid ikke hørt fra UFF siden og avventer situasjonen.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

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 31.12.12 har sameiet disponibelt kr 6 076 603,-.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2012 var til sammen kr 20 667 791,-. Differansen i forhold til budsjett skyldes at leieprisen for utleieleiligheten ble øket i 2012.

Andre inntekter på kr 293 188,- består i hovedsak av vaskeripenger, og inntekter fra Mobile Norway, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 13 504 591.

Vesentlige avvik i forhold til budsjettet skyldes i hovedsak:

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 1 785 000,-, mens regnskapet viser kr 1 089 148,-. Hovedårsaken til det positive avviket er at 2012 har vært et år med mindre vedlikehold av bygningene enn forventet.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til andre driftskostnader skyldes i hovedsak at containerleie har blitt ca kr 120 000,- høyere enn budsjettert, og at det har blitt utført boning for ca kr 130 000,-.

Resultat

Årets resultat på kr 4 951 598,- foreslås overført til egenkapital. Det foreslås videre å benytte 3. mill av overskuddslikviditet til et ekstraordinært avdrag på lån.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 6 %, mens renovasjonsavgiften blir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 36 769,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i DnB Bank. Begge lånene har en flytende rente og det betales avdrag på begge lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Styret tar sikte på å benytte 3 mill. av overskuddslikviditet til nedbetaling av lån.

Innskuddsrente (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd

Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000

3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000

3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, .2013
Styret i Sletteløkka Boligsameie

Ole Elvemo Trond Helge Nilsen Lise Eriksen

Elin Cecilie Olsen Susan Sommer

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Målere for varmt vann og fyring. Forslag fra Raja Sajad Qayyum.

Foreslår at det kan settes en form for teller når det gjelder bruk av varmt vann og fyring. Slik at hver enkelt seksjonseier kan belastes for hva de har brukt.

mvh
Raja Sajad Qayyum
Sletteløkka 5

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det ville være bra om forbruket av varmtvann og fyring kunne måles individuelt for hver leilighet. Vi har vært i kontakt med Vann-Teknikk for å få en vurdering av en slik løsning, men har blitt frarådet å gå videre med dette på grunn av høye kostnader og usikkert resultat. Individuell måling blir i praksis bare benyttet i nye bygg der inntak av varmt vann skjer gjennom ett sentralt inntakspunkt for hver leilighet.

Forslag til vedtak: Forslaget om individuell måling av fyring og varmtvann vedtas ikke.

Orientering om sameiets drift.

Styret

Styret har e – post adresse: styret@sletteokka.no. Se også sameiets hjemmeside på www.sletteokka.no for informasjon.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestere Tom Arne Berg og Kjell Harald Fjeldstad ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Sletteøkka 10 B og er åpent hverdager mellom kl. 07:15 og kl. 07:45 og 11:30 – 12:00, samt onsdager kl 16:00 – 17:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22 64 70 14, faks har samme nummer som telefon, e-post vaktmester@sletteokka.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Sameiet har avtale med Oslo Rengjøringservice og Alfred Renhold om renhold av sameiets fellesarealer.

Parkering

Sameiet har egne parkeringsplasser som er reservert beboere, og det er utdelt en parkeringsoblat pr seksjon.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Vaskeri

Sameiet har fellesvaskeri som skal brukes i henhold til vaskeriinstruks. Vasketid kan kjøpes hos vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78353324.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle seksjonseiere må sørge for at det lovpålagte utstyret finnes i leiligheten, at det er korrekt montert og at det fungerer.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Hafslund.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.