

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 5. juni 2025

Tid: Kl. 1800

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



St. Hans-feiring 2024

Foto: Hildegunn Reime

Innholdsfortegnelse

Dagsorden.....	2
SAK 1: Konstituering	3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2024	3
1. Lagets virksomhet.....	3
2. Styrets arbeid.....	3
3 Lagets drift og økonomi	13
4 Aktiviteter	14
5 Forutsetning for fortsatt drift	15
6 Arbeidsmiljø.....	15
7 Likestilling	15
8 Forurensning av det ytre miljø	15
SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024.....	19
SAK 4: Vederlag.....	20
4.1 Til styremedlemmer generelt	20
4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag.....	20
4.3 Til valgkomiteén	20
4.4 Til parkeringsutvalget	20
SAK 5: Valg	21
5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg	21
5.2 Styrets innstilling til valgkomité 2025-2026	22
SAK 6: Innkomne forslag.....	23
6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg	23
6.2 Mandat og rammer	25
6.3 Vedtektsendring	27
SAK 7: Styrets forslag	28
7.1 Salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13.....	28
7.2 Salg av utleielokaler i Johan Hjorts vei 44 - 48 (C-blokken).....	29
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt.....	31

Dagsorden

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskrivere
- 1.6. Valg av tellekorps
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2024

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

4. Vederlag

- 4.1 Styremedlemmer generelt
- 4.2 Styremedlemmer spesielt
- 4.3 Valgkomiteen
- 4.4 Parkeringsutvalget

5. Valg

- 5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og undervalg
- 5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2025-2026

6. Innkomne forslag

- 6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg
- 6.2 Mandat og rammer
- 6.3 Vedtektsendring

7. Styrets forslag

- 7.1 Salg av Armkroken
- 7.2 Salg av utleielokaler i C-blokken

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2024

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2024

1. Lagets virksomhet

1.1. Formål

Slettebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne **bruksrett** til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er tilknyttet BOB BBL, som er forretningsfører (§ 1 i vedtektene). Laget holder til i Bergen kommune.

1.2. Generelle opplysninger

Slettebakken borettslag ligger i Årstad bydel i Bergen og har adresse Johan Hjorts vei 44, 5081 Bergen, tlf.: 904 76 126.

Johan Hjorts vei 14-54 Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 41-51 Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 53-57 Gnr.160 Bnr. 912
Armauer Hansens vei 11-17 Gnr.160 Bnr. 969

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 950 147 024.

Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon via hjemmeside, infoskriv og e-post.

Kontaktinfo:

Borettslagets webadresse	www.slettebakken.com
Borettslagets e-postadresse	post@slettebakken.com
Vaktmester Knut Grinde	vaktmester@slettebakken.com
Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu	soner@slettebakken.com

2. Styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

Verv	Navn	Adresse	Periode	Først valgt
Styreleder	Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts v. 54	2023-2025	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts v. 32	2023-2025	2009
Nestleder	Henric Moberg	Sundts veg 58	2023-2025	2023
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16	2024-2026	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens v. 15	2023-2025	2023
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' v. 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2023-2025	2021
1.varamedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' v. 57	2024-2025	2023

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomite

Sindre Andersen
Anita Holmøyvik
Berit Widding

Sædalsvegen 94 c
Johan Hjorts vei 26
Vilhelm Bjerknes vei 49

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami

Armauer Hansens vei 13

For lavblokk

Rune Kvinge
Nina Standal

Johan Hjorts vei 50
Johan Hjorts vei 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen
Kari D. Haldorsen
Helge Lilletvedt
Hildegunn Reime

Søre Marikoven 67
Johan Hjorts vei 54
Johan Hjorts vei 16
Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Henric Moberg
Knut Grinde
Kristian Reed
Kari D. Haldorsen
Bertil Sivertsen

Sundts veg 58
Vaktmester
Vilhelm Bjerknes' vei 45
Johan Hjorts vei 54
Søre Marikoven 67

2.2.5 Miljøutvalg

Vibeke Olsen
Karin Mathisen (styrets representant)

Johan Hjorts vei 28
Johan Hjorts vei 16

2.2.6 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt

Johan Hjorts vei 16

A-blokk
B-blokk
C-blokk
D-blokk
E-blokk
F-blokk
G-blokk

Jan Henrik Olsen
Aleksander Grande

Johan Hjorts vei 26
Johan Hjorts vei 54

H-blokk
K-blokk
L-blokk
M-blokk
M-blokk
N-blokk
N-blokk

Kenneth Hoff
Astrid Døssland
Torhild Hovland
Anne Blystad

Vilhelm Bjerknes vei 43
Vilhelm Bjerknes vei 49
Vilhelm Bjerknes v. 57
Armauer Hansens vei 11
Armauer Hansens vei 13
Armauer Hansens vei 15
Armauer Hansens vei 17

Borghild Espelid

2.2.7 Dugnadsledere

For høyblokk

Brahim Hammami

Armauer Hansens vei 13

For lavblokk

Berit Bergheim

Johan Hjorts vei 54

2.3. Møtevirksomhet

I 2024 har det vært avholdt 15 styremøter, og 127 saker med undersaker har vært behandlet. Varamedlem deltar på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Av andre møter som er blitt avholdt i 2024, kan nevnes:

- Møter og befaringer med Rune Løvaas, Eriksen HMS, Firesafe og Dørmænen & Eide angående asbestsanering, brannetting og isolering som ble avsluttet i mai 2024
- 6 byggherremøter om det overnevnte
- Møter med Unik og BOB angående rørprosjekt, og 19 byggherremøter
- 10 møter i rørutvalget
- Infomøte for beboere om rør-rehabilitering
- Befaringer hos andelseiere angående løsninger for gjennomføring av rørprosjekt
- Ferdigbefaringer i fellesarealer og hos andelseiere
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte med Telia og andre teleoperatører
- Møte med leverandører av låssystemer
- Møter i Elbil-utvalget og Elaway
- Møter med miljøutvalg og planlegging av arrangementer sommer / vinter
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsleder og med Sigurd Sondres trepleie
- Befaringer på grøntanlegg angående utplassering av frukttrær fra Bergen kommune og angående blomstereng
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå RsV og Ekogen
- Kontraktsmøte med Ekogen som overtok renhold fra 01.10.2024
- Kontraktsmøte med Avitron Norge AS som overtok etter Pihl elektro
- Møter med beboere og Hindenes Byggmesterforretning om ventilasjon
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 40 overdragelser av andeler i 2024.

Borettslagsloven bygger på brukereie-prinsippet, og inneholder flere bestemmelser for å hindre at andelene kjøpes opp for spekulasjon eller brukes til utleievirksomhet.

Det har vært flere tilfeller der andeler har blitt kjøpt med formål om å pusse opp og selge videre. Slike overdragelser får ikke styregodkjenning, og kjøper kan ikke ta i bruk andelen, herunder flytte inn eller pusse opp. Eventuelt økonomisk tap for kjøper fordi andelen umiddelbart må videreselges, er kjøpers risiko.

2.4.2 Bruksoverlating (tidligere fremleie)

Det er blitt godkjent 8 søknader om bruksoverlating i 2024.

2.4.3 Skadesaker

Det er registrert 3 forsikringssaker 2024.

2.4.4 Husorden

Kontoret har i 2024 behandlet saker vedrørende brudd på ordensreglementet. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Kontoret/styret bør orienteres i etterkant.

Det er og har vært stor oppussingsaktivitet i borettslaget, og vi ber folk ta hensyn til naboene. Større og langvarige arbeider skal tas innenfor normal arbeidstid. Styret minner om beboers ansvar for skader etc. som oppstår i fellesareal som følge av arbeid med oppussingen. Se «Ordensreglement og beboerinformasjon» gjeldende fra oktober 2019.

2.4.5 Utleielokaler

Utleielokalene i Johan Hjorts vei 44, 46 og 48 har vært utleid til Anita Holmøyvik og Siren Næs. Sletten Farge har leid tilfluktsrommet i D-blokk, og et rom i kjeller i B-blokk har vært leid ut til Elisabeth Holt.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan normalt leies til overnatting. Det er TV og internett i Armkroken, og internett i Det sosiale hjørnet. Styremedlem kontrollerer lokalene etter bruk, holder oversikt og sørger for nødvendige innkjøp og ekstra rengjøring ved behov.

Det har til sammen vært 17 stk. utleier i Det sosiale hjørnet.

NB: Armkroken har siden desember 2023 vært benyttet som kontor for Unik under rørprosjektet.

2.4.6 Søknader om oppussing

Styret behandler løpende søknader om oppussing og ombygging i leilighetene.

2.5. Vedlikehold

Organisering av vedlikeholdsarbeid

Vedlikeholdsutvalg, styret og vaktmestere setter opp prioriterte vedlikeholdsoppgaver som kan utføres internt. Vaktmesterne utfører det meste av dette selv, og igangsetter dugnadsarbeid på resten. De attesterer også for utført arbeid og sjekker progresjonen på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplan

Planen brukes til borettslagets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer og brukes aktivt av styre og vaktmester. Der loggføres også uplanlagte aktiviteter og vedlikehold som må prioriteres i løpet av året.

2.5.1 Svalganger - høyblokk

Arbeidet med konsoller og dekke-elementer ble avsluttet i september 2021. Det var fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz reparerte dette i 2023. Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, ble alle sluker på svalgangene også skiftet i 2023.

Det er tydelig at bevegelsene i bygget gjør det vanskelig å gardere seg mot oppsprekking rundt konsollene, og det er mye som tyder på at borettslaget må påregne et visst vedlikehold i form av flikking og maling årlig. Ved kraftig regnvær er det også registrert at en del vann havner på balkongene, og det arbeides med å finne en god løsning på problemet.

2.5.2 Elektrisk anlegg

Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg i fellesanlegg i 2023. Avvik identifisert som hasteavvik har blitt utbedret, og det jobbes med å utbedre de avvikene som gjenstår. Dette er først og fremst utskifting av hovedtavler.

2.5.3 Utskiftninger

I 2024 ble det gjort følgende utskiftninger:

- Kjøp av ny vaskemaskin til vaskeri G-blokk og i AH17
- Skifte av vifte i tørkerom D-blokk
- skifte ytterdør i AH 11. Denne ble levert og montert av byggmester Atle Karlsen.

Vaktmestre foretar utskifting av vinduer der det er konstatert behov for dette.

2.5.4 Fellesinstallasjoner

Ventilasjonsanlegg

Styret minner om at det ikke må gjøres tiltak på ventilasjonskanalene ved en eventuell oppussing. Ventilene som går inn i felles kanal må ikke punkteres eller blendes, og heller ikke må det monteres elektriske vifter i disse ventilene. Det vil ødelegge effekten av ventilasjonsanlegget, noe som fører til dårlig innneklima. Se Vedtektene for Slettebakken borettslag, §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen. Der ligger og oppdatert informasjon om retningslinjer på hjemmesiden.

Sentralvarmeanlegg

Mange av radiatorkranene i lavblokk er gamle og har tidvis ført til lekkasjer. I 2024 ble det gjennomført utskifting av 135 kraner.

Ellers er det blitt foretatt service på Enwamatic-filteret og kontroll av ekspansjonskar i fyrhus og i AH11 og AH15. Arbeidet er utført av Unik.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator. I AH 15 ble det etter stans byttet hastighetsregulator og HR-wire.

Norsk Heiskontroll har gjennomgang av heisene hvert annet år, senest i oktober 2024. Det ble registrert avvik og inngått avtale med TK elevator om oppretting. Bl.a. blir det lagt inn sikringsløsning på alle heisene for å tilfredsstillende høyde/redningsrom mellom stoltak og sjakttopp når stol er i øvre endeposisjon. Dette er et krav som kom etter at heisene ble rehabilitert, men da det hadde tilbakevirkende kraft, må dette utføres.

2.5.5 Rørprosjektet

Etter flere års planlegging, ble det på ekstraordinær generalforsamling 05.06.2023 vedtatt å skifte/rørfornye vann og avløpsrør i høy- og lavblokker og samtidig legge til rette for fremtidig felles varmt vann. I tillegg ble det besluttet å rørfornye bunnledninger (avløpsrør under bygningene), skifte kaldtvannsrør og legge dem åpent under tak i kjellerganger, skifte vannledninger mellom blokkene G-F-E og montere utvendige og innvendige stoppekraner, hovedstoppekraner og oppleggskraner.

Kontrakten ble etter en anbudsrunde tildelt Unik VVS, og borettslaget har benyttet prosjektleder fra BOB til å følge opp arbeidet. Prosjektoppstart var høsten 2023 med rigging, forberedelser og arbeider i kjeller i blokk N.

Arbeidet i leilighetene begynte i januar 2024, og har så langt klart å holde framdriftsplanen som ble kommunisert til beboerne høsten 2023. Arbeidet har gått greit, men det har vært noen tekniske utfordringer som følge av ombygninger foretatt av tidligere eller nåværende andelseiere.

Unik har tilstrebet å få på plass nye vannledninger i kjellertak, rørfornyning av bunn-ledninger under blokken og fram til første kommunale kum, montering av innvendige og utvendige stoppekraner, innkassing av rør i oppganger og få gjennomført nødvendig gravearbeid parallelt med det øvrige arbeidet i blokken. Dette har ikke alltid vært like lett å få til, og dermed har det gått tid før man kunne ferdigstille den enkelte blokk. En stor mengde private bestillinger på bad har også gjort at arbeidet har tatt mer tid i hver oppgang/blokk. Dette har medført en forsinkelse på renhold, men etter hvert har dette gått seg til.

Ekstraarbeider

Opprinnelig skulle avløpsrørene i høyblokkene skiftes. Etter anbefaling fra Unik, ble det besluttet rørfornyning også her. Hovedgrunnen var ombygninger i enkelte leiligheter. Utskiftning av rør krever større åpning for tilkomst enn rørfornyning, og beslutningen ble tatt for å unngå at beboere med utvidet bad uten tilstrekkelig tilkomst skulle måtte totalrehabiliteres badet.

Denne kostnaden blir dekket av fellesskapet.

Manglende/utilstrekkelig tilkomst og andre ombygninger som fører til ekstraarbeid i den enkelte leilighet, må andelseier dekke. Dette gjelder også utskiftninger som har vært nødvendig pga. lekkasje på utstyr. Dette har vært informert om på hjemmesiden. Utsendelsen av orientering om kostnad til de andelseierne det gjelder tar tid, da en del av listene fra entreprenør med ekstraarbeider må avklares først. Faktura blir sendt ut fra BOB.

Prosjektstyring

Det har vært gjennomført byggherremøter hver 2-3 uke der representanter fra Unik, styret i Slettebakken borettslag og prosjektleder fra BOB har deltatt. Tema for møtene er bl.a. HMS, framdrift, tekniske avklaringer og endringsarbeider. Det har også vært en arena for å ta opp problemstillinger som beboerne har meldt tilbake til styret. Så langt har det vært 28 byggherremøter i prosjektet.

Det har også vært gjennomført en god del befaringer i leiligheter, fellesområder og utvendig anlegg for tekniske avklaringer, spesielt i tilfeller med ombygde leiligheter.

Hver fredag blir det gjennomført formell ferdigbefaring i leilighetene der rørstammen er rørfornyet. Utover dette er det foretatt ferdigbefaring i fellesareal for ferdigstilling av hele blokken.

I forkant av prosjektoppstart laget BOB en SHA (HMS)-plan inkludert risikoanalyse for prosjektet. I tillegg har Unik sin egen HMS-plan. En av de identifiserte risikoene var eksponering for epoxy som benyttes i forbindelse med rørfornyning. 13. april 2024 var ansatte fra Arbeidsmedisinsk poliklinikk, Yrkesmedisinsk avdeling ved Haukeland universitetssykehus, på befaring hos RørHab AS (underleverandør til Unik) på Slettebakken. Produkter, arbeidsmetode og bruk av verneutstyr ble gjennomgått for å sikre at arbeidet blir utført uten risiko for helseskade for de ansatte. Epoxy har kort herdetid, og det er ikke identifisert risiko for avdamping i leilighetene.

Unik gjennomfører vernerunder hver 14. dag, og det er så langt utført 31 vernerunder i prosjektet. BOB har skrevet 11 HMS-rapporter og det er registrert 13 uønskede hendelser (RUH).

Unik har brukt Armkroken som prosjektkontor, og det tidligere tilfluktsrommet i M-blokken har vært spiserom i tillegg til brakke på den store lekeplassen. Armkroken vil være bemannet til alt ekstra arbeid er fullført.

Prosjektleder fra BOB har levert rapporter på prosjektrengskapet. Rørutvalget har jevnlig hatt møter i hele perioden i tillegg til deltakelse på byggherremøter og befaringer.

Informasjon til beboerne

I forkant av generalforsamlingen ble det holdt beboermøter for lav- og høyblokker. Før oppstart i høyblokkene, ble det høsten 2023 informasjonsmøte for beboerne i Slettebakken kirke. Tilsvarende ble det holdt informasjonsmøte for beboerne i lavblokkene våren 2024. I tillegg har Unik hatt individuelle møter med beboere 6-8 uker i forkant av oppstart i leilighetene. Styret har lagt ut informasjon om prosjektet på hjemmesiden, og disse informasjonsskrivene finnes under fanen «Rørprosjekt». Etter hvert erfarte styret at det også kunne være hensiktsmessig å sende ut e-post til beboerne i forkant av oppstart i den enkelte blokk. I tillegg har det vært oppslag i gangene.

Prosjektavslutning

Arbeidet i leilighetene, med unntak av privatbestillinger på bad, skal være ferdig til 17. mai. Deretter vil det bli en periode med noe gjenstående arbeid fram mot sommeren. Lekeplassen skal tømmes for containere og brakker innen St. Hans.

Prosjektevaluering

Det planlegges et felles informasjonsmøte til høsten, der prosjektoppsummering og regnskap blir lagt frem. I tillegg vil det bli mulighet for beboerne til å gi sine tilbakemeldinger på prosjektgjennomføringen.

2.5.6 Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad

Det er stor aktivitet når det gjelder oppussing av leiligheter, og styret har fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det viktig at arbeidet ikke blir utført i strid med lagets vedtekter og at tiltak ikke gir borettslaget økte kostnader når fellesanlegg og bygningsmasse skal rehabiliteres. Det presiseres at det uansett er den enkelte andelseier som bærer risikoen for egen ombygging og rehabilitering, uavhengig av styregodkjenning. Når borettslaget foretar rehabilitering, må den enkelte andelseier dekke ekstrakostnader som følge av endringer i romdeling, felles installasjoner og plassering av utstyr i opprinnelig plantegning.

Retningslinjer

Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Dette er en type ombygging som krever styregodkjenning da det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

Det skal søkes til styret ved ombygging/utvidelse av våtrom (vedtektene 2-4), og skjema skal fylles ut av tiltakshaver. Der fremgår det også at andelseier har ansvar for vedlikehold av en eventuell utvidelse.

Ved renovering av bad uten utvidelse, er det ikke behov for å skifte sluk, da denne ble fornyet under Rørprosjektet. Dersom bad utvides, skal det monteres 1 sluk i dusj.

Styret har utarbeidet retningslinjer for flytting av kjøkken og rehabilitering av bad og disse er lagt ut på hjemmesiden.

Alle som får innvilget søknad, må signere på at *Retningslinjer for rehabilitering* blir fulgt, og all dokumentasjon på utført arbeid skal leveres kontoret i etterkant. Dette blir oppbevart på boligmappen for andelen. Nåværende andelseier vil alltid stå ansvarlig for tiltak som er utført i leiligheten.

2.5.7 Utvendig anlegg

Grøntanlegg

Grøntanlegget blir vedlikeholdt av vaktmestre og dugnadsarbeidere. Det er laget en vedlikeholdsplan for grøntanlegget, og denne revideres årlig av styret etter befaringer på grøntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Det ble i 2024 foretatt en større gjennomgang og kartlegging av alle trær i borettslaget, 162 i alt, for fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Arbeidet ble utført av Sigurd Sondres Trepleie.

Fra Bergen kommunes områdesatsing ble borettslaget tildelt 4 epletrær, plassert tilgjengelig for alle beboere i området.

Styret ønsker å berømme beboere som vedlikeholder større bed på fellesområdet på egenhånd.

2.6. Tiltak i nærområdet

2.6.1 Sanering av Slettebakken deponi og videre utvikling og bruk av området

Arbeidet med selve saneringen av bossdeponiet startet i august 2022, og forventes å være ferdig i 2025.

Høsten 2023 ble planforslag lagt ut for offentlig ettersyn. I tidsrommet 2024-25 bearbeides planforslaget og det skal vedtas i bystyret i 2026.

Styret har fulgt prosessen med fjerning av deponiet og planlegging av fremtidig bruk av området tett. Styret har gitt innspill i de høringer som har vært og deltatt i referansegruppe opprettet av Bergen kommune.

2.7. HMS

2.7.1 Mål for borettslaget

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til driftssikkerhet i borettslaget.

Borettslaget skal ha et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Borettslagets bygninger, materiell og fellesområder skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, og med minst mulig belastning på det ytre miljø. Vaktmestertjeneste skal utøves effektivt og sikkert.

2.7.2 Risikovurdering

Styret foretar jevnlig risikovurdering med hensyn til person, bygg og anlegg. I tillegg blir en risikovurdering gjennomført hver januar og ingen store risikoer eller mangler har blitt identifisert.

2.7.3 Asbestsanering, isolasjon og brannetting

Arbeid med asbestsanering i borettslaget ble gjennomført fra 2023 til mai 2024. Saneringen gjaldt omvikling av varmerør i kjellere, i tilknytning til slukene på loft høyblokk, i enkelte garasjer og i varmesentraler og fyrhus.

Basert på nye branntegninger, ble det satt inn flere branndører og de eksisterende ble kontrollert og rettet opp. Det ble foretatt brannetting av gjennomføringer i kjellerne, de gamle boss-sjaktene og ventilasjonskanaler i de garasjene som har slike. Det ble utført en større renovering, brannetting og isolasjon av loft i høyblokk.

Under arbeidet med asbestsanering har HMS Eriksen bistått med miljøkartlegging, tilbudsgrunnlag, HMS-arbeid og utført kvalitetskontroll.

Saneringsarbeid, isolasjon og brannetting har vært utført av Dørmænen & Eide, rørleggerarbeidet av Rørkompaniet AS og Unik. Rune Løvaas fra Løvaas Bygningsteknikk AS har vært byggeleder.

2.7.4 Lekeplasser og sosiale soner

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester gjennomgår rapporten og utbedrer de avvikene som må håndteres.

I forbindelse med rørfornyingen, har store deler av lekeplassen ved lavblokk blitt brukt av Unik. Unik har brukt området til brakker og containere. Disse blir tatt bort når Unik er ferdig med arbeidet i borettslaget. Denne lekeplassen har etter hvert behov for fornying, og styret må planlegge for dette i neste styreperiode.

2.8. Informasjon

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2024 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om rørprosjektet, undersøkelse tv- og internett, dugnad, sentralvarmen, St. Hans, keramikkverksted for barna og tenning av julegran.

Informasjon er også gitt på e-post, i app og på hjemmesiden.

2.8.2 Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser:

- 97 ved høyblokk (1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler)
- 65 ved lavblokk (hvorav 4 er ladepunkt til elbil)

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

- 8 garasjer i høyblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykel)
- 68 garasjer i lavblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykel)

Bildelingen disponerer to plasser ved B-blokken. Under rørprosjektet ble noen av plassene ved høyblokkene omdisponert.

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 127,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 248,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 303,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 386,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 65.- per måned.

Noe som er verdt å minne om, er at man ved bruksoverlating (tidl. fremleie) mister en eventuell parkeringsplass eller garasjeplass.

Styret minner ellers om at det kun er anledning til å ha enten én parkeringsplass eller én garasje per andel. Garasjen skal brukes til det den er leiet ut for, og ikke brukes som lagerplass.

Strøm i garasjeuttak må IKKE benyttes til lading av el-bil, da anlegget ikke er dimensjonert for dette, og det kan medføre brann. I så fall vil leietaker være erstatningsansvarlig.

Leieavtalen kan bli sagt opp ved brudd på bestemmelsene.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

Det er installert 4 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Minner om at det er tillatt å lade **inntil 4 timer fra 08:00 til 22:00**. Etter klokken 22:00 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest klokken 08:00 påfølgende dag.

I fjor vår gikk Elaway over til egen app med spotpris på strøm. Nettpåslaget er blitt oppjustert til kr 1,00 da det var lavere enn den reelle kostnaden. Dette betyr at brukere betaler til enhver tid gjeldende spotpris med strømstøtte pluss kr 1,00 per kWh.

Styret minner om overholdelse av overnevnte regelverk slik at alle beboere kan dra nytte av felles ladestasjoner. Styret vurderer fortløpende behovet for å utvide antall ladeplasser.

2.9. Leverings- og serviceavtaler

2.9.1 Fjernvarme

Borettslaget har leveringsavtale for fjernvarme med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) og avtale om årlig service på sentralvarmeanlegget med Unik VVS AS.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og borettslaget har serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS.

2.9.3 Kabel-TV/bredbånd

Etter at dagens avtale med Telia utløp har styret kartlagt behov i borettslaget gjennom spørreundersøkelse, samt hentet tilbud fra flere ulike leverandører. Basert på sammensetning i borettslaget har vi besluttet en løsning der beboere kan velge mellom raskere internett og flere TV-kanaler og strømmetjenester. Etter en helhetsvurdering er det Telia som leverer en mest fremtidsrettet løsning med nytt fibernett, samt best tjenester i forhold til kostnad.

Hastigheten på internett ble fra 01.01.2025 oppgradert fra 50 til 100 Mbps. I tillegg ble en Flex-ordning innført der beboere kan bytte TV-poeng mot internetthastighet, samt flere poeng for de som ikke har behov for raskere hastighet. Prisen for tv og internett økte fra nyttår fra kr 317.- til kr 359.- per måned, og inkluderer alle kostnader i forbindelse med utbygging av fiber. Vi har også fått fritak for KPI justering i 1 år, så ny pris vil ligge fast en stund. Mer info om ny fiberavtale og fremdrift kan finnes på <https://slettebakken.com>.

Infomøte om ny TV og internettavtale ble gjennomført 24.04.2025 i det sosiale hjørnet. Telia har nå begynt å ta kontakt med beboere i høyblokk for utskiftning av dekodere. Dette vil så fortsette i lavblokk. Entreprenør vil etter fellesferien ta kontakt med beboere for installering av fiber i den enkelte leilighet. Arbeidet forventes å være ferdig i løpet av høsten 2025.

Vi minner om at beboere skal ta direkte kontakt med Telia ved driftsproblemer, dette er ikke kontorets eller styrets ansvar. Avvik registreres på <https://www.telia.no/hjelp/driftsmeldinger/> eller tlf. 924 05 050.

2.9.4 Lekeplasser

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester gjennomgår rapporten og sørger for utbedring av de avvikene som må håndteres.

2.9.5 Internkontroll el-anlegg

Pihl elektro har hatt avtale om øvrige el.-tjenester for borettslaget. Denne avtalen er nå overtatt av Avitron Norge AS.

2.9.6 Årlig kontroll av brannslukkere

Borettslag er pålagt årlig kontroll av brannslukkere i fellesanlegg og Safe Brannvern utfører denne kontrollen for oss. Apparatene byttes ut hvert 5.år og dette ble utført i 2024.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke egen brannslukker i leiligheten og skifte ut ved behov.

2.9.7 Renhold

Borettslaget hadde avtale med RsV Renhold fram til 1. oktober, da Ekogen Renhold AS tok over driften. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og vinduer. Borettslaget har avtale om matteleveranse i vinterhalvåret. Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

Under rørprosjektet har det vært utfordrende å holde fellesarealene så rene som vanlig, da mye utstyr har stått i trappeganger og kjellere, og pågående rehabilitering av bad har medført ekstra mye støv og oppbevaring av bygningsavfall mm. Renholder har tatt det som var mulig underveis, mens en større nedvasking har måttet vente til hele blokken var ferdigstilt.

2.9.8 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS om bekjempelse av skadedyr/insekter.

Ta kontakt med vaktmester dersom det oppdages insekter eller skadedyr i fellesareal eller leilighet.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget utføres i henhold til kontrakt med BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

3.2.1. Borettslagets leiligheter

Borettslaget består av i alt 425 leiligheter fordelt slik:

- 24 stk. 1-roms leiligheter
- 92 stk. 2-roms leiligheter
- 246 stk. 3-roms leiligheter
- 63 stk. 4-roms leiligheter

Leilighetene er fordelt på 10 lavblokker og 2 høyblokker.

3.2.2 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I perioden 01.01.24 – 31.12.24 har det blitt omsatt 40 leiligheter:

1 roms:	2	stk.	fra	2 370 000	-	2 500 000	Snittpris:	2 435 000
2 roms:	7	stk.	fra	2 550 000	-	3 100 000	Snittpris:	2 895 000
3 roms:	26	stk.	fra	2 750 000	-	3 950 000	Snittpris:	3 241 770
4 roms:	5	stk.	fra	2 935 000	-	3 700 000	Snittpris:	3 321 800

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Ønsker noen takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Per 31.12.24 er 13 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har sju av borettslagets boliger, fem av dem tilhører Bergen Bolig og Byfornyelse og to tilhører BBB innvandrere.

1.2.2 Bygningsforsikring m.v.

Borettslaget har samlet alle forsikringsavtaler i Tryg Forsikring. Det vil si borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelivsavtale som er i Storebrand.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig.

Hvis skaden gjelder bygningsmassen med de overnevnte spesifikasjoner, skal borettslagets forsikring benyttes. Beboer må straks ta kontakt med vaktmester på telefon 915 18 980/905 20 885, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Dersom skade oppstår utenfor vaktmesters arbeidstid, og det er nødvendig med øyeblikkelige skadebegrensende tiltak, må andelseier selv kontakte Tryg Forsikring på vakttelefon 04040 og rekvirere håndverker. Vaktmester skal kontaktes neste arbeidsdag.

Egenandel ved skader var i 2024 satt til kr. 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Forsikringssaker, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes til andelseiers forsikringsselskap. Dersom det oppstår skade i leilighet, plikter andelseier å begrense skadeomfanget mest mulig.

4 Aktiviteter

4.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter

4.1.1 Miljøutvalget

Se rapport fra miljøutvalget. Styret minner om at deltagelse i miljøutvalgets arbeid avlønnes på lik linje med dugnadsarbeid.

Styrerepresentanter organiserte og sto for gjennomføringen av St. Hans på den store lekeplassen i lavblokkområdet som i tidligere år.

Styremedlemmer sto også for julelystenning der Ulriken janitsjar spilte julemusikk og julelysene ble tent ved lavblokk og høyblokk. Medlem fra styret deltok på juleverksted i regi av Anitas keramikk.

4.1.2 Dugnad

Borettslaget har et stort grøntområde, som trenger stell i hele sommersesongen.

Vaktmestrene står for klipping av plener, men til busker og bed trengs det flere flittige hender for at anlegget fortsatt skal fremstå som velholdt.

Dugnadslederne organiserer og igangsetter arbeidet. Utført arbeid skal attesteres av dugnadsleder før det går til utbetaling ved årets slutt. Dugnadslistene må leveres kontoret senest 10.oktober.

Som tidligere år er satsene kr 100 per måned per leilighet og innbetales over fellesutgiftene. De som har hatt anledning til å delta på dugnadsarbeid, har kunnet ta ut et skattefritt beløp tilsvarende det innbetalte beløpet, dvs. kr 1200 pluss kr 1000 per familiemedlem over 13 år.

Dugnadsattsene justeres opp fra sesong 2025.

Dugnadsleder Kr 220 per time

Voksen: Kr 200 per time

Ungdom 16 – 18 år: Kr 150 per time

Ungdom 13 – 15 år: Kr 100 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslistene for lavblokkene og Brahim Hammami for høyblokk. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i mai.

5 Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

6 Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte:

- Kontormedarbeider Pernille Rasch-Olsen Raa
- Vaktmester Knut Grinde
- Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu

Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon for de ansatte gjennom Storebrand. Ordningen blir administrert via BOB BBL.

7 Likestilling

Styret har i 2024 bestått av 4 kvinner og 4 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensar det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir og plast er gjennomført for hele borettslaget. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere. Fra 2025 er sortering av matavfall innført, først i høyblokk og etter at Unik er ferdig, i lavblokk. Matavfall er gratis å levere og kan spare oss for store beløp om restavfallet blir redusert tilsvarende.

Veisalting medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2024/25 er salt for det meste erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

Vedlegg: Rapporter fra underutvalg

Rapport fra Miljøutvalget 2024

Miljøutvalgets medlemmer i 2024: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!

Miljøutvalg og styret har sammen arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6

Det ble arrangert på lekeplassen ved lavblokkene.

Kafeen solgt kaker, kaffe og lodd, og det ble grillet pølser.

Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.

Det ble som vanlig loddtrekning av premier til slutt.

Julegrantenning søndag 1/12!

Vi tente julelys ved lavblokkene og juletre ved høyblokkene. Ulriken janitsar spilte julesanger.

Julenissen kom og delte ut godtepose til barna!

Vi hadde et rolig juleverksted for barna 5/12

Det har også vært aktivitet i blomsterengen med foredrag om fugler og blomsterenger 23/5, slåttedag 22/6 og pollinatortelling 4/8

Følg med på slettebakken.com og facebooksidene: Miljøutvalet kva skjer, og velkommen til å bli med på det som skjer i 2025.

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2024

Året var preget av at det var arbeid i borettslaget.

Det var flere situasjoner der arbeidsbiler sto kinkig plassert eller hadde tatt andres p-plasser.

Dette ble det jobbet kontinuerlig med, likevel var det ikke til å unngå feilparkeringer.

8 enheter fikk oblat påminnelse

17 Biler fikk 1-gangs varsel

Nina Standal og Rune Kvinge

Rapport fra parkeringsutvalg høyblokk 2024

Det er i 2024 blitt utdelt 48 - 1.gangs varsler, og 4 - 2.gangs varsler, og 1. 4 gangs varsel og 1 seks gangs varsel. I tillegg til 4 muntlige.

Det er som i 2024 stadig problem med parkering i området / svingen.

Ønsker derfor at alle som har fast plass har oblat tydelig i vinduet, og de som ikke har oblat bes ta kontakt med kontoret, ellers regnes de som ulovlig parkert. Det er et økende problem av leietakere som ikke har oblat og derfor benytter gjesteparkeringen.

Jeg håper også at beboere og besøkende tar hensyn til parkeringsplass for handikap, og ikke parkerer der dersom de ikke har handikap bevis i bilen.

Jeg i parkeringsutvalget i høyblokken vil be beboere selv å respektere de reglene som gjelder for kort- og langtidsparkering. Ikke minst å informere gjester som kommer på besøk til oss om de regler som gjelder. Ved å respektere parkeringsregler vil vi få et triveligere borettslag med mindre varsler i omløp.

Brahim Hammami
for Parkeringsutvalget i M blokken

SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2024

Slettebakken Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	27 971 746	23 888 513	27 388 500	32 674 400
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 094 140	2 800 000	3 094 000
Andre inntekter	3	68 107	97 341	54 000	58 000
Sum inntekter		31 133 561	27 079 994	30 242 500	35 826 400
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 413 264	1 295 819	1 550 000	1 728 000
Dugnad		81 510	96 608	275 000	120 000
Styrehonorar	5	637 650	649 200	574 000	681 000
Andre honorarer	6	81 000	76 250	69 600	81 000
Arbeidsgiveravgift		313 537	303 845	357 000	367 500
Avskrivninger	7	511 828	388 080	240 000	260 000
Andre kostnader fellesanlegg		423 582	0	0	0
Felles strøm og varme		728 183	557 827	800 000	700 000
Kostnader fellesmåling energi		2 585 255	3 672 897	2 800 000	3 094 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 380 096	5 094 449	5 598 000	5 910 000
Andre driftskostnader	8	3 038 244	3 102 021	3 383 000	3 475 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	145 291	121 013	195 000	172 500
Vedlikehold	10	688 472	2 027 044	1 875 000	1 870 000
Rehabilitering	11	46 313 393	8 219 195	36 300 000	29 210 000
Forretningsførsel		483 389	509 797	483 000	510 000
Revisjonshonorar		47 838	42 525	51 000	51 000
Andre konsulenthonorarer		2 875	37 342	70 000	70 000
Kontingent		140 494	139 827	140 500	140 500
Forsikring		830 138	669 975	750 000	750 000
Sikringsfond		30 292	28 440	0	0
Tap på fordringer		0	565	0	0
Sum driftskostnader		63 876 332	27 032 718	55 511 100	49 190 700
Driftsresultat		-32 742 771	47 276	-25 268 600	-13 364 300
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		202 523	377 990	0	0
Andre renteinntekter		33	40	0	0
Andre finansinntekter		274	174	0	0
Sum finansinntekter		202 830	378 203	0	0
Rentekostnader lån		2 490 720	1 369 712	5 185 000	4 802 000
Sum finanskostnader		2 490 720	1 369 712	5 185 000	4 802 000
Resultat av finansposter		-2 287 890	-991 509	-5 185 000	-4 802 000
Resultat		-35 030 661	-944 233	-30 453 600	-18 166 300
Til/fra annen EK		-35 030 661	-944 233	0	0
Sum disponeringer		-35 030 661	-944 233	0	0

Resultatrapport 2024 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	102 063	120 620
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 826 978	2 214 057
Sum varige driftsmidler		88 385 322	88 790 958
Sum anleggsmidler		88 385 322	88 790 958
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 924 250	2 454 086
Andre fordringer		434 174	262 589
Sum fordringer		3 358 424	2 716 675
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		1 985	1 845
Innestående bank		1 801 502	9 032 403
Skattetrekk		61 129	51 891
Sum bankinnsk. og kontanter		1 864 616	9 086 139
Sum omløpsmidler		5 223 040	11 802 814
SUM EIENDELER		93 608 361	100 593 772

Balanse pr. 31.12.2024

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		42 500	42 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 826 391	48 857 051
Sum opptjent egenkapital		13 826 391	48 857 051
SUM EGENKAPITAL		13 868 891	48 899 551
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	68 637 626	42 097 290
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Deposittum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		72 626 826	46 086 490
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		367 899	256 836
Leverandørgjeld		5 254 481	3 872 558
Skyldige off. myndigheter		208 502	186 110
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		763 824	720 960
Annen kortsiktig gjeld		517 938	571 267
Sum kortsiktig gjeld		7 112 645	5 607 731
SUM GJELD		79 739 471	51 694 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 608 361	100 593 772

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen
Styrets leder

Bertil Sivertsen
Styremedlem

Hildegunn Reime
Nestleder

Kristian Reed
Styremedlem

Karin Mathisen
Styremedlem

Ole Magnus Urhaug
Styremedlem

Ulf Henric William Moberg
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

D

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	25 185 288	21 366 391	24 566 000	29 670 000
3804	Utleie garasje plasser	210 978	183 355	196 000	184 000
3810	Utleie lokaler	203 478	173 280	199 000	239 000
3812	Utleie parkeringsplasser	191 403	193 584	203 000	190 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 000	510 100	510 000	510 000
3816	TV/Internett	1 616 700	1 460 903	1 714 000	1 826 500
3820	Elektrisk anlegg	750	900	500	900
3825	Leieinntekter El-bil	53 149	0	0	54 000
Sum felleskostnader		27 971 746	23 888 513	27 388 500	32 674 400

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	20 515	24 017	20 000	25 000
3849	Diverse inntekter	15 000	25 000	16 000	15 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	19 020	0	0
3870	Tilskudd	0	12 000	0	0
3885	Andre inntekter	32 592	17 304	18 000	18 000
Sum andre inntekter		68 107	97 341	54 000	58 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	606 000	574 350	574 000	606 000
5331	Avsetning styrehonorar	31 650	74 850	0	75 000
Sum styrehonorar		637 650	649 200	574 000	681 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360 Andre honorarer	81 000	76 250	0	81 000
5390 Honorar andre utvalg	0	0	69 600	0
Sum andre honorar	81 000	76 250	69 600	81 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Varebil	Sykelstativ	Gressklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	230 000	67 027	45 006	70 100
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	70 100
Anskaffelseskost pr.31.12	230 000	67 027	45 006	0
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Feiemaskin	Vaskemaskin	Eggholm multiklipper	Sykelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	36 175	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 432	0	365 262	45 814
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Kjøkken	Sykelstativ	Lekeplass	Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin	Glassrekkverk
Anskaffelseskost pr.01.01	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin	IPC Foma Varmtvanns- spylar
Anskaffelseskost pr.01.01	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120
Anskaffelseskost pr.01.01	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline	Tørketrommel TA8320	Karusell (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 517	4 028
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Dusj og garderobe fyrhus	Tørketrommel Schulthess TA 8350	Info-skjerm (2020)	Sykelstativ (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 857	6 068	6 656	3 815
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 780	29 838	31 617	16 215
Bokført verdi pr.31.12	217 735	505	1 664	21 939
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	24	1	1	5
	P-plass (2020)	Tørketrommel Schulthess TA 9340	Elride Cargo 3 (2020)	Oppvask-maskin (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 556	7 344	8 079	8 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	83 505	29 377	32 992	34 276
Bokført verdi pr.31.12	102 062	7 344	7 406	6 855
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	5	1	1	1

	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)	Servitec 60 vakuumsrør- utluffer (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 552	6 728	27 709	17 493
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 657	20 186	76 201	46 650
Bokført verdi pr.31.12	17 104	13 457	62 346	40 818
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	3	3
	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)	Skilt BRL (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	77 857	69 942	67 074	6 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	176 692	141 764	166 425	14 534
Bokført verdi pr.31.12	368 307	207 947	168 949	15 840
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	3	3
	Benker (2023)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Egholm 2150 (2023)	Løvblåser (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 892	8 417	115 087	6 350
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	28 762	12 219	116 015	9 684
Bokført verdi pr.31.12	60 698	29 868	459 423	22 067
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	4

	Honda gressklipper (2024)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9242	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0
Årets tilgang	17 239	42 206	46 745
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 239	42 206	46 745
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 384	6 330	779
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	2 384	6 330	779
Bokført verdi pr.31.12	14 854	35 875	45 965
Anskaffelsesår	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	20 775	10 585	30 000	20 000
5901	Gaver ansatte	1 015	1 782	1 500	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	3 339	4 772	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	8 039	15 288	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	5 457	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	34 114	41 864	30 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	8 352	4 382	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 313	140	0	3 000
6300	Møtekostnader	7 710	19 167	20 000	20 000
6325	Renovasjon	1 571	850	1 500	1 500
6326	Snømåking og brøyting	25 886	41 957	26 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	117 994	105 616	120 000	120 000
6336	HMS	83 583	81 487	107 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	2 454	7 038	30 000	7 500
6360	Renhold og matteleie	697 958	701 204	640 000	700 000
6362	Maskiner og utstyr	4 718	335	20 000	90 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	1 116	20 000	5 000
6370	Garasjer	4 090	1 906	0	5 000
6372	Heis	111 051	156 512	130 000	130 000
6375	TV/Internett	1 567 664	1 492 141	1 714 000	1 826 500
6377	Vakthold	3 207	3 207	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 856	30 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	166 115	231 231	180 000	113 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	10 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	17 200	16 771	17 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	8 063	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringskader	8 800	0	0	0
6800	Kontorkostnader	7 033	15 929	15 000	15 000
6845	Kopiering	0	0	1 000	0
6860	Kursutgifter	2 000	15 600	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	14 487	11 145	12 000	12 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	0	3 209	4 500	4 500
6940	Porto	1 081	2 122	1 000	1 000
7000	Drivstoff	32 070	28 694	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmidler	26 378	37 902	50 000	50 000
7120	Utleie bompenger, parkering mm	1 962	1 567	1 500	1 700
7740	Øreavrunding	-2	52	0	0
7770	Bankgebyr	692	315	0	0
7779	Andre gebyr	3 250	-438	0	0
7782	Kostnader bomiljø	41 344	31 199	51 000	51 000
Sum driftskostnader		3 038 244	3 102 021	3 383 000	3 475 200

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	0	0	5 000	5 000
6503 Annet driftsmateriell	24 942	28 250	20 000	20 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	68 304	55 604	30 000	60 000
6506 Porttelefoni	666	0	0	0
6510 Verktøy og redskap	12 697	12 272	80 000	20 000
6540 Inventar	4 972	10 457	5 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	0	20 000
6553 Abonnement og lisenser	33 711	13 872	55 000	37 500
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	559	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	145 291	121 013	195 000	172 500

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	3 273	765 348	200 000	400 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	60 694	180 228	400 000	150 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	269 899	566 486	520 000	500 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	103 699	204 663	100 000	225 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	4 832	13 655	490 000	150 000
6606 Vedlikehold heis	44 250	0	0	0
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	73 494	148 159	20 000	110 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	4 368	5 000	5 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	3 094	9 335	0	70 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	800	7 052	0	0
6614 Vedlikehold maling	631	185	80 000	160 000
6615 Vedlikehold låssystemer	11 116	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	112 690	127 565	60 000	100 000
Sum vedlikehold	688 472	2 027 044	1 875 000	1 870 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
6650 Rehabilitering	902 737	4 450 131	35 000 000	510 000
9036 Honorar annen teknisk bistand	18 750	0	0	0
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	1 275 000	433 882	1 300 000	700 000
9060 Diverse entrepr.kostn.	14 625	0	0	0
9081 Gebyr kommune,byggesak,konsesj	0	20 600	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 203 311	0	0	2 500 000
9205 Prisstigning kontrakter	1 361 991	0	0	2 500 000
9290 Totalentreprise	40 536 979	3 314 582	0	23 000 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	46 313 393	8 219 195	36 300 000	29 210 000

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	82 189 909	4 266 372
Anskaffelseskost pr.31.12	82 189 909	4 266 372
 Bokført verdi pr.31.12	 82 189 909	 4 266 372
Anskaffelsesår	1962	2020

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	72 613 326	46 072 990
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

16 845 000

Nedbetalt tidligere

13 231 711

Nedbetalt i år

331 668

Lånesaldo 31.12

3 281 621

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

9 740 000

Nedbetalt tidligere

5 368 000

Nedbetalt i år

401 311

Lånesaldo 31.12

3 970 689

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

60 700 000

Nedbetalt tidligere

26 587 999

Nedbetalt i år

2 303 185

Lånesaldo 31.12

31 808 816

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035

Fana Sparebank

Renter 31.12.24: 5,45%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

29 576 500

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

29 576 500

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2053

Sum langsiktig gjeld**68 637 626****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt**

Gjeld til kredittinstitusjoner

62 416 056

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30	9 579	287 370
	9	9 339	84 051
	22	9 230	203 060
	2	8 976	17 952
	150	8 162	1 224 300
	66	8 046	531 036
	24	7 925	190 200
	5	7 762	38 810
	21	6 646	139 566
	44	6 378	280 632
	4	6 173	24 692
	22	5 986	131 692
	1	5 889	5 889
	1	5 718	5 718
	22	4 875	107 250
	2	4 672	9 344
Lån Husbanken 13551435	30	11 591	347 730
	9	11 299	101 691
	22	11 169	245 718
	2	10 861	21 722
	150	9 876	1 481 400
	66	9 736	642 576
	24	9 588	230 112
	5	9 392	46 960
	21	8 041	168 861
	44	7 717	339 548
	4	7 469	29 876
	22	7 243	159 346
	1	7 125	7 125
	1	6 919	6 919
	22	5 898	129 756
	2	5 653	11 306
Lån Husbanken 13556283	30	92 851	2 785 530
	9	90 519	814 671
	22	89 470	1 968 340
	2	87 007	174 014
	150	79 119	11 867 850
	66	77 992	5 147 472
	24	76 812	1 843 488
	5	75 240	376 200
	21	64 417	1 352 757
	44	61 822	2 720 168
	4	59 830	239 320
	22	58 022	1 276 484
	1	57 079	57 079
	1	55 428	55 428
	22	47 251	1 039 522
	2	45 286	90 572

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

O

Lån Fana Sparebank 3411.86.67567	30	86 335	2 590 050
	9	84 166	757 494
	22	83 191	1 830 202
	2	80 901	161 802
	150	73 566	11 034 900
	66	72 518	4 786 188
	24	71 422	1 714 128
	5	69 960	349 800
	21	59 896	1 257 816
	44	57 483	2 529 252
	4	55 631	222 524
	1	53 953	53 953
	21	53 950	1 132 950
	1	53 073	53 073
	1	51 538	51 538
	22	43 935	966 570
	2	42 107	84 214

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	6 195 084	10 619 617
Periodens resultat	-35 030 661	-944 233
Årets avskrivninger	511 828	388 080
Årets investeringer	-106 191	-738 740
Opptak lån	29 576 500	0
Avdrag lån	-3 036 164	-3 129 640
Endring i disponible midler	-8 084 687	-4 424 533
Disponible midler 31.12.	-1 889 603	6 195 084

Borettslaget har negative disponible midler. For å forbedre den økonomiske situasjonen, har styret besluttet økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. I tillegg dekker månedlig uttak på lån løpende rehabiliteringskostnader ved forfall.

12-12-0023 Årsr...

Name
Sivertsen, Bertil

Date
2025-05-16

Identification
 Sivertsen, Bertil

Name
Haldorsen, Kari Dømbe

Date
2025-05-19

Identification
 Haldorsen, Kari Dømbe

Name
Oen, Ulf Henric William

Date
2025-05-20

Identification
 Oen, Ulf Henric William

Name
Reime, Hildegunn

Date
2025-05-19

Identification
 Reime, Hildegunn

Name
Reed, Kristian

Date
2025-05-15

Identification
 Reed, Kristian

Name
Mathisen, Karin

Date
2025-05-21

Identification
 Mathisen, Karin

Name
Urhaug, Ole Magnus

Date
2025-05-21

Identification
 Urhaug, Ole Magnus



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Slettebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-05-22 12:21:18 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAK 4: Vederlag

4.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 542 000. Dette utgjør en økning fra 2024 på kr. 14 000. Økningen utgjør 2,6%, som er tilsvarende økningen i konsumprisindeksen for 2024.

Varamedlem får en fast sum på kr. 1250 pr. møte. Varamedlem kan honoreres ut over dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalget også foregående periode. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som gjøres i forbindelse med rørfomyingen og foreslår at det utbetales en engangssum på kr 65 000, som fordeles mellom rørutvalgets medlemmer.

Bergen, 22. april 2025



Anita Holmøyvik
Valgkomiteens leder

Sindre Andersen

Berit Widding

4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

- 4.2.1 Telefongodtgjørelse for styremedlemmer inntil kr. 1200,- pr. kvartal ved behov.
- 4.2.2 Utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid kr. 200,- per time (følger dugnadssats).

4.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 25 650,- til fordeling. (For 2023 var vederlaget kr 25 000.)

4.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr. 10 500,- til hvert medlem for utført arbeid i perioden. Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt. (For 2023 var vederlaget kr 10 000.)

SAK 5: Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av Anita Holmøyvik, Sindre Andersen og Berit Widding

Komiteens innstilling til styret

Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2025-2026

Henric Moberg velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027

Anne Grete Spord velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027

Ida Iselin Eriksson velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027

Ole Magnus Urhaug velges inn som styremedlem for perioden 2025-2027

Aksel Kvamme Vestfossen velges inn som varamedlem for perioden 2025-2026

Styrets sammensetning 2025-2026

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2025-2026 (gjenvalg)
-------------------	---------------------	----------------------

Styremedlemmer

Henric Moberg	Ekstern	2025-2027 (gjenvalg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (gjenvalg)
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2025-2027 (ny)
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ny)
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes vei 45	2024-2026 (ikke på valg)
Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026 (ikke på valg)

Varamedlem

Aksel Kvamme Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2024-2025 (ny)
-------------------------	---------------------	----------------

Komiteens innstilling til parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts vei 50	2025-2026 (gjenvalg)
Nina Standal	Johan Hjorts vei 34	2025-2026 (gjenvalg)
Erika Juciene	Johan Hjorts vei 34	2025-2026 (ny)

Bergen, 22. april 2025

	
Anita Holmøyvik Valgkomiteens leder	Sindre Andersen Berit Widding

5.2 Styrets innstilling til valgkomité 2025-2026

Medlemmer	Valgt
Sindre Andersen	2022
Berit Widding	2023
Anita Holmøyvik	2024

SAK 6: Innkomne forslag

6.1 Struktur for styret og komitéer/utvalg

Forslagstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 11)

Begrunnelse:

Bakgrunn

Det vil på sikt være viktig å ha en bærekraftig struktur og organisering av styret og komitéer som sikrer god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver. Det vil bidra til økt åpenhet og rekruttering, og ruste borettslaget for utskiftninger i styret. Det kan være nyttig å delegere fullmakter til komitéer for å sikre at ikke for mange ikke-prinsipielle saker havner på styrets bord.

Begrunnelse for forslag om struktur for styrer og komitéer/utvalg

Slettebakken borettslag er et av de største borettslagene i Bergen med 425 boenheter. Et borettslag av denne størrelsen må håndtere store og krevende saker som omhandler blant annet stort budsjett og regnskap, arbeidsgiveransvar, store vedlikeholdsprosjekt og utviklingsprosjekt.

I et borettslag er det også mindre ansvarsområder som må ivaretas. Det kan være St. Hans-feiring, ivaretagelse av grønntanlegg og andre sosiale initiativ.

Per i dag er det styret som er sisteinstans for alle ansvarsområder, og inntrykket er at det er et stort arbeidspress på få personer. Det oppleves som om fordelingen av ansvar er slik at noen nøkkelpersoner har stort ansvar. Så stort at det vanskelig kan kombineres med en heltidsjobb og andre interesser. I tillegg ser vi at det ikke er lenge til det blir et generasjonsskifte i styret. Dersom vi ikke har sikret god og bærekraftig struktur før det skjer, vil det bli veldig utfordrende for noen å komme inn og ta over ansvaret. Det vil kunne svekke muligheten til å få rekruttere inn nye dyktige medlemmer til styret, særlig i ledende roller.

Forslagsstillerne ønsker å sikre god fordeling av ansvar, myndighet og oppgaver for å bidra til økt åpenhet og rekruttering.

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å be det nye styret utarbeide og presentere på neste generalforsamling:

Forslag til vedtak

1. Rollebeskrivelser for styret og ulike verv i styret
2. En struktur som sikrer en prioritering av styresaker
 - a. Prinsipielle saker: skal behandles av styret
 - b. Ikke-prinsipielle saker: kan sluttbehandles i en komité
3. Struktur og mandat for komitéer/utvalg
 - a. Sikre at komitéer/utvalg kan få fullmakt til å ta ikke-prinsipielle avgjørelser selv, og ta egne initiativ. Dermed minske saksmengden på styrets bord.
4. Sikre åpenhet for punktene over ved å blant annet:
 - a. Legge ut rollebeskrivelser, strukturer og mandater lett tilgjengelig på nettsiden
 - b. Legge ut agenda og referat fra styremøter på hjemmesiden
 - c. Legge ut grønntplan og vedlikeholdsplan tilgjengelig på hjemmesiden

Styrets forslag

Begrunnelse:

Styrets mandat ligger nedfelt i lagets vedtekter og lov om borettslag. Det vises til borettslagsloven § 5-8 Oppgåver for styret:

«Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga. Styret kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ.»

Ifølge loven kan styret behandle alle saker som ikke skal legges til generalforsamlingen. Som det framgår i uttalelsen fra BOB nedenfor, mandatet til evt. komiteer og utvalg begrenses til å utarbeide forslag som styret må godkjenne og tildele midler til. Dette fordi det er styret alene som står ansvarlig overfor generalforsamlingen, og dette ansvaret kan verken styret eller generalforsamlingen delegere komiteer eller utvalg.

Uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:

«Innenfor borettslagslovens rammer er det ikke mulig å opprette utvalg eller komitéer som får tildelt midler til et eget budsjett som de fritt kan styre over. Det følger av loven at det er borettslagets styre som er ansvarlig for driften av borettslaget jf. brl. § 8-8. Det betyr at komitéer/utvalg ikke alene kan ta avgjørelser av hvordan borettslagets midler skal brukes. Rollen til eventuell komité/utvalg vil derfor måtte begrenses til å utarbeide forslag til tiltak, som det så er styret som må godkjenne og tildele midler til. Det vil si, beslutningsmyndigheten må fremdeles ligge hos styret.»

Når det gjelder offentliggjøring av agenda og styrereferater, strir dette bl.a. mot personvernlov og styrets taushetsplikt. Styret har innhentet følgende uttalelse fra Juridisk avdeling i BOB:

«Det følger av brl. § 13-1 at styret i borettslaget har taushetsplikt om opplysninger de får kjennskap til gjennom styrevervet og som gjelder personlige forhold hos beboere. Taushetsplikten innebærer også en plikt om å «hindre at uvedkomande får tilgang» til opplysninger om personlige forhold til beboere. Styrereferater inneholder ofte saker om beboere, og derfor opplysninger som er omfattet av taushetsplikten. Styret kan derfor ikke fritt dele eller publisere styrereferater. Videre, borettslaget v/styret har også forpliktelser etter reglene om personopplysninger jf. personopplysningsloven og personvernforordningen, herunder en forpliktelse til å sørge for at opplysninger som omfattes av regelverket ikke kommer på avveie. Deling av sladdete versjoner av styrereferater medfører en risiko for både menneskelig og teknisk svikt når slikt arbeid (sladding) skal utføres, og dermed en risiko for brudd på taushetsplikten og lovreglene om personopplysninger.»

Styret mener derfor at forslaget ikke lar seg gjennomføre slik det er tiltenkt og anbefaler derfor at det avvises.

Styrets forslag til vedtak:

Saken avvises

6.2 Mandat og rammer

Forslagstillere er Anne Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 11)

Begrunnelse for forslag om mandat og rammer:

I et stort borettslag som Slettebakken, med store grøntanlegg og et geografisk og arkitektonisk skille mellom høyblokker og lavblokker, er arbeidet til miljøutvalget og dugnadsledere viktig. Men arbeidet er som oftest ikke av prinsipiell karakter. Om vi skal ha nye pottar ved pergolaen, om vi skal male benkene eller avgjøre hvilken underholdning som skal være på St. Hans og julegrantenning, kan neppe kalles prinsipielle avgjørelser. For et styre som samtidig skal ta stilling til rørvedlikehold i millionklassen, er det grunn til å tenke at slike ikke-prinsipielle avgjørelser tar fokuset vekk fra viktigere saker.

Sosiale initiativ, som de nevnte aktivitetene er eksempler på, er ofte saker den gjengse beboer har størst mulighet til å ha meninger om, idéer til eller til og med et ønske om å bidra til. Mange beboere har gjerne ønsker om å sette i gang ulike tiltak som de opplever vil være til det beste for det sosiale miljøet i borettslaget. For å ta vare på engasjementet og motivasjonen til slike initiativtakere, og sikre gode tiltak i borettslaget, er det ofte viktig å smi mens jernet er varmt. I slike tilfeller kan saksgang i styret oppleves som en flaskehals. Styret har naturlig nok faste møtepunkter med mange saker på agendaen. Det er en prosess som ofte kan dempe både engasjement og motivasjon, både hos initiativrike beboere, men også hos miljøutvalget og dugnadsledere.

Forslagsstillerne ber generalforsamlingen om å vedta følgende mandat og rammer:

Forslag til vedtak

Mandat for miljøutvalget

1. Miljøutvalget skal bidra til felleskap og liv mellom blokkene
2. Miljøutvalget skal utarbeide en plan som skal gjelde for perioden mai til mai. Planen skal minimum inneholdefølgende arrangement:
 - a. St. Hans-feiring
 - b. Julegrantenning
 - c. Beboermøte og øvrige tiltak for å få innspill til en plan for miljøutvalget
3. Miljøutvalget står fritt til å arrangere øvrige arrangement eller tiltak innenfor mandat og budsjett
4. Miljøutvalget skal sikre at budsjettet tildelt utvalget av generalforsamlingen blir overholdt
5. Miljøutvalget skal rapportere til styret og generalforsamlingen
6. Miljøutvalget skal ha fri tilgang til Det sosiale hjørnet og Armkroken til arrangement, så lenge lokalene ikke allerede er reservert av andre.

Mandat for dugnadsledere

1. Dugnadslederne skal bidra til trivelige uteområder og fellesområder som sikrer gode og attraktive møteplasser mellom blokkene
2. Dugnadslederne i høy- og lavblokk skal sitte i vedlikeholdsutvalget.
3. Dugnadslederne skal, i samarbeid med vedlikeholdsutvalget, ha ansvaret for utarbeidelse og gjennomføring av en plan i perioden mai til mai for:
 - a. oppgradering og vedlikehold av grøntanlegget i borettslaget
 - b. lettere vedlikehold i borettslaget, for eksempel maling av strukturer, benker, pergolaer, høytrykkspyling, osv.
4. Dugnadslederne skal gjennomføre et beboermøte for å få innspill til planen.
5. Dugnadslederne er ansvarlig for at planene er innenfor mandatet og budsjettet som er vedtatt av generalforsamlingen.

6. Dugnadslederne samarbeider om planer, utstyr, osv., men utfører arbeidet sitt geografisk adskilt mellom høyblokk og lavblokk.
7. Dugnadslederne har tilgang til nødvendig utstyr til gjennomføring av planene, og vil få nødvendig hjelp av vaktmesterne.
8. Dugnadslederne rapporterer til vedlikeholdsutvalget.

Rammer

Generalforsamlingen tildeler følgende budsjett for 2025 til:

9. Miljøutvalget: 50 000 kr
10. Dugnadsledere
 - a. Høyblokk: 50 000 kr
 - b. Lavblokk: 50 000 kr

Styrets forslag

Begrunnelse:

Med referanse til uttalelsen fra juridisk avdeling i BOB under forslag 6.1, er det styret som er ansvarlig overfor generalforsamlingen for økonomien og hva beboeres midler brukes til. Prosessen er slik at miljøutvalg må komme med konkrete forslag til styret på ting som de ønsker å gjennomføre og midler til dette, slik at det kan vedtas i styremøte. Det er ikke det samme som at styret trenger å være involvert i alle detaljer.

Styret ønsker flere engasjerte beboere som kan delta i miljøutvalget og dugnadsarbeidet. Dette er positivt for bomiljøet, og styret ønsker å få inn forslag fra beboere på miljøtiltak. Laget trenger imidlertid også beboere som kan gjennomføre tiltakene. De siste årene har det vært krevende å rekruttere nye medlemmer til miljøutvalget og dugnad, og dette er det største hinderet for å få ting gjort. Derfor har det de siste årene bare vært arrangert St. Hans og julegrantenning der styret har måttet stå for størstedelen av arbeidet.

Forslag til vedtak:

Saken oversendes til styret og styret vil utarbeide rollebeskrivelser for miljøutvalget og dugnadsledere som er iht. borettslagsloven. Dette legges ut på hjemmesiden.

6.3 Vedtektsendring

Forslagstillere er Ann Blystad (AH 11), Ian Hågensen (AH 11), Morten Strandberg (AH 11), Ingeborg Strandberg (AH 11), Borghild Espelid (AH 17), Ingrid Schrøder (AH 11)

Begrunnelse:

Bakgrunn

5 av 7 styremedlemmer står på valg i 2025. Det kan være uheldig at en så stor andel av styret blir skiftet ut. Det kan sette borettslaget i en uheldig situasjon annenhvert år.

Det bør være mulig for valgkomiteen å foreslå at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år slik at styret ikke blir så sårbart.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Tillegg til 8-1 Styret, (2): Dersom mer enn halvparten av styret står på valg, får valgkomiteen mandat til å kunne innstille på at 1 eller 2 av medlemmene som skal velges inn, blir valgt for 1 år.

Styrets forslag

Begrunnelse:

Styret slutter seg til følgende formulering til vedtak som er i tråd med ordningen i borettslagsloven. Endringen er markert i rødt.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år **om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen.**

SAK 7: Styrets forslag

7.1 Salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13

Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av Armkroken i Armauer Hansens vei 13.

Begrunnelse:

Dette lokalet, sammen med lekeplassen, var opprinnelig brukt som barnepark. Da denne opphørte, ble lokalet stående uten fast leietaker eller bruker. Styret foretok en større oppussing og oppgradering for 10 år siden, med tanke på bruk til mindre selskaper og til overnatting for andelseieres gjester. I den forbindelse ble navnekonkurranse utlyst og valget falt på Armkroken.

Lokalet er noe mindre enn en 1-roms leilighet, har åpen stue-gang-kjøkken-løsning, toalett og soverom, og ligger rett inn fra vestibylen i AH13.

I årene som har gått, har lokalet vært lite i bruk. I snitt har det vært leid ut et par uker i året til overnatting, og det har så å si ikke vært brukt til selskaper. Der har man foretrukket Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48. Innimellom har dugnad høyblokk benyttet lokalet til sammenkomster, og i år har Unik benyttet det til prosjektkontor.

Slik sett er det svært små inntekter å snakke om.

Styret ønsker derfor å legge forslag om salg frem for generalforsamlingen. Subsidiært kan andelen benyttes som utleieobjekt på permanent basis.

Dersom vedtak om salg må bad etableres. Utover ordinær salgssum, må den nye andelseieren betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene, og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Armkroken i Armauer Hansens vei 13 selges.

7.2 Salg av utleielokaler i Johan Hjorts vei 44 - 48 (C-blokken)

Forslagstiller er Styret.

Saken gjelder salg av utleielokaler i Johan Hjort 44-48, dvs. lokalene som leies av Anitas Keramikk og Hundens butikk.

Begrunnelse:

Da borettslaget ble bygget, ble hele første etasje i C-blokken regulert for næringsformål. Etter hvert som Sletten senter og andre butikker i området etablerte seg, ble interessen for å leie lokaler i Slettebakken mindre. Lokalet i nord ble omgjort til styrekontor og i sør til utleielokale for beboerne til sosiale sammenkomster (Det sosiale hjørnet). I dag er det bare lokalene i midten av blokken, tilsvarende 4 leiligheter, som fortsatt blir leid ut.

Leieprisen ligger vesentlig under det andelseiere betaler for tilsvarende areal. I tillegg har borettslaget vedlikeholdsansvar som eier. Geografisk plassering og dårlige parkeringsmuligheter har gjort det vanskelig å finne mer betalingsvillige leietakere. Utleie av næringslokale er dessuten på siden av det som er formålet med borettslaget.

Styret har i lengre tid diskutert andre løsninger for disse lokalene, for å få husleie tilsvarende andre leiligheter i laget og slippe vedlikeholdsansvaret. Det har vært uenighet om veien videre, men styret har nå vedtatt å legge saken om salg fram for generalforsamlingen.

Styret har engasjert arkitektfirmaet Kaleidoscope Nordic AS til å tegne to 2-romsleiligheter og to 3-romsleiligheter med tilsvarende utforming som andre leiligheter i første etasje. Det er også utarbeidet et kostnadsoverslag på arbeidet.

Det er estimert at arbeidet med å bygge om til leiligheter vil koste ca. 10 000 000 kr inkl. mva.

Tidspunktet for salg framstår som gunstig. Boligprisene i Bergen har hatt god stigning, og leverandørbransjen har ledig kapasitet. Lånet som er tatt opp i forbindelse med Rørprosjektet kan benyttes til mellomfinansiering, og fortjenesten fra salget til å betale ned på lånet.

Salg forutsetter omregulering fra næringslokale til bolig.

Utover ordinær salgssum, må de nye andelseierne betale 100 kr i andelskapital, som er tilsvarende opprinnelig størrelse på andelene og borettsinnskudd som svarer til innskuddet for tilsvarende leiligheter.

Styret understreker at forslag om salg ikke skyldes misnøye med leietakerne. Bruken av styrekontoret og Det sosiale hjørnet er tenkt videreført som i dag.

Forslaget krever $\frac{2}{3}$ flertall.

Forslag til vedtak:

Utleielokalene i Johan Hjortsvei 44-48 (C-blokken) bygges om til leiligheter som legges ut for salg.



Illustrasjon

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. (Jfr. BL § 7-2 1. ledd). Denne har ikke stemmerett uten fullmakt.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. (Jfr. BL § 7-3 1. ledd)

For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. (Jfr. BL § 7-10 1. ledd)

Forhåndsstemmer eller elektronisk fullmakt godtas ikke. Adgangstegn/fullmakt byttes i stemmeseddel ved inngangen. Vær ute i god tid. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt!

Kari D. Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 5. juni 2025 kl. 18.00.

Navn: _____

Andelsnr: _____

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!