

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 29. april 2026

Tid: Kl. 1800

Sted: Menighetsalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjercknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Vibeke Olsen

Innholdsfortegnelse

Dagsorden.....	2
SAK 1: Konstituering	3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025	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
9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø.....	16
SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg.....	17
SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025.....	18
SAK 5: Vederlag.....	19
5.1 Til styremedlemmer generelt	19
5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag.....	19
5.3 Til valgkomitéen	19
5.4 Til parkeringsutvalget	19
SAK 6: Valg	20
6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg	20
6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027	21
SAK 7: Innkomne forslag	22
SAK 8: Styrets forslag	22
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt.....	23

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 2025**
- 3. Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg**
- 4. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025**
- 5. 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 2026-2027
- 6. Innkomne forslag**
- 7. Styrets forslag**

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2025

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2025

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 Bjerknæs' vei 41-51 Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknæs' 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 vei 54	2025-2026	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027	2009
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15	2025-2027	2023
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknæs' vei 45	2024-2026	2020
Styremedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknæs' vei 57	2025-2027	2023
Styremedlem	Anne Grete Spord	Armauer Hansens' vei 17	2025-2027	2025
1.varamedlem	Aksel K. Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2025-2026	2025

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte**2.2.1 Valgkomite**

Anita Holmøyvik	Johan Hjorts vei 26
Siren Næs	Bendixens vei 22
Elisabeth Sinnes	Vilhelm Bjerknæs' vei 47

2.2.2 Parkeringsutvalg

Erica Juciene	Johan Hjorts vei 34
Nina Standal (til 01.01.2026)	Johan Hjorts vei 34
Rune Kvinge (til 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 50
Helge Lilletvedt (fra 15.06.2025)	Johan Hjorts vei 16

2.2.3 Rørutvalg

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Knut Grinde	Vaktmester
Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vei 15
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknæs' vei 57
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vei 17

2.2.5 Miljøutvalg

Vibeke Olsen	Johan Hjorts vei 28
Karin Mathisen (styrets representant)	Johan Hjorts vei 16

2.2.6 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt	Johan Hjorts vei 16	A-blokk
		B-blokk
		C-blokk
Jan Henrik Olsen	Johan Hjorts vei 26	D-blokk
Aleksander Grande	Johan Hjorts vei 54	E-blokk
		F-blokk
		G-blokk
Kenneth Hoff	Vilhelm Bjerknæs vei 43	H-blokk
Astrid Døssland	Vilhelm Bjerknæs vei 49	K-blokk
Torhild Hovland	Vilhelm Bjerknæs vei 57	L-blokk
Anne Blystad	Armauer Hansens vei 11	M-blokk
	Armauer Hansens vei 13	M-blokk
	Armauer Hansens vei 15	N-blokk
Borghild Espelid	Armauer Hansens vei 17	N-blokk

2.2.7 Dugnadsledere

For høyblokk	
Brahim Hammami (t.o.m. juni 2025)	Armauer Hansens vei 13
Ingen dugnadsleder etter juni 2025	
For lavblokk	
Berit Bergheim	Johan Hjorts vei 54

2.3. Møtevirksomhet

I 2025 har det vært avholdt 17 styremøter, og 145 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 2025, kan nevnes:

- Møter med Unik og BOB angående rørprosjekt, og 11 byggherremøter
- 11 møter i rørutvalget
- Befaringer hos andelseiere angående løsninger for gjennomføring av rørprosjektet m/ oppfølging
- Ferdigbefaringer i fellesarealer i alle lavblokkene m/ oppfølging på rørprosjekt
- Ferdigbefaring renhold fellesarealer i alle lavblokker
- Befaringer og kontroll på utvendige områder som har vært berørt av prosjektet m/ oppfølging
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte og befaring med Planavdelingen i Bergen kommune
- Møter med Profinans om inngåelse av forsikringsavtale med Protector
- Møte med HMS-konsulent fra BOB om BevarHMS og revidering av avtalen
- Møte med Motho som installatør for Telia
- Interne møter og Beboermøter med Telia
- Møter med Avitron
- 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
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå Ekogen
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 39 overdragelser av andeler i 2025.

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 6 søknader om bruksoverlating i 2025.

2.4.3 Skadesaker

Det er registrert 1 forsikrings sak i 2025.

Stormen Amy førte natt til 04.10.2025 til at et lønnetre rotveltet og falt ned på parkeringsplassen fremfor H-blokken, og ytterligere to trær ble skadet og måtte felles. I tillegg førte stormen til skader på veggplater/takbeslag i Johan Hjortsvei 24 og Vilhelm Bjerknes' vei 57.

2.4.4 Husorden

Kontoret har i 2025 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 14 stk. utleier i Det sosiale hjørnet og 2 stk. i Armkroken.

NB: Armkroken har fra desember 2023 vært benyttet som kontor for Unik under rørprosjektet fram til høsten 2025.

2.4.6 Søknader om oppussing

Styret behandler løpende søknader om oppussing og ombygging i leilighetene. Søknader må sendes minimum en uke før styremøte.

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.

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.

Ved kraftig regnvær er det registrert at en del vann havner på balkongene. Det arbeides med å finne en god løsning på problemet og Løvaas Bygningsteknikk AS er engasjert til dette.

2.5.2 Elektrisk anlegg

Etter kontroll av det elektriske anlegget og oppretting av avvik, er det videre anbefalt utskiftning av hovedtavlene. Disse ble skiftet i AH15-17 tidlig i 2026, og det blir foretatt tilsvarende utskiftning på de resterende etter hvert.

2.5.3 Utskiftninger

I 2025 ble det gjort følgende utskiftninger:

- Taknedløp i blokk L-K-B
- Vaskemaskin til vaskeri F- og K-blokk, AH13 og AH15.
- Lamper over inngangsparti B-blokk
- "Familieseng" med dyner og puter til Armkroken
- Ny branddør er montert i kjeller i AH15 i 2025
- Robotklipper
- Snøfres til Egholm

Vaktmestre foretar utskifting av vinduer der det er konstatert behov for dette. Styret ber beboere passe på så vinduene ikke blir ødelagt av fukt pga. langvarig lufting. I 2025 har det vært skiftet 9 vinduer av vaktmester, og 2 er utført av Glassbjerget.

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 innelima. Se Vedtektene for Slettebakken borettslag, §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen. Det ligger også 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, og resten ble tatt i 2025, totalt 160 stk. Videre er det skiftet kraner og stengeventiler til radiatorer i oppgangene.

Det er byttet 2 stk. defekte radiatorer i høy- og lavblokk.

Det er skiftet reguleringsmotor i fyrhuset. Denne regulerer temperaturen på anlegget.

Vannledning til sentralvarme høyblokk hadde en lekkasje som førte til stort varmetap. Det ble foretatt lekkasjesøk, og man antok at feilen lå på rør som gikk i grunnen under kjellerdør i AH 11-13. Rørene ble lagt om slik at de nå ligger over døren, og dette har hatt ønsket effekt. Det har også vært behov for å skifte ut vannledning til sentralvarmeanlegg i K-blokk, da denne hadde samme problematikk.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator.

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. skulle det legges inn sikringsløsning, såkalt fellbar buffer under motvekt, 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, ble dette utført i 2025. I AH 15 ble også defekt følgekabel byttet ut.

2.5.5 Rørprosjektet

På ekstraordinær generalforsamling 05.06.2023 ble det 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 tildelt Unik VVS, og borettslaget har benyttet prosjektleder fra BOB til å følge opp arbeidet. Prosjektet startet opp høsten 2023 med rigging og forberedelse. Arbeidet i høyblokkene og lavblokkene L, K, H og G ble gjennomført i 2024.

Våren 2025 ble de resterende lavblokkene tatt. Arbeidene inne i leilighetene var ferdig til 17. mai (med unntak av privatbestillinger på bad), mens bunnledninger, vannledninger i kjellere og innkassinger i oppgangene ble fullført i juni. Riggområdet på lekeplassen ble ryddet til St. Hans.

Utover høsten ble det utført noe reklamasjonsarbeid og tilbakeføring av grøntareal og uteområder. Det gjenstår fremdeles noe arbeid på grøntareal som skal tas våren 2026.

For å følge opp prosjektet har styret i Slettebakken borettslag og prosjektleder fra BOB gjennomført byggherremøter hver 2-3 uke med prosjektledelsen i Unik. Tema for møtene er bl.a. HMS, framdrift, tekniske avklaringer og endringsarbeider. Det har også vært arena for å ta opp problemstillinger som beboerne har meldt tilbake til styret. Det har vært 35 byggherremøter i prosjektet. I tillegg har det vært møter i Rørutvalget i for- og etterkant av byggherremøtene.

Utover dette har Rørutvalget arbeidet med å kontrollere utført arbeid, følge opp prosjektregnskapet og ferdigstille dokumentasjonen i prosjektet, og forhandle med Unik om sluttoppgjøret.

Generalforsamlingen vedtok en låneramme på inntil kr 84 000 000,-, og av dette er kr 50 000 000,- brukt.

Det ble gjennomført et oppsummeringsmøte i begynnelsen av april 2026.

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 fortsatt fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det er 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. Dette ble f.eks. aktuelt under rørprosjektet.

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 grønntanlegget, og denne revideres av styret etter befaringer på grønntanlegget 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 store trær i borettslaget, 162 i alt, for fremtidig vedlikeholdsplanlegging. Arbeidet ble utført av Sigurd Sondres Trepleie v/ Malcolm Holm. Han vil gi råd til styret om beskjæring og felling.

I forbindelse med stormen Amy falt et tre og ytterligere to store trær ved E- og H-blokk så ødelagt at de måtte felles.

På grønntanlegget har engasjerte beboere siden 2021 prøvd ut et eget prosjekt med blomstereng mellom blokk K og L. I den forbindelse har det vært flere samlinger med kurs i bruk av ljå, stell av mark og informasjon om planter og insekter. Initiativtakerne har også hengt opp plakater på stedet med god informasjon over funn av arter i marken. Offentlige instanser har vist interesse for prosjektet, og Statsforvalteren har i 2025 definert området som slåttemark:

<https://share.google/fb6lYiJNFHpPtezMT>.

Sommeren 2025 ble det for første gang satt opp en hesje til tørk av gress fra marken. Både beboere og naboer til borettslaget deltok, se hjemmesiden. Et spesielt og spennende prosjekt på grønntanlegget vårt.

2.6. Tiltak i nærområdet

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

Bystyret vedtok i 2013 at avfallsmassene på Slettebakken skulle saneres fullstendig.

Arbeidet med selve saneringen av bossdeponiet startet i august 2022, og ble ferdig i 2025. Etter dette har det foregått arbeid med tilkjøring og planering av masser.

Styret har siden mulighetsstudien for Slettebakken ble presentert i 2017 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.

På grunn av justeringer etter offentlig ettersyn var områdeplanen ute på begrenset høring i perioden 06.06 – 01.07.2025. Det kom da frem at planavdelingen foreslår å legge en snarvei til bybanen tvers gjennom borettslaget og flytte avkjørselen til parkeringsplassene ved D og B-blokkene i Vilhelm Bjerknes vei.

Planavdelingen ønsker å legge snarvei mellom blokk E og F, langs lekeplass og ned til hovedvei og videre etablere trapp/ gangvei opp mellom blokk D og G. Alternativt vil planavdelingen legge snarveien over storemarken der det vinterstid er akebakke i dag.

Dagens ferdsel gjennom borettslaget er «tålt bruk» fra våre naboer. Ekspropriasjon av grunn for å lage en offentlig, skiltet vei gjennom borettslaget vil kunne føre til en helt annen trafikk. Det vil medføre støy og innsyn, og være til sjenanse for beboerne langs traseen. En slik gjennomgang vil gå tett på lekeplass og utkjørsler fra garasjer, i tillegg til at den kommer i konflikt med hovedvannledning til blokk E.

Det vil også legges bånd på fremtidig bruk av tomten langt utover det begrensede arealet som blir ekspropriert. I tillegg frykter styret at en snarvei gjennom borettslaget vil føre til at personer som samler seg ved bybanestoppene i større grad vil trekke opp på lekeplassen, slik som vi har sett andre steder langs bybanen. Styret synes ikke at det er riktig at kommunen skal tilrettelegge for at uvedkommende kan slå seg til på borettslagets uteområder.

Styret har ved to anledninger søkt om å få anlegge trapp ned mot hovedvei og fått avslag begge ganger. Vårt anliggende er at lagets beboere skal ha enkel tilkomst til bybanen, og vi mener fortsatt at dette er den beste løsning slik at vi kan beholde råderett over egen grunn.

Når det gjelder forslaget om å flytte utkjørsel mot Vilhelm Bjerknes vei, handler det om at planavdelingen ønsker å legge en ny avkjørsel til bossfyllingstomten med det som følger at borettslagets avkjørsel må flyttes til mellom bosshus og parkeringsplass ved B-blokken. Forslaget fremstår som lite gjennomarbeidet med hensyn til konsekvenser for Slettebakken borettslag, men det fremstår som klart at det kan medføre tap av parkeringsplasser og dårligere sikt ved utkjørsel i Vilhelm Bjerknes' vei.

Styrets representanter har hatt møte og befaring med planavdelingen, der vi har gitt våre innsigelser til planen, muntlig og skriftlig. Styret følger saken videre.

Slettebakken områderegeringsplan skal vedtas i bystyret i 2026.

2.7. HMS

2.7.1 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.

2.7.2 Brannslukkere til andelseiere

I henhold til forskrift om brannforebygging har styret ansvar for å legge til rette for at det finnes fungerende brannslukningsutstyr i alle leiligheter, og at dette utstyret er i forskriftsmessig stand. Brannslukkere som ble delt ut i borettslagets regi i 2019 er nå over 5 år gamle. Våren 2026 har styret tilrettelagt for utskiftning av utdaterte brannslukkere i borettslaget.

2.7.3 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.

2.7.4 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.

2.7.5 Lekeplasser og sosiale soner

Etter årlig hovedettersyn av Lekeplasshjelp AS ble noen av apparatene på den store lekeplassen ved lavblokk stengt. Styret innhentet en ny vurdering fra Skan Kontroll og de fleste av apparatene ble

åpnet igjen. Et av apparatene forble stengt. Vaktmester byttet ut de nødvendige delene, og apparatet har blitt godkjent for bruk etter ny kontroll.

Denne lekeklassen har behov for fornying da apparatene nå er 30 år, og styret planlegger og innhenter tilbud fra leverandører for å fornye dette området av borettslaget.

2.8. Informasjon til beboerne

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2025 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om rørprosjektet, undersøkelse tv- og internett, dugnad, sentralvarmen, St. Hans, keramikverksted for barna og tenning av julegran. Informasjon er også gitt på e-post, i app og på hjemmesiden.

Styret oppfordrer beboere som har e-postadresse om å legge den inn på Min side i BOB-appen eller på bob.no. Dette gjør det enklere å motta informasjon raskt og benyttes kun til meldinger fra borettslaget og BOB.

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 6 er ladepunkt til elbil)

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

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

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 140,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 270,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 330,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 420,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 70,- 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. For både garasje og parkeringsplass gjelder at kjøretøyet skal være registrert.

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 ble høsten 2025 installert 2 nye ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strøm for elbil-lading. Det er nå totalt 6 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.

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.

Etter en oppdatering i juni 2025, har det vært mulig å se hvor lenge bilene har stått tilkoblet lading inne i Elaway-appen. Dersom bileiere overholder de fire timene som er tillatt å lade (mellom 08.00 - 22.00), vil det være lettere å planlegge lading. Vi ser med glede på at svært mange brukere av ladeanlegget er flinke til å flytte bilen innenfor tidsgrensen.

Det har i perioden fra juni 2025 blitt sendt ut 104 SMS-varsler til bileiere som har stått over tidsgrensen. De fleste glemmer rett og slett at de har bilen sin stående på lading. Styret oppfordrer alle brukere av ladeanlegget til å finne løsninger som gjør at de husker å hente bilen sin innen det har gått fire timer.

Styret oppfordrer også brukere av ladeanlegget til å hente bilen tidligere dersom bilen er ferdig å lade før de fire timene som er tillatt. Det vil gi rom for at flere får ladet bilen sin.

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. Servicen omfatter Enwamatic-filteret som regulerer surhetsgraden på sentralvarmeanlegget og bl.a. hindrer korrosjon og slagg. Unik gjennomfører også årlig kontroll av ekspansjonskar i fyrhus og i AH11 og AH15.

Unik VVS AS er også fast leverandør på øvrige rørleggertjenester.

Det er inngått avtale om Norgespris på fjernvarme ut 2026.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og borettslaget har serviceavtale med ThyssenKrupp Elevator AS og kontroll annet hvert år av Norsk Heiskontroll.

2.9.3 TV/bredbånd

Motho har på vegne av Telia arbeidet høsten 2025 og videre inn i 2026 med installasjon av fiber i borettslaget. Dette har kommet noe senere i gang enn først estimert, men er nå fullført i høyblokk, og planlegger å bli ferdig i lavblokk i løpet av mars 2026. utfordringer med nytt oppsett må meldes direkte hos Telia på nummer nevnt under.

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

Borettslaget har avtale med PG elektro om 5-årig kontroll av anlegget. Avitron Norge AS har avtale om øvrige el.-tjenester for borettslaget.

2.9.6 Renhold

Borettslaget har avtale med Ekogen Renhold AS. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og matteleveranse i vinterhalvåret. I 2025 ble også de utvendige inngangspartiene rengjort.

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. Dette arbeidet var ferdig i september, og har omfattet trappeganger, kjellere og sykkelrom. I tillegg ble barnevognsrommene i lavblokk tømt for hensatt skrot og rengjort. Der tillates kun plassering av barnevogner og rullatorer.

2.9.7 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS og VIS forsikring 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 01.01.25 – 31.12.25 har det blitt omsatt 39 leiligheter:

1 roms:	2	stk.	fra	3 010 000	-	3 020 000	Snittpris:	3 015 000
2 roms:	5	stk.	fra	3 200 000	-	3 550 000	Snittpris:	3 370 000
3 roms:	28	stk.	fra	2 500 000	-	4 320 000	Snittpris:	3 455 893
4 roms:	4	stk.	fra	3 300 000	-	4 200 000	Snittpris:	3 675 000

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 31.12.25 er 16 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.

3.2.3 Bygningsforsikring mv.

Høsten 2025 sendte styret forsikringsavtalen ut på anbud, og etter en grundig evaluering bestemte styret å inngå forsikringsavtale med Profinans/Protector forsikring fra 01.01.2026. Det vil si

borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelevesavtale som fremdeles 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 forsikringselskapet. Dersom skade oppstår utenfor vaktmesters arbeidstid, og det er nødvendig med øyeblikkelige skadebegrensende tiltak, må andelseier selv rekvirere håndverker. Vaktmester skal kontaktes neste arbeidsdag.

Egenandel ved skader var i 2025 satt til kr 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt. Forsikringsselskapene har hevet nivået på egenandel, og fra 01.01.2026 er egenandelen kr 15 000,-. Ved skadedyr er egenandelen kr 6 000,-.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Skader, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes via andelseiers innboforsikring. 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, og for julelystenning der Ulriken Janitsjar spilte julemusikk ved lavblokk og høyblokk, begge deler sammen med Vibeke Olsen fra miljøutvalget.

I desember arrangerte Anita Holmøyvik det årlige juleverksted for barn og voksne i keramikkverkstedet.

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.

Dugnadssatser

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 dugnadslister for lavblokkene og Brahim Hammami for høyblokk. Etter at Brahim Hammami flyttet fra borettslaget i juli 2025, har høyblokkene vært uten dugnadsleder. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i september.

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 2025 bestått av 5 kvinner og 3 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensrer 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 var ferdig, i lavblokk. Matavfall er gratis å levere og kan spare oss for store beløp om restavfallet blir redusert tilsvarende.

Veisaltning medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2025/26 er salt for det meste erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

9 Vedlegg: Rapporter fra underutvalg av det ytre miljø

Rapport fra Miljøutvalget 2025

Miljøutvalgets medlemmer i 2025: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!

Miljøutvalg og styret har sammen arrangert sankthans og julegrantenning!

St.hans 23/6

Vi hadde sankthansfeiring på lekeplassen ved lavblokkene.

Kafeen solgt kaker, kaffe og lodd.

Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.

Til slutt var det loddtrekning med premier.

Julegrantenning søndag 30/11!

Vi inviterte Ulriken janitsar til å spille julesanger mens julegranene ble tent. Det var bra oppmøte både ved lavblokkene og høyblokkene.

Vi hadde også noen eventer i borettslagets blomstereng i år som i fjor.

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2025

I år var det plutselige endringer i parkeringsutvalget mitt i 2025.

I Mai hadde styret møte med utvalget. Rune Kvinge sluttet. Han flyttet og høyblokkene mistet sine to representanter.

Samtidig begynte Erika Juciene i lavblokk området, sammen med Nina Standal. Nina slutter etter 2025, etter over 10 år i vervet.

Vi vil gjerne appellere til beboerne om å melde seg da Erika står alene fra Januar 2026.

Noen gjengangere parkerer over natten eller i mange timer ved blokkene.

Vi henstiller alle til å ta hensyn til p.regler i bolig området. For sikkerhet og trivsel.

Det har vært en del kjøretøy knyttet til rehabilitering parkert i området.

Det tilrådes at det legges mob.nr. vinduet om man må stå parkert utover 30min.

11 Antall kjøretøy fikk 1-.gangs varsel

1 bilen kjøretøy fikk 2- gangs varsel .

(Nina Standal) & Erika Juciene

For Parkeringsutvalget Slettebakken BRL

SAK 3: Presentasjon av struktur for styret og komitéer/utvalg

Styret vil presentere forslag for struktur for styret og komitéer/utvalg i henhold til vedtak på Generalforsamlingen 2025.

SAK 4: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2025

**Slettebakken Borettslag
2025**

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	32 542 854	27 918 597	32 620 400	33 723 000
A konto innbetalt energi		3 093 708	3 093 708	3 094 000	3 094 000
Andre inntekter	3	349 149	121 256	112 000	178 000
Sum inntekter		35 985 711	31 133 561	35 826 400	36 995 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 453 654	1 413 264	1 728 000	1 700 500
Dugnad		79 130	81 510	120 000	120 000
Styrehonorar	5	628 000	637 650	681 000	702 000
Andre honorarer	6	84 150	81 000	81 000	81 000
Arbeidsgiveravgift		323 396	313 537	367 500	367 500
Avskrivninger	7	528 413	511 828	260 000	530 000
Andre kostnader fellesanlegg		166 869	423 582	0	0
Felles strøm og varme		712 235	728 183	700 000	670 000
Kostnader fellesmåling energi		2 272 676	2 585 255	3 094 000	3 094 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 928 197	5 380 096	5 910 000	6 551 000
Andre driftskostnader	8	3 299 942	3 038 244	3 475 200	3 463 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	236 946	145 291	172 500	677 500
Vedlikehold	10	1 502 791	688 472	1 870 000	3 520 000
Rehabilitering	11	23 755 176	46 313 393	29 210 000	0
Forretningsførsel		506 506	483 389	510 000	539 000
Revisjonshonorar		50 275	47 838	51 000	58 000
Andre konsulenthonorarer		222 355	2 875	70 000	50 000
Kontingent		140 956	140 494	140 500	161 750
Forsikring		1 017 253	830 138	750 000	882 000
Sikringsfond		0	30 292	0	0
Tap på fordringer		1 974	0	0	0
Sum driftskostnader		42 910 893	63 876 332	49 190 700	23 167 450
Driftsresultat		-6 925 183	-32 742 771	-13 364 300	13 827 550
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		221 639	202 523	0	0
Andre renteinntekter		2 295	33	0	0
Andre finansinntekter		4 477	274	0	0
Sum finansinntekter		228 412	202 830	0	0
Rentekostnader lån		4 026 276	2 490 720	4 802 000	3 508 000
Andre rentekostnader		691	0	0	0
Sum finanskostnader		4 026 967	2 490 720	4 802 000	3 508 000
Resultat av finansposter		-3 798 556	-2 287 890	-4 802 000	-3 508 000
Resultat		-10 723 738	-35 030 661	-18 166 300	10 319 550
Til/fra annen EK		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Resultatrapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

B

Resultatregnskap 2025

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum disponeringer		-10 723 738	-35 030 661	0	0

Resultatrapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

C

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	83 506	102 063
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 684 423	1 826 978
Sum varige driftsmidler		88 224 210	88 385 322
Sum anleggsmidler		88 224 210	88 385 322
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		240 753	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 093 486	2 924 250
Andre fordringer		52 273	434 174
Sum fordringer		1 386 511	3 358 424
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		3 475	1 985
Innestående bank		7 326 697	1 801 502
Skattetrekk		54 617	61 129
Sum bankinnsk. og kontanter		7 384 789	1 864 616
Sum omløpsmidler		8 771 301	5 223 040
SUM EIENDELER		96 995 511	93 608 361

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		42 500	42 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 102 652	13 826 391
Sum opptjent egenkapital		3 102 652	13 826 391
SUM EGENKAPITAL		3 145 152	13 868 891
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	85 441 829	68 637 626
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		89 431 029	72 626 826
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	367 899
Leverandørgjeld		1 730 327	5 254 481
Skyldige off. myndigheter		200 648	208 502
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		775 689	763 824
Påløpne renter		520	0
Annen kortsiktig gjeld		1 712 146	517 938
Sum kortsiktig gjeld		4 419 329	7 112 645
SUM GJELD		93 850 358	79 739 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 995 511	93 608 361

Balanse pr. 31.12.2025

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen
Styrets leder

Kristian Reed
Styremedlem

Karin Mathisen
Styremedlem

Ole Magnus Urhaug
Styremedlem

Hildegunn Reime
Styremedlem

Anne Grete Spord
Styremedlem

Ida Iselin Eriksson
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

F

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	29 673 444	25 185 288	29 670 000	30 708 500
3804 Utleie garasje plasser	204 522	210 978	184 000	198 000
3810 Utleie lokaler	238 836	203 478	239 000	270 000
3812 Utleie parkeringsplasser	202 452	191 403	190 000	209 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	510 000	510 000	510 000	510 000
3816 TV/Internett	1 713 600	1 616 700	1 826 500	1 826 500
3820 Elektrisk anlegg	0	750	900	1 000
Sum felleskostnader	32 542 854	27 918 597	32 620 400	33 723 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter EI-bil	127 372	53 149	54 000	120 000
3846 Utleie av felleslokale	17 842	20 515	25 000	25 000
3849 Diverse inntekter	15 000	15 000	15 000	15 000
3885 Andre inntekter	188 935	32 592	18 000	18 000
Sum andre inntekter	349 149	121 256	112 000	178 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	627 000	606 000	606 000	627 000
5331 Avsetning styrehonorar	1 000	31 650	75 000	75 000
Sum styrehonorar	628 000	637 650	681 000	702 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360 Andre honorarer	84 150	81 000	81 000	81 000
Sum andre honorar	84 150	81 000	81 000	81 000

Note 7 - Andre eiendeler

	Sykkelstativ	Gressklipper	Feiemaskin	Eggholm multiklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	67 027	45 006	17 432	365 262
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2009	2011	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Sykkelstativ	Kjøkken	Sykkelstativ	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 814	22 791	28 872	56 200
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Møbler	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	32 690	157 005	46 848	37 844
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2011	2011	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Glassrekkverk	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	54 188	21 944	38 668	38 668
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	21 944	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	54 188	0	38 668	38 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	54 188	21 944	38 668	38 668
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	IPC Foma Varmtvann spylar	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	25 411	39 446	25 994	21 900
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin Schulthess Topling 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline 8120	Vaskemaskin Schulthess Topline	Tørketrommel TA8320
Anskaffelseskost pr.01.01	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 977	40 202	40 477	30 344
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2018	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Karusell (2019)	Dusj og garderobe fyrhus	Tørketrommel Schultess TA 8350	Info-skjerm (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 287	266 516	30 344	33 282
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 857	505	1 664
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 287	57 637	30 344	33 282
Bokført verdi pr.31.12	0	208 878	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	23	0	0
	Sykelstativ (2020)	P-plass (2020)	Tørketrommel Schultess TA 9340	Elride Cargo 3 (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 155	185 568	36 722	40 399
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 815	18 556	7 344	7 406
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 031	102 062	36 722	40 399
Bokført verdi pr.31.12	18 123	83 505	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	0	0
	Oppvaskmaskin (2020)	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 131	42 762	33 643	138 548
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 855	8 552	6 728	27 709
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 131	34 210	26 915	103 910
Bokført verdi pr.31.12	0	8 552	6 728	34 637
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	2

	Servitec 60 vakuummørutluffer (2022)	Toyota Hilux SX21814 (2022)	Ei-bil infrastruktur (2022)	Lekeplussstyr (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	87 469	545 000	349 712	335 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	17 493	77 857	69 942	67 074
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	64 144	254 549	211 707	233 500
Bokført verdi pr.31.12	23 324	290 450	138 004	101 874
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2
	Skilt BRL (2022)	Benker (2023)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Egholm 2150 (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 375	89 461	42 088	575 439
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 075	17 892	8 417	115 087
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 609	46 654	20 636	231 103
Bokført verdi pr.31.12	9 765	42 806	21 451	344 335
Anskaffelsesår	2022	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	3	3	3
	Løvblåser (2023)	Honda gressklipper (2024)	Vaskemaskin Schulthess Topline 9242	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 752	17 239	42 206	46 745
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 350	3 447	8 441	9 348
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	16 034	5 832	14 772	10 128
Bokført verdi pr.31.12	15 717	11 406	27 433	36 616
Anskaffelsesår	2023	2024	2024	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	3	4	4	4

	Robotklipper Husqvarna (2025)	Vaskemaskin Schulthess Topline prime	Snøfreser 2025	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	88 557	51 458	86 095	47 063
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 855	1 715	1 434	784
Bokført verdi pr.31.12	79 701	49 743	84 660	46 279
Anskaffelsesår	2025	2025	2025	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5
	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240	Vaskemaskin Schulthess Topline 9240		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	47 063	47 063		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	47 063	47 063		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	784	9 412		
Bokført verdi pr.31.12	46 279	37 650		
Anskaffelsesår	2025	2025		
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5		

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	18 359	20 775	20 000	30 000
5901	Gaver ansatte	8 020	1 015	1 500	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	5 019	3 339	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	2 994	8 039	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	0	6 000	6 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	57 799	34 114	45 000	45 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	10 685	8 352	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	2 143	2 313	3 000	3 000
6300	Møtekostnader	3 800	7 710	20 000	20 000
6325	Renovasjon Boligselskap	2 420	1 571	1 500	0
6326	Snømåking og salting	47 958	25 886	20 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	195 927	117 994	120 000	120 000
6336	HMS	22 520	83 583	90 000	90 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 932	2 454	7 500	7 500
6346	Radon	10 350	0	0	0
6360	Renhold og matleie	826 249	697 958	700 000	700 000
6362	Maskiner og utstyr	1 343	4 718	90 000	110 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	0	5 000	5 000
6370	Garasjer	0	4 090	5 000	5 000
6372	Heis	82 866	111 051	130 000	70 000
6375	TV/Internett	1 709 568	1 567 664	1 826 500	1 826 500
6377	Vakthold	3 207	3 207	5 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	224	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	84 398	166 115	113 000	119 000
6400	Leie maskiner og utstyr	726	0	0	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	19 426	17 200	17 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	18 035	10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	13 964	8 800	0	0
6800	Kontorkostnader	8 381	7 033	15 000	15 000
6860	Kursutgifter	0	2 000	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	8 126	14 487	12 000	12 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	4 584	0	4 500	4 500
6940	Porto	1 100	1 081	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadføring	0	0	0	10 000
7000	Drivstoff	26 154	32 070	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmidler	61 315	26 378	50 000	50 000
7120	Utlagg bompenger,parkering mm	1 530	1 962	1 700	1 700
7740	Øreavrunding	-6	-2	0	0
7770	Bankgebyr	878	692	0	0
7779	Andre gebyr	3 637	3 250	0	3 000
7782	Kostnader bomiljø	28 312	41 344	51 000	51 000
Sum driftskostnader		3 299 942	3 038 244	3 475 200	3 463 200

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

N

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 IT utstyr	17 133	0	5 000	5 000
6503 Annet driftsmateriell	35 293	24 942	20 000	20 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	28 195	68 304	60 000	60 000
6506 Porttelefoni	0	666	0	0
6510 Verktøy og redskap	19 256	12 697	20 000	20 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	77 638	0	0	0
6540 Inventar	9 400	4 972	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	16 367	0	20 000	525 000
6553 Abonnement og lisenser	33 665	33 711	37 500	37 500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	236 946	145 291	172 500	677 500

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	256 997	3 273	400 000	250 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	129 367	60 694	150 000	450 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	347 112	269 899	500 000	650 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	110 277	103 699	225 000	170 000
6605 Vedlikehold bygninger innvendig	0	4 832	150 000	250 000
6606 Vedlikehold heis	374 228	44 250	0	150 000
6607 Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	110 023	73 494	110 000	130 000
6608 Vedlikehold garasjer	0	0	5 000	80 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	3 094	70 000	90 000
6611 Vedlikehold utleielokaler	10 480	800	0	0
6614 Vedlikehold maling	304	631	160 000	200 000
6615 Vedlikehold låssystemer	0	11 116	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	164 002	112 690	100 000	1 100 000
Sum vedlikehold	1 502 791	688 472	1 870 000	3 520 000

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

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Rørrehabilitering		2025	2024	2025	2026
6650	Rehabilitering	0	902 737	510 000	0
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	18 750	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	762 625	1 275 000	700 000	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	0	14 625	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	936 296	2 203 311	2 500 000	0
9205	Prisstigning kontrakter	1 405 206	1 361 991	2 500 000	0
9290	Totalentreprise	20 651 049	40 536 979	23 000 000	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		23 755 176	46 313 393	29 210 000	0

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

	2025	2024
Pantstillelser	89 417 529	72 613 326
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Note 14 - Langsiktig gjeld

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

16 845 000

Nedbetalt tidligere

13 563 379

Nedbetalt i år

349 724

Lånesaldo 31.12

2 931 897

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

9 740 000

Nedbetalt tidligere

5 769 311

Nedbetalt i år

423 158

Lånesaldo 31.12

3 547 531

Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2032

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

60 700 000

Nedbetalt tidligere

28 891 184

Nedbetalt i år

2 435 074

Lånesaldo 31.12

29 373 742

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2035

Fana Sparebank

Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2024

29 576 500

Låneoptak 2025

22 237 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

2 224 841

Lånesaldo 31.12

49 588 659

Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2055

Sum langsiktig gjeld

85 441 829

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2025

Gjeld til kredittinstitusjoner

64 714 413

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30	8 558	256 740
	9	8 343	75 087
	22	8 247	181 434
	2	8 020	16 040
	150	7 293	1 093 950
	66	7 189	474 474
	24	7 080	169 920
	5	6 935	34 675
	21	5 937	124 677
	44	5 698	250 712
	4	5 515	22 060
	22	5 348	117 656
	1	5 261	5 261
	1	5 109	5 109
	22	4 355	95 810
2	4 174	8 348	
Lån Husbanken 13551435	30	10 355	310 650
	9	10 095	90 855
	22	9 978	219 516
	2	9 704	19 408
	150	8 824	1 323 600
	66	8 698	574 068
	24	8 567	205 608
	5	8 391	41 955
	21	7 184	150 864
	44	6 895	303 380
	4	6 673	26 692
	22	6 471	142 362
	1	6 366	6 366
	1	6 182	6 182
	22	5 270	115 940
2	5 051	10 102	
Lån Husbanken 13556283	30	85 743	2 572 290
	9	83 589	752 301
	22	82 621	1 817 662
	2	80 346	160 692
	150	73 062	10 959 300
	66	72 021	4 753 386
	24	70 932	1 702 368
	5	69 480	347 400
	21	59 485	1 249 185
	44	57 089	2 511 916
	4	55 250	221 000
	22	53 580	1 178 760
	1	52 709	52 709
	1	51 184	51 184
	22	43 634	959 948
2	41 819	83 638	

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

R

Lån Fana Sparebank 3411.86.67567	30	144 751	4 342 530
	9	141 115	1 270 035
	22	139 481	3 068 582
	2	135 640	271 280
	150	123 343	18 501 450
	66	121 586	8 024 676
	24	119 747	2 873 928
	5	117 296	586 480
	21	100 423	2 108 883
	44	96 378	4 240 632
	4	93 273	373 092
	22	90 454	1 989 988
	1	88 983	88 983
	1	86 409	86 409
	22	73 662	1 620 564
	2	70 598	141 196


Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	-1 889 605	6 195 084
Periodens resultat	-10 723 738	-35 030 661
Årets avskrivninger	528 413	511 828
Årets investeringer	-367 302	-106 191
Opptak lån	22 237 000	29 576 500
Avdrag lån	-5 432 797	-3 036 164
Endring i disponible midler	6 241 576	-8 084 687
Disponible midler 31.12.	4 351 971	-1 889 603

12-0023 årsregn...


Name
Spord, Anne Grete

Date
2026-03-28

Identification
 Spord, Anne Grete


Name
Urhaug, Ole Magnus

Date
2026-04-02

Identification
 Urhaug, Ole Magnus

Name
Reed, Kristian

Date
2026-03-27

Identification
 Reed, Kristian


Name
Eriksson, Ida Iselin

Date
2026-04-02

Identification
 Eriksson, Ida Iselin


Name
Haldorsen, Kari Dømbe

Date
2026-04-02

Identification
 Haldorsen, Kari Dømbe

Name
Reime, Hildegunn

Date
2026-03-27

Identification
 Reime, Hildegunn

Name
Mathisen, Karin

Date
2026-04-02

Identification
 Mathisen, Karin



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 2025, 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 2025, 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 uavhengighetsstandarder) 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.

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

Velaug A. Erdal
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."

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2566420

IP: 85.165.xxx.xxx

2026-04-08 19:11:49 UTC



QES

bankID



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 forseglest 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 signatørens 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 5: Vederlag

5.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 560 000. Dette utgjør en økning fra 2025 på kroner 17 344. Økningen utgjør 3,2 %, som er omtrentlig tilsvarende økningen i konsumprisindeksen for 2025.

Valgkomiteen foreslår at varamedlemmer får en fast sum på kr. 1300 pr. møte. Varamedlem kan honoreres utover dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Rørutvalgets aktivitet har vært noe lavere i perioden enn i foregående periode. Valgkomiteen vil likevel anerkjenne det ekstra arbeidet med rørfornyingen, og foreslår en engangsgodtgjørelse på kr 51 000 til fordeling blant medlemmene.

Bergen 24.03.2026

		
Anita Holmøyvik Valgkomiteens leder	Siren Næs	Elisabeth Sinnes

5.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

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

5.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 27 350,- til fordeling. (For 2024 var vederlaget kr 26 500.)

5.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr 10 850,- 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 2024 var vederlaget kr 10 500.)

I tillegg foreslås det et tillegg til Erika Juciene på kr 5 400 da hun har utøvd vervet alene etter at Nina Standal trådte ut.

SAK 6: Valg

6.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av Anita Holmøyvik, Siren Næs, Elisabeth Sinnes.

Komiteens innstilling til styret

Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2026-2027.

Karin Mathisen velges inn som styremedlem for perioden 2026-2027.

Morgan Selstø velges inn som styremedlem for perioden 2026-2028.

Aksel Kvamme Vestfossen velges inn som 1. varamedlem for perioden 2026-2027.

Mariann Gjerde velges inn som 2. varamedlem for perioden 2026-2027.

Styrets sammensetning 2026-2027

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2026-2027 (gjenvalg)
-------------------	---------------------	----------------------

Styremedlemmer

Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2026-2027 (gjenvalg)
Morgan Selstø	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2028 (ny)
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2025-2027 (ikke på valg)
Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2025-2027 (ikke på valg)
Anne Grete Spord	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2025-2027 (ikke på valg)

Varamedlem

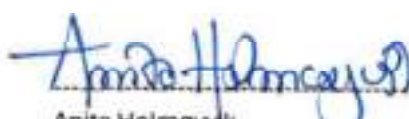
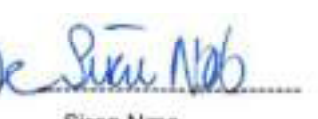

Aksel Kvamme Vestfossen	Johan Hjorts vei 18	2026-2027 (gjenvalg)
Mariann Gjerde	Armauer Hansens vel 17	2026-2027 (ny)

Komiteens innstilling til parkeringsutvalg

Valgkomiteen foreslår felles parkeringsutvalg for lavblokk og høyblokk

Erika Juciene	Johan Hjorts vei 34	2026-2027 (gjenvalg)
Inger Elisabeth Nilsen	Vilhelm Bjerknes vei 53	2026-2027 (ny)
Frank Nybø Olsen	Johan Hjorts vei 44	2026-2027 (ny)
Maria E. L. Frias	Johan Hjorts vei 30	2026-2027 (ny)

Bergen 24.03.2026

		
Anita Holmøyvik Valgkomiteens leder	Siren Næs	Elisabeth Sinnes

6.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2026-2027

Medlemmer	Valgt
Anita Holmøyvik	2024
Siren Næs	2026
Elisabeth Sinnes	2026

SAK 7: Inkomne forslag

Det er ikke kommet inn forslag.

SAK 8: Styrets forslag

Det er ingen forslag fra styret.

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)

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. (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 29. april 2026 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!