

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 24. april 2023

Tid: Kl 1800

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Vibeke Olsen

Innholdsfortegnelse

Dagsorden	3
SAK 1: Konstituering	4
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2022.....	4
1. Lagets virksomhet.....	4
2. Styrets arbeid	4
3 Lagets drift og økonomi.....	15
4 Aktiviteter	16
5 Forutsetning for fortsatt drift.....	17
6 Arbeidsmiljø	17
7 Likestilling	17
8 Forurensning av det ytre miljø	17
SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2022	20
SAK 4: Vederlag	21
4.1 Til styremedlemmer generelt	21
4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag	21
4.3 Til valgkomiteén	21
4.4 Til parkeringsutvalget	21
SAK 5: Valg.....	22
5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg	22
5.2 Styrets innstilling til valgkomiteén 2022-2024	23
5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling	23
SAK 6: Innkomne forslag.....	24
6.1 Trygg og tørrskodd til bybanen	24
6.2 Drenere langs mur	24
6.3 Slaghull i veien	25
6.4 Sykkelparkering under tak.....	25
6.5 Sykkelskur	26
6.6 Vedtak om totalforbud mot innendørsparkering/garasjebruk for elbiler og elektriske småmopeder ("sparkehjul")	26
6.7 Bedre tilrettelegging for installasjon av elbil-lader i garasjer/parkering	27
6.8 Flere ladeplasser for elbil	27
6.9 Elbil-ladestasjoner utenfor blokkene	27
6.10 Avtale på kontroll av el-anlegg	28
6.11 Obligatorisk ventilasjonskontroll hver 7e år	29

6.12	Avtrekksvifte på kjøkken lekker kald luft inn i leiligheten.....	29
6.13	Rehabilitering av felles vaskeri/installasjon av avfukter	29
6.14	Utskiftning av radiatorer	30
6.15	Oppdatere nettside	30
6.16	Avslutte lineær-TV-avtale	30
6.17	Fremforhandle Viaplay-avtale	31
6.18	Konsekvent avvisning av oppkjøp av A/S Eie.....	31
6.19	La blomstermarken stå.....	32
	Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt	34

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 2022

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2022

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 2023-2024
- 5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

6. Innkomne forslag

Det er kommet inn 19 forslag

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2022

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2022

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 (borett) 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	2021-2023	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts v. 32	2021-2023	2009
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' v. 45	2022-2024	2020
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16	2022-2024	2022
Styremedlem	Kari Thorstensen	Armauer Hansens v. 15	2021-2023	2021
Styremedlem	Elisabeth Sinnes	Vilhelm Bjerknes' v. 47	2021-2023	2019
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2021-2023	2021
1.varamedlem	Anne Grete Spord	Armauer Hansens v. 17	2022-2023	2022

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomité

Eilif Didriksen	Lyder Sagens gate 10
Sindre Andersen	Armauer Hansens v.13
Hanne Thuen	Armauer Hansens v. 13
Synnøve V. Svardal	Rugdeveien 32 A

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Willy Rolland	Armauer Hansens v. 15
Brahim Hammami	Armauer Hansens v. 13

For lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts v. 50
Nina Standal	Johan Hjorts v. 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen
Kari D. Haldorsen
Helge Lilletvedt
Hildegunn Reime

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Elisabeth Sinnes
Knut Grinde
Karin Mathisen
Kari Thorstensen
Anne Grete Spord

2.2.4 Miljøutvalgets faste medlemmer

Vibeke Olsen	Johan Hjorts v. 28
Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16

2.2.5 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt	Johan Hjorts v. 16	A
Ikke utnevnt		B
Ikke utnevnt		C
Jan Henrik Olsen	Johan Hjorts v. 26	D
Ikke utnevnt		E
Ikke utnevnt		F
Ikke utnevnt		G
Kenneth Hoff	Vilhelm Bjercknes v. 43	H
Astrid Døssland	Vilhelm Bjercknes v. 49	K
Torhild Hovland	Vilhelm Bjercknes v. 57	L

Blokk

Anne Blystad	Armauer Hansens v. 11	M
Sindre Andersen	Armauer Hansens v. 13	M
Willy Rolland	Armauer Hansens v. 15	N
Borghild Espelid	Armauer Hansens v. 17	N

Det er ikke valgt nye beboerkontakter for B-blokk, C-blokk, E-blokk, F-blokk, G-blokk og M-blokk når dette skrives.

2.2.6 Dugnadsledere

For lavblokk

Berit Bergheim Johan Hjorts v. 54

For høyblokk

Jorunn Skauge Armauer Hansens v. 15

2.3. Møtevirksomhet

I 2022 har det vært avholdt 17 styremøter, og 167 saker har vært behandlet. Varamedlem deltar på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Av andre møter som er blitt avholdt i 2022, kan nevnes:

- Møter og befaringer med Rune Løvaas og Hindenes angående rehabilitering av hushjørner på østsiden av lavblokk
- Kontraktsmøte med Hindenes Byggmesterforretning AS
- Byggemøter om det overnevnte hver uke i byggeperioden
- Møter med Novaform og Stoltz angående reklamasjon på arbeid med svalganger høyblokk
- Møter med Eriksen HMS vedrørende funn av asbest
- 1 beboermøte om asbest
- Kontraktsmøter med Eriksen HMS og med valgt tilbyder Dørmænen & Eide, som utfører saneringen. Påfølgende byggemøter etter oppstart.
- Møter med representant fra Telia
- 15 møter i rørutvalg
- 2 beboermøter om rør-rehabilitering
- Møter med tilbydere om prosjektering rør og kontraktsmøte med BOB
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møter vedrørende HMS/brannsikkerhet/ risikovurdering
- Møte med BOB om revisjon av BevarHMS
- Møter vedrørende høringsinnspill til områdeplan
- Åpent møte vedrørende sanering av deponi med deltakere fra Bymiljøetaten
- Møter i Elbil-utvalget angående ulike løsninger for elbil-lading
- Møter og befaringer med Lekeplasshjelp AS om ny lekeplass høyblokk
- Møter med miljøutvalg
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsledere
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå RSV
- Driftsmøter
- Møter med ansatte/medarbeidersamtaler
- Møte med vikar for vaktmester i sommermånedene
- Møter med beboere om enkeltstående saker
- Intervju med søkere til stilling

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 56 overdragelser av andeler i 2022.

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 i 2022 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 umiddelbart andelen må videreselges, er kjøpers risiko.

2.4.2 Bruksoverlating (tidligere fremleie)

Det er blitt godkjent 2 søknader om bruksoverlating i 2022.

2.4.3 Skadesaker

Det er registrert 8 forsikringssaker 2022.

2.4.4 Husorden

Kontoret har i 2022 behandlet saker vedrørende brudd på husordensreglene. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Styret bør orienteres i etterkant.

Det er til tider 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.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan også 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 21 stk. utleier i Det sosiale hjørne, med 4 ekstra kontroller grunnet dårlig renhold av leietaker.

Det har vært 3 stk. utleier i Armkroken.

2.4.6 Skifte av sluk

Ved rehabilitering av bad, skal original sluk skiftes. Før oppstart, skal søknad med utfylte retningslinjer og sjekkliste leveres kontoret og godkjennes av styret. Borettslaget refunderer kr. 4000.- av kostnadene ved skifte av sluk etter dokumentert søknad. Denne søknaden skal inneholde spesifisert regning fra utførende firma, samt bankkvittering på at regning er betalt. I 2022 har borettslaget refundert utgifter fra 6 søknader.

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 er et godt verktøy for styrets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer.

2.5.1 Betongskade høyblokk Svalganger

Under altanutvidelsen i 2004-2005, ble også konsoller og fuger i svalgangene reparert pga. avskalling på betongflater.

I 2019 ble det på nytt oppdaget avskalling, og Løvaas Bygningsteknikk AS ble engasjert for å finne årsak. Det ble konstatert at manglende glidesjikt mellom dekkeelementer og konsoller medvirket til avskallingen, og at dette måtte rettes opp. I tillegg var fugene i dekkeelementene ikke lenger i god stand, noe som medførte vanninntrenging og skadeutvikling i konsollen under. Stoltz entreprenør AS ble engasjert til å utføre arbeidet.

Etter at arbeidet ble avsluttet i september 2021, ble det i 2022 foretatt årskontroll/garantibefaring. Det er fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz har reparert en del av dette. Resten skal tas til sommeren.

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 beregne et visst vedlikehold på dette i form av flikking og maling.

Novaform har bistått styret i denne saken.

Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, blir alle sluker på svalgangene skiftet i løpet av 2023.

2.5.1 Rehabilitering av hushjørner lavblokk

Ved gjennomgang av betongavskalling på høy- og lavblokk i 20219, ble det besluttet å ta høyblokk først da dette var mest omfattende, og utsette lavblokk.

Våren 2022 ble det foretatt ny tilstandsvurdering av hushjørner lavblokk og denne viste armering som korroderer på hjørner. Betong skaller av som følge av dette.

Etter tilbudsgrunnlag var utarbeidet og sendt ut, ble det inngått kontrakt om utførelse med Hindenes Byggmesterforretning AS. Alle hjørner på østsiden ble rehabilitert, deretter isolert og bygget inn med nye Steniplater. Dette er ansett som en varig løsning. Løsningen tar høyde for senere rehabilitering av østfasaden.

Arbeidet ble igangsatt i september, og Rune Løvaas bisto borettslaget som byggherreombud.

2.5.2 Maling vinduer og vindusfelt lavblokk

Maling av vinduslister og vindusfelt for 9 av lavblokkene er utført, og blokk G blir tatt våren 2023.

2.5.3 Utskiftninger

I 2022 ble det byttet tørketrommel i B-blokk og tørkevfite i AH15.

Driftsbilen ble byttet ut høsten 2022 da den ikke ble EU-godkjent og heller ikke var mulig å reparere. Det ble kjøpt inn en Toyota Hilux, 2021-modell.

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.

I november ble det gjennomført ventilasjonsrens i alle blokker. Noe av arbeidet ble utført fra ventilene i leilighetene, og det ble oppdaget svært mange avvik. Ventiler mot kjøkken har blitt blendet/ bygget inn med skap, og det er ført elektrisk avsug fra kjøkkenventilator og fra badrom direkte inn på felles ventilasjonskanal. Dette er i henhold til vedtektene ikke tillatt. Det er til stor ulempe for effekten av anlegget, og våren 2023 sendte styret ut egne skriv til dem det gjelder, med frist for tilbakeføring.

Ventilasjonsrens ble utført av Power Clean.

Sentralvarmeanlegg

Anlegget oppgraderes jevnlig for å stabilisere driften og spare energi. Det ble bl.a. i 2022 montert en vakumrørutlifter for å fjerne luft fra anlegget. Sammen med Enwa- filteret har vi nå et komplett vannbehandlingssystem som skal hindre oksygen og dermed surt vann i å tære på rørene.

I 2022 er det skiftet ut en radiatorer som var utett. Arbeidene ble utført av Unik VVS. Meld fra til vaktmester straks om der er utette kraner eller radiatorer.

I september varslet Eviny om prisendring på fjernvarme. Ny pris ville følge strømpris for vårt område med et avslag på 3%. Tidligere hadde avtalen et tak på 59 øre/kwh.

Styret besluttet derfor å øke innbetaling varme med 20 % i november /desember 2022 og så behov for enda en økning på 10% for 2023. I tillegg ble varmen i radiatorer i alle oppgangene stengt ned som et sparetiltak. Styret holder øye med utviklingen og vil endre innbetaling om nødvendig.

Felles rør

Det er alminnelig antatt at vann og avløpsrør har en levetid på rundt 50 år. Levetiden kan imidlertid være betydelig lenger, og undersøkelser av godstykkelse foretatt i 2014 viste at det ikke var noe umiddelbart behov for å starte opp et prosjekt for utskifting. Det ble foretatt en ny vurdering i 2020 av STM Inspection AS. Rørprøvene viste forringelse av godstykkelsen, men at det ikke var behov for umiddelbare aksjoner.

Rørutvalget startet opp med det konkrete planleggingsarbeidet i 2021, med sikte på oppstart for gjennomføring i 2023.

Utvalget har hatt 15 møter i 2022, deriblant erfaringsutveksling med styreledere fra andre borettslag som har vært gjennom prosessen, med Tor Helge Felle fra BOB som ble valgt som prosjektleder i 2021 og med tilbydere.

I juni ble det avholdt 2 beboermøter der Tor Helge Felle og rørutvalget orienterte om de foreløpige planene med utskifting av felles vann -og avløpsrør, "strømping" av rør og tilbud om rehabilitering av bad etter individuelle avtaler med valgt leverandør når dette var avklart.

Det ble også gjennomført en spørreundersøkelse i regi av rørutvalget, der man kartla status på bad i borettslaget.

Beslutninger om omfang var planlagt tatt til høsten, men klargjøring av prosjektet tok lengre tid enn beregnet, så dette blir gjennomført i løpet av 2023.

På grunn av prosjektets egenart, vil det være naturlig å knytte opsjoner til dette med tanke på fremtidige løsninger og energiøkonomisering. Disse har det tatt tid å få på plass, både når det gjelder løsninger, omfang, rekkefølge og pris. Det har vært viktig å finne løsninger som kan påbygges senere, uavhengig av hva som besluttes inn i denne omgang.

Prosjektstart er planlagt til årsskiftet 23/24.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene i 2022 av TK elevator.

2.5.5 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 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.

Retningslinjer

Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Det er ikke generelt forbud mot den type ombygginger, men det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

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

Retningslinjer for rehabilitering av bad er også tilgjengelig på hjemmesiden og må følges dersom det skal være mulig å beholde badet ved en kommende rørfornyning. 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.

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.

Nåværende andelseier vil alltid stå ansvarlig for tiltak som er utført i leiligheten.

2.5.6 Utvendig anlegg

Grøntanlegg

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

Der er foretatt beskjæring av trær og ordinært vedlikehold av bed og busker. Styret oppfordrer til at innspill om beskjæring, felling av trær osv. sendes inn i løpet av høsten før tiltaksplan grønntanlegg for kommende år besluttes.

Etter innspill fra beboere og dugnadsleder i høyblokk var det i 2021 dialog med Vilhelm Bjerknes vei borettslag om fjerning av trær som tar sol og lys fra blokk N i sommerhalvåret, og som står på eiendommen deres. 20 trær ble felt i 2022 for vår regning.

Sommeren 2022 ble det benyttet innleid ekstrahjelp for vaktmester til drift av grønntanlegget.

2.6. Tiltak i nærområdet

2.6.1 Pausebrakker for bussjåfører

Ny pausebrakke for bussjåfører ble etablert sør-vest for fyrhuset i 2021/22. Dette ble gjennomført i tråd med vedtak på Generalforsamlingen 2020.

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

I desember 2021 ble det sendt ut nabovarsel for søknad om plan for sanering av Slettebakken deponi (bossfylling) med frist 14.02.2022. I tillegg ble det i januar 2022 sendt ut nabovarsel på søknad om tilkjøring og midlertidig deponering av sprengstein fra bybaneutbyggingen på bossfyllingen med frist 01.02.2022. Styret ga merknader til begge søknadene, der det er lagt vekt på at det må settes inn tiltak slik at ulemper med støy, støv og tungtrafikk for beboerne blir redusert mest mulig.

Medlemmer fra styret deltar i Bergen kommunes Referansegruppe for utvikling og bruk av området når de forurensede massene er fjernet. Initiativet ledes av leder for prosjektet i Plan og bygningsetaten. Ellers består referansegruppen av representanter fra Områdesatsning i Bergen kommune, Slettebakken kirke, Slettebakken skole, Idrettsalliansen og borettslag og sameier i området. I 2022 ble det avholdt møte 27.01.22 og 21.09.22. Det er planlagt ytterligere ett møte.

På møtet i september gjennomgikk kommunen de innspill de har mottatt så langt i prosessen, bl.a. via spørreundersøkelse, «verksteder» med barn og unge i området, «åpent kontor» på Sletten senter og tidligere møte i Referansegruppen. Det viste seg at viktigste sakene for folk i området samsvarer godt med de innspill styret Slettebakken borettslag tidligere har gitt i prosessen; det er viktig å legge til rette for idrett (både organisert og uorganisert), og bevaring av grøntområde. Folk ønsker i liten grad mer boligbygging og videre ytterligere fortetting.

Prosjektleder i Plan og bygningsetaten la frem ulike skisser for mulig utvikling av området der bossdeponiet og idrettshallene i dag ligger. Referansegruppen diskuterte skissene, og ga innspill på plassering av idrettshaller, bevaring av friluftsområder og omfanget av boligbygging.

08.12.22 holdt representanter fra Bergen kommune møte for beboerne i Det sosiale hjørnet om arbeidet med sanering av bossdeponiet.

2.7. HMS

2.7.1 Mål for 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. Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til bedre driftssikkerhet i borettslaget. For å styre vedlikehold og HMS-oppgaver, benytter borettslaget dataverktøyet BevarHMS.

2.7.2 Risikovurdering

Styret foretar jevnlig risikovurdering med hensyn til person, bygg og anlegg. I tillegg blir en risikovurdering gjennomført hver januar i systemet BevarHMS.

Fjellsikring

I august ble det oppdaget en del løsmasser i fjellskjæringen ved Armauer Hansens vei 13. Styret innhentet informasjon og priser hos firma som utfører slikt arbeid, og Wimo Fjellsikring AS fikk oppdraget med å sikre skjæringen. Skjæringen ble rensket og sikret med endeforankrede bolter og fjellbånd.

Wimo anbefaler inspeksjon av skjæringen med intervall på ca. 6-7 år, dette for å ha kontroll på at sikringstiltakene opprettholder virkningen sin.

Asbest

I slutten av november ble det bekreftet ved prøvetaking at deler av sentralvarmerørene i kjellerne var isolert med asbestholdig materiale og noen steder var beskyttelsen rundt disse begynt å sprekke opp. Dette gjaldt hovedsakelig bend. Styret kontaktet Eriksen HMS, ledende rådgivningsfirma innen asbest, for å innhente opplysninger om strakstiltak og håndtering videre. Frem til januar 2022 var det tillatt å dekke inn asbestholdig materiale med f.eks. lakk, men fra denne dato skulle asbestholdig materiale fjernes. Denne lovendringen medfører at tiltaket blir omfattende for borettslaget.

Det ble satt i gang prøvetaking og kartlegging av steder som skulle saneres og isoleres på nytt.

Det ble innkalt til informasjonsmøte 1. desember for å gi beboerne en orientering om hva skulle gjøres fremover, og det ble gitt informasjon om at rørene i kjellerne innebar lav helserisiko, bl.a. på grunn av liten eksponeringstid.

Videre ble det gitt ut informasjon til alle om hvor det er bekreftet asbestholdig materiale og/eller støv, og at man eventuelt gikk inn i disse områdene på eget ansvar.

Varmesentralene i høyblokk ble stengt for vanlig tilsyn fra vaktmester inntil alt asbestholdig materiale var fjernet.

Styret arbeidet gjennom desember med Eriksen HMS om tilbudsgrunnlag, befaringer med tilbydere og kontraktsinngåelse med Dørmænen & Eide. Rørkompaniet er underleverandør og foretar etterisolering etter hvert som asbestsaneringen i hver blokk er avsluttet og godkjent av HMS Eriksen. Rune Løvaas er byggherreombud på dette prosjektet også.

Saneringsfirmaet forberedte tiltaket etter kontraktsinngåelse, og oppstartsmøtet ble holdt 31. januar. C-blokk m/garasje ble tatt først, deretter varmesentraler og begge høyblokkene. I slutten av februar fortsatte arbeidet i lavblokkene.

Eriksen HMS har utført kvalitetskontroll av sanering for hver blokk før åpning for beboere.

Det ordinære kontraktsarbeidet skal være avsluttet innen utgangen av april.

I slike prosjekter dukker det tidvis opp tilfeller som ikke har vært vurdert, og styret har besluttet at alt man finner av asbestholdig materiale skal fjernes i denne omgang. Det viste seg at der også var asbestholdige plater på kryploftene i høyblokk, knyttet til sluk-gjennomføringene fra takvann. Noe har vært fjernet tidligere, men det gjensto en del plater som skal skiftes ut. Dette arbeidet planlegges tatt til slutt, da ikke beboerne blir berørt.

Styret har også bedt om kartlegging av branntetting i kjellere fra Dørmænen & Eide.

2.7.3 Lekeplasser

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester har gjennomgått rapporten og utbedret de feilene som måtte håndteres, samt at Lekeplasshjelp AS har bistått med noe utskiftning.

I 2022 ble hele lekeplassen ved høyblokk skiftet ut.

2.7.4 Kontroll av branndører lavblokk

Årstad Bygg AS har utført en kontroll av branndører inn til leiligheter i lavblokker. Disse skal være tette og hindre at røyk og gasser siver mellom leilighet og oppgang. 13 dører viste seg å ha defekt

pakning og ca. 40 karmen måtte justeres. Dørene måtte skiftes, da de opprinnelige pakningene ikke lenger produseres. Det har vært store forsinkelser på leveransen, og arbeidet ble gjennomført i desember 2022/ januar 2023.

2.7.5 Farlig utkjørsel ved K-blokk

Utkjørselen er uoversiktlig, og busstopp er i tillegg flyttet ned vis a vis denne. Utkjørselen er særlig uoversiktlig når biler står parkert tett på og buss står på busstoppet. Vi har tatt kontakt med Vestland Fylkeskommune for å be dem se på forholdene, men hittil har ikke noe blitt iverksatt.

Borettslaget har montert speil og skilt ved utkjørsel både til Vilhelm Bjerknes vei og Johan Hjorts vei.

2.8. Informasjon

2.8.1 Infoskriv

Kontoret har i 2022 sendt ut tre ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om dugnad og containere, elbil-lading, hekk og hage, Telia, kartlegging av tilstand på bad og kjøkken, dører lavblokk, ventilasjonsrens og asbest.

2.9. Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser – 97 ved høyblokk (hvorav 1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler) og 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.

2.9.1 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 120,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 235,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 290,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 370,- 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.

Ved brudd på bestemmelsene, kan leieavtalen bli sagt opp.

2.9.2 Felles ladestasjoner for elbil

I november 2022 ble det installert 4 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk. Dette kan utvides fortløpende etter hvert som behovet blir større. Ladepunktene er av typen Zaptec Pro med opptil 22 kW lading. Drift av anlegget utføres av Elaway.

2.10. Leverings- og serviceavtaler

2.10.1 Fjernvarme

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

2.10.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og ThyssenKrupp Elevator AS er leverandør av service på disse.

2.10.3 Kabel-TV/bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia AS på kabel-TV og bredbånd. Avtalen ble fornyet og gjelder ut juli 2024. Den kostet kr. 286,- per andel/måned i 2022. Avtalen inkluderer bredbåndshastighet 50/50 Mbps.

Fra 2023 vil der også måtte betales mva. på nyhetsformidling, og den opprinnelige prisøkning med kpi til kr. 300,- ble økt til kr. 317,- fra 1.mars og legges inn på faktura fra 1.mai.

For å fullføre oppgraderingen fra i fjor, ble antennekontaktene byttet i alle leilighetene i oktober. Denne skulle fullføre oppgradering av hastigheten. I tillegg ble en stor del av de utvendige kablene skiftet.

Etter dette, var det dessverre ustabile forhold både når det gjaldt TV og bredbånd. Styrets underutvalg på Tv/bredbånd var i hyppig kontakt med Telia sentralt og lokalt, og det ble oppdaget flere feil som ble rettet.

Pga. ustabiliteten vi opplevde på tv og bredbånd i forbindelse med oppgraderingen i høst, fikk vi refundert en måneds faktura. Dette har styret tilbakeført til beboerne som kr.300.- i fratrekk på felleskostnadene for april. Fra mai vil prisen fra Telia økes til kr.317.-grunnet ny forskrift der regjeringen innfører mva. på nyhetssendinger.

Styret sendte ut en spørreundersøkelse for å sjekke tilstanden etter nyttår, og det virker i skrivende stund som at anlegget nå fungerer.

Telia ber beboere ta direkte kontakt med dem ved problemer på telia.no / 924 05 050

2.10.4 Lekeplasser

Borettslaget har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Avvik rettes opp av vaktmestre eller Lekeplasshjelp AS.

2.10.5 Internkontroll el-anlegg

Det er inngått avtale med PG Elektro om tilsyn med det elektriske anlegget hvert 5. år. Første gang gjennomført i 2017. Ifølge avtalen skal kontrollen gjennomføres i desember, men for 2022 ble dette utsatt til arbeidet med asbestsanering i kjellerne er avsluttet våren 2023.

2.10.6 Årlig kontroll av brannslukkere

Borettslag er pålagt årlig kontroll av brannslukkere i fellesanlegg og Safe Brannvern utfører denne kontrollen.

2.10.7 Renhold

Borettslaget har avtale med RsV Renhold. 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 ved befaringsammen med RsV hvert kvartal av styremedlem. Vår-rengjøring kontrolleres separat.

2.10.8 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS som legger ut gift vår og høst for bekjempelse av skadedyr/insekter. Avtalen inkluderer også leie av 3 rottefeller, montert i bunnen av kummer på steder hvor rotter er observert og 2 Smart Trap i terreng. Fellene har vært effektive.

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 01.01.22 – 31.12.22 har det blitt omsatt 56 leiligheter:

1 roms:	4	stk	fra	2 330 000	-	2 700 000	Snittpris:	2 585 000
2 roms:	14	stk	fra	2 300 000	-	2 910 000	Snittpris:	2 613 846
3 roms:	31	stk	fra	2 200 000	-	3 710 000	Snittpris:	3 083 214
4 roms:	7	stk	fra	2 850 000	-	3 700 000	Snittpris:	3 186 000

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 31.12.22 er 7 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 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 905 20 885/ 915 18 980, 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 2022 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 bygningmessige forsikringen, meldes til andelseiers forsikringsselskap.

Dersom det oppstår skade i leilighet, plikter andelseier å begrense skadeomfanget mest mulig.

Også i 2022 har antallet forsikringssaker vært høyere enn normalt. Dersom trenden fortsetter, risikerer borettslaget å måtte betale høyere forsikringspremie. Styret oppfordrer til generell aktsomhet, og f.eks. foreta oppussing av gamle bad før det oppstår lekkasje. Beboere bør være hjemme når vaskemaskin eller oppvaskmaskin er i bruk, og slike maskiner skal selvsagt ikke benyttes om natten.

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 deltok på gjennomføringen av St. Hans som vanlig. Styremedlem deltok også på juleverksted.

4.1.2 Vi over 60

Vi over 60 var en selvdrevet klubb som gjennom en årrekke har hatt møter hver annen onsdag i Det sosiale hjørnet. Denne klubben hadde sitt siste og avsluttende møte i desember, og styret oppfordrer andre beboere til å ta opp igjen denne fine tradisjonen.

4.2 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.

I løpet av dugnadssesongen ble det utført mye godt vedlikeholdsarbeid ved høyblokk i tillegg til ordinært arbeid på grøntområdet. Det ble bl.a. lagt ny grus ved pergola, de gamle tråkkhellene ble lagt ut under sitteplassen, murer, vegger og dører ble malt og ny avgrensing med grus mot kjellervegg i 15-17 ble etablert. Arbeidet ble organisert og ledet av dugnadsleder.

Ved lavblokk ble det ryddet plass for sykkelparkering med grus og beplantning, og benker og bord ble malt.

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 170 per time
Voksen:	Kr 150 per time
Ungdom 16 – 18 år:	Kr 100 per time
Ungdom 13 – 15 år:	Kr 80 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslistene for lavblokkene, og Jorunn Skauge for høyblokkene. Den årlige ryddeaksjonen med stordugnad og containere ble gjennomført i april.

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 tjenstepensjon for de ansatte gjennom Storebrand. Ordningen blir administrert via BOB BBL.

7 Likestilling

Styret har i 2022 bestått av 6 kvinner og 2 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.

Veisaltning medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2022/23 er salt i stor grad erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

Vedlegg: Rapporter fra underutvalg**Rapport fra Miljøutvalget 2022**

Miljøutvalgets medlemmer og medhjelpere i 2022: Vibeke Olsen, Eva Kårbø og styrets representant Karin Mathiesen!

Det har vært to arrangementer i løpet av året, sankthans og juleverksted!

St.hans 23/6!

Sankthans ble arrangert av styret og miljøutvalg på lekeplassen ved lavblokkene.

Det ble solgt kaker, kaffe og lodd.

Det ble grilling fra fellesgriller, samt hoppeslott og ponniridning for barna.

Det ble også tent sankthansbål, og til slutt var det loddtrekning og premier.

Juleverksted og julegrantenning søndag 27/11!

Dette året ble det endelig juleverksted igjen! Det ble arrangert av Anita keramikk i sosiale hjørne ved hjelp av representant fra styret og miljøutvalget.

Vi hadde etterpå besøk av Ulriken janitsar som spilte julesanger for oss mens vi tente julegranen. Først ved lavblokken, og deretter dro de og spilte foran høyblokken.

Det ble også en liten julestrømpe til barna som var med på julegrantenning!

Det er behov for flere nye medlemmer til miljøutvalget!

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2022

6 biler uten oblat er registrert. 11 fikk varsel.

Virker som noe forbedring ift. feilparkerte kjøretøy i borettslag, men minner om at utrykningskjøretøy og søppelbil må ha adgang til enhver tid.

Ikke parker ved bosshusene.

Nina Standal og Rune Kvinge

Rapport fra parkeringsutvalg høyblokk 2022

Det er i 2022 blitt utdelt 49 - 1.gangs varsler, og 8 - 2.gangs varsler, i tillegg til 3 muntlige.

Det er som i 2021 stadig problem med parkering i området, da det ikke er oversikt over hvem som er gjest eller beboer i borettslaget på de faste plassene. Det er ca 70% av bilene i borettslaget som ikke har oblat, det gjør arbeidet mitt vanskeligere. Ønsker derfor at alle som har fast plass har oblat tydelig i vinduet.

Når det gjelder gjesteparkering i borettslaget er det blitt gitt flere advarsler på disse parkeringsplassene, til tross for tydelig og god skilting i borettslaget er det bileiere som tar sin frihet til å parkere på gjesteparkering, selv om de har fått 1. gangs varsel og muntlig advarsel velger de likevel å parkere der gang på gang. Dette er feks gjester fra nabo borettslag. Jeg hadde ønsket en bedre skilting, slik at ikke andre fra Bjerknesplass og Armauer Hansens vei 6 parkerer der. I dag står det "Gjesteparkering for Slettebakken borettslag", dette mener jeg er misvisende, da ikke alle vet at AM6 ikke tilhører våres borettslag. Med bedre skilting mener jeg: "Gjesteparkering for høyblokkene".

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 2022

Til generalforsamlingen i Slettebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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 avvirket.

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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 27. mars 2023
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."

Tom Rasmussen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-27 10:36:40 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: 0YM34-H12U7-UB2T5-K5T6J-1888W-3YOW8

Slettebakken Borettslag 2022

Resultatregnskap 2022

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	22 834 232	21 804 623	22 770 533	23 953 740
A konto innbetalt energi		2 417 862	2 126 436	0	2 800 000
Andre inntekter	3	199 354	24 885	34 000	54 000
Gevinst avgang driftsmidler		58 000	0	0	0
Sum inntekter		25 509 448	23 955 944	22 804 533	26 807 740
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 172 060	1 357 295	1 529 700	1 711 500
Dugnad		19 350	13 275	25 000	25 000
Styrehonorar	5	478 000	415 000	480 000	499 000
Andre honorarer	6	69 600	59 000	59 000	69 600
Arbeidsgiveravgift		246 899	257 218	327 000	355 000
Avskrivninger	7	208 134	131 133	102 000	240 000
Felles strøm og varme		651 702	577 689	500 000	800 000
Kostnader fellesmåling energi		2 173 769	2 711 280	0	2 800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 840 060	4 527 268	4 700 000	5 232 000
Andre driftskostnader	8	3 424 118	2 741 600	3 078 032	3 250 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	137 017	137 023	300 000	645 000
Vedlikehold	10	2 085 087	2 139 331	2 050 000	2 760 000
Rehabilitering		1 695 476	9 472 805	2 000 000	1 350 000
Forretningsførsel		426 937	412 718	424 500	451 500
Revisjonshonorar		51 150	32 975	34 000	61 000
Andre konsulenthonorarer		0	246 558	465 000	215 000
Kontingent		139 467	130 496	127 800	127 800
Forsikring		606 217	525 401	620 000	680 000
Sikringsfond		26 725	27 209	24 784	27 000
Tap på fordringer		0	50	0	0
Sum driftskostnader		18 451 768	25 915 323	16 846 816	21 299 800
Driftsresultat		7 057 680	-1 959 379	5 957 717	5 507 940
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		114 680	19 292	0	0
Andre renteinntekter		7 779	24 189	13 000	0
Andre finansinntekter		194	0	0	0
Sum finansinntekter		122 653	43 481	13 000	0
Rentekostnader lån		560 473	405 363	381 000	3 603 000
Andre rentekostnader		440	0	0	0
Sum finanskostnader		560 913	405 363	381 000	3 603 000
Resultat av finansposter		-438 260	-361 882	-368 000	-3 603 000
Resultat		6 619 420	-2 321 261	5 589 717	1 904 940
Til/fra annen EK		6 619 420	-2 321 261	0	0

Resultatrapport 2022 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2022

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sum disponeringer		6 619 420	-2 321 261	0	0

Resultatrapport 2022 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	11	139 177	157 734
Tomt	11, 14	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	1 844 840	547 937
Sum varige driftsmidler		88 440 297	87 161 952
Lån individuell finansiering	12	0	1 600 897
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 600 897
Sum anleggsmidler		88 440 297	88 762 849
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	5 012
Restanser felleskostnader		0	34 393
Forskuddsbetalte kostnader		2 201 852	2 167 261
Andre fordringer		226 079	121 620
Sum fordringer		2 427 931	2 328 286
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		925	3 075
Innestående bank		11 030 085	7 195 604
Skattetrekk		57 946	60 889
Sum bankinnsk. og kontanter		11 088 956	7 259 568
Sum omløpsmidler		13 516 887	9 587 854
SUM EIENDELER		101 957 185	98 350 703

Balanserapport 2022 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2022

Slettebakken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		42 500	42 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 801 285	43 181 865
Sum opptjent egenkapital		49 801 285	43 181 865
SUM EGENKAPITAL		49 843 785	43 224 365
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	45 226 930	48 686 990
Borettsinnskudd	14	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		49 216 130	52 676 190
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		202 760	181 200
Leverandørgjeld		1 712 568	889 196
Skyldige off. myndigheter		179 577	188 341
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		608 600	653 557
Annen kortsiktig gjeld		193 765	537 854
Sum kortsiktig gjeld		2 897 270	2 450 149
SUM GJELD		52 113 400	55 126 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 957 185	98 350 703

Balanse pr. 31.12.2022

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen
Styrets leder

Bertil Sivertsen
Styremedlem

Elisabeth Sinnes
Styremedlem

Kari Thorstensen
Styremedlem

Hildegunn Reime
Nestleder

Kristian Reed
Styremedlem

Karin Mathisen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	20 341 241	19 375 356	20 344 275	21 361 500
3804	Utleie garasjeplasser	178 600	184 875	190 000	213 000
3810	Utleie lokaler	161 172	153 492	170 100	173 000
3812	Utleie parkeringsplasser	184 765	162 860	139 296	170 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	509 900	510 000	510 000	510 000
3816	Kabel-TV	1 458 314	1 417 800	1 416 382	1 526 000
3820	Elektrisk anlegg	240	240	480	240
Sum felleskostnader		22 834 232	21 804 623	22 770 533	23 953 740

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3846	Utleie av felleslokale	25 271	0	20 000	20 000
3849	Diverse inntekter	15 595	11 420	0	16 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	142 015	0	0	0
3883	Tilskudd fra BOB	0	0	4 000	0
3885	Andre inntekter	16 473	13 465	10 000	18 000
Sum andre inntekter		199 354	24 885	34 000	54 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	499 500	480 000	480 000	499 000
5331	Avsetning styrehonorar	-21 500	-65 000	0	0
Sum styrehonorar		478 000	415 000	480 000	499 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5360 Andre honorarer	69 600	59 000	0	0
5390 Honorar andre utvalg	0	0	59 000	69 600
Sum andre honorar	69 600	59 000	59 000	69 600

Note 7 - Andre eiendeler

	Varebil	Sykkelstativ	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	0
Anskaffelseskost pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
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	Sykkelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	1 527
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	Sykkelstativ	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	380	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

	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin	Glassrekk- verk
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 Varmtvann spyler
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	Vaskema- skin
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	3 128	2 665
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 446	25 994	19 292	39 977
Bokført verdi pr.31.12	0	0	2 607	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

	Vaskemaskin	Vaskemaskin	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	5 360	8 095	6 068	8 057
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 202	37 103	22 757	28 201
Bokført verdi pr.31.12	0	3 373	7 586	12 086
Anskaffelsesår	2017	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	1	1
	Dusj og garderobe fyrhus	Vaskemaskin (2020)	Info-skjerm (2020)	Sykelsta- tiv (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	31 066	17 700	18 305	8 584
Bokført verdi pr.31.12	235 449	12 643	14 976	29 570
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	26	2	2	7
	Vaskemaskin (2020)	Elride Cargo 3 (2020)	Oppvaskmaskin (2020)	
Anskaffelseskost pr.01.01	36 722	40 399	41 131	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	36 722	40 399	41 131	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 344	8 079	8 226	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	14 688	16 832	17 823	
Bokført verdi pr.31.12	22 033	23 566	23 307	
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	
Antatt rest levetid (i antall år)	3	2	2	

	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)	Servitec 60 vakuum rørutluffer (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 762	33 643	0	0
Årets tilgang	0	0	138 548	87 469
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	20 782	11 662
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	8 552	6 728	20 782	11 662
Bokført verdi pr.31.12	34 209	26 914	117 765	75 806
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	5	5

	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplass- utstyr (2022)	Skilt BRL (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	545 000	349 712	335 375	30 375
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	20 978	1 880	32 275	2 384
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 978	1 880	32 275	2 384
Bokført verdi pr.31.12	524 021	347 831	303 099	27 990
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	7	5	5	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510	Styredisposisjoner	16 066	24 136	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	1 777	1 156	1 500	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	4 768	1 984	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	9 480	9 286	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	3 750	0	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	22 502	0	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	13 433	11 633	10 300	10 000
6300	Leiekostnader	11 731	0	100 000	100 000
6325	Renovasjon	1 500	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	14 348	21 199	25 750	26 000
6335	Containerleie/ -tømming	99 716	111 432	144 200	120 000
6336	HMS	183 645	1 797	50 000	45 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	28 336	11 264	30 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	695 078	660 088	659 200	690 000
6362	Maskiner og utstyr	0	36 614	40 000	40 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	40 628	18 566	40 000	40 000
6370	Garasjer	4 915	0	0	0
6372	Heis	113 961	68 150	60 000	80 000
6375	TV/Bredbånd	1 450 538	1 391 572	1 416 382	1 513 000
6376	Vaktmestertjenester	309 541	0	0	0
6377	Vakthold	3 439	0	13 000	20 000
6390	Andre driftskostnader	1 618	13 249	50 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	131 374	125 952	120 000	130 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 108	0	40 000	40 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 574	11 171	15 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	30 000	27 500	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	1 623	7 610	0	0
6800	Kontorkostnader	20 153	10 089	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	499	0	0	0
6845	Kopiering	0	0	1 000	1 000
6860	Kursutgifter	25 200	18 000	20 000	25 000
6900	Telefonutgifter	18 502	24 723	20 000	20 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	4 520	4 800	0	0
6940	Porto	3 603	2 560	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadsføring	16 663	0	0	0
7000	Drivstoff	34 842	25 033	20 000	30 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	63 062	77 322	60 000	50 000
7060	Bompenger , parkering	0	0	0	1 200
7120	Utleie bompenger,parkering mm	1 393	1 195	700	700
7740	Øreavrunding	-20	28	0	0
7770	Bankgebyr	286	422	0	0
7779	Andre gebyr	1 838	69	0	51 000
7782	Kostnader bomiljø	22 130	23 000	51 000	51 000
Sum driftskostnader		3 424 118	2 741 600	3 078 032	3 250 400

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500	IT utstyr	5 608	16 249	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	9 118	12 452	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	51 661	27 079	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	22 407	27 743	180 000	80 000
6540	Inventar	3 628	1 367	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	20 000	450 000
6553	Abonnement og lisenser	44 596	52 134	40 000	55 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		137 017	137 023	300 000	645 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	377 523	675 952	600 000	750 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	90 788	1 209 902	400 000	400 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	366 875	38 823	275 000	510 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	297 420	56 265	350 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	5 534	66 925	100 000	690 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	92 297	0	0	70 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	1 387	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	330 000	0	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	1 170	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	3 357	0	0	80 000
6616	Vedlikehold tak	86 917	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	433 206	90 078	320 000	105 000
Sum vedlikehold		2 085 087	2 139 331	2 050 000	2 760 000

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt	P-plass (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	82 189 909	4 266 372	185 569
Anskaffelseskost pr.31.12	82 189 909	4 266 372	185 569
Bokført verdi pr.31.12	82 189 909	4 266 372	157 733
Anskaffelsesår	1962	2020	2020

Note 12 - Individuell finansiering

	Antall beboere i ordningen	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01.20 22	Avdrag	Saldo 31.12.20 22
Altaner høyblokker *	191	16 845 214	1 463 557	1 463 557	0
Altaner lavblokker *	180	10 902 947	137 340	137 340	0
Sum individuell finansiering	371	27 748 161	1 600 897	1 600 897	0

* Lånet er innfridd i sin helhet i 2022.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.22: 1,23%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

16 845 000

Nedbetalt tidligere

12 528 821

Nedbetalt i år

365 429

Lånesaldo 31.12

3 950 750

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,23%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

9 740 000

Nedbetalt tidligere

4 517 519

Nedbetalt i år

442 162

Lånesaldo 31.12

4 780 319

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,23%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

60 700 000

Nedbetalt tidligere

21 551 670

Nedbetalt i år

2 652 469

Lånesaldo 31.12

36 495 861

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2035

Sum langsiktig gjeld

45 226 930

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets
slutt**

2022

Gjeld til kredittinstitusjoner

21 400 998

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	22,00	27 671,00	608 762,00
	2,00	27 635,00	55 270,00
	66,00	20 243,00	1 336 038,00
	5,00	20 203,00	101 015,00
	1,00	20 043,00	20 043,00
	22,00	20 005,00	440 110,00
	2,00	19 976,00	39 952,00
	22,00	19 949,00	438 878,00
	1,00	19 911,00	19 911,00
	22,00	12 934,00	284 548,00
	2,00	12 905,00	25 810,00
	22,00	12 719,00	279 818,00
	2,00	12 690,00	25 380,00
	30,00	1 370,00	41 100,00
	9,00	1 335,00	12 015,00
	150,00	1 167,00	175 050,00
	24,00	1 133,00	27 192,00
	20,00	950,00	19 000,00
	1,00	842,00	842,00
Lån Husbanken 13551435	30,00	19 000,00	570 000,00
	150,00	17 763,00	2 664 450,00
	9,00	8 157,00	73 413,00
	22,00	8 062,00	177 364,00
	2,00	7 840,00	15 680,00
	66,00	7 028,00	463 848,00
	24,00	6 922,00	166 128,00
	5,00	6 780,00	33 900,00
	21,00	5 805,00	121 905,00
	44,00	5 571,00	245 124,00
	4,00	5 391,00	21 564,00
	22,00	5 229,00	115 038,00
	1,00	5 143,00	5 143,00
	1,00	4 994,00	4 994,00
	22,00	4 258,00	93 676,00
	2,00	4 081,00	8 162,00
Lån Husbanken 13556283	30,00	106 533,00	3 195 990,00
	9,00	103 857,00	934 713,00
	22,00	102 654,00	2 258 388,00
	2,00	99 827,00	199 654,00
	150,00	90 777,00	13 616 550,00
	66,00	89 484,00	5 905 944,00
	24,00	88 131,00	2 115 144,00
	5,00	86 327,00	431 635,00
	21,00	73 908,00	1 552 068,00
	44,00	70 932,00	3 121 008,00
	4,00	68 646,00	274 584,00
	22,00	66 572,00	1 464 584,00
	1,00	65 489,00	65 489,00
	1,00	63 595,00	63 595,00
	22,00	54 213,00	1 192 686,00
	2,00	51 958,00	103 916,00

Slettebakken Borettslag org.nr. 950147024

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	49 202 630	52 662 690
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Note 15 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	7 137 705	10 292 488
Periodens resultat	6 619 420	-2 321 261
Årets avskrivninger	208 134	131 133
Årets investeringer	-1 486 479	-76 406
IndFin lån - bevegelse mellom avregning	1 600 897	2 680 467
Avdrag lån	-3 460 060	-3 568 716
Endring i disponible midler	3 481 912	-3 154 783
Disponible midler 31.12.	10 619 617	7 137 705

12-23 - Årsopgj...

Name
Sivertsen, Bertil

Date
2023-03-21

Identification
 Sivertsen, Bertil

Name
Haldorsen, Kari Dømbe

Date
2023-03-22

Identification
 Haldorsen, Kari Dømbe

Name
Mathisen, Karin

Date
2023-03-23

Identification
 Mathisen, Karin

Name
Reed, Kristian

Date
2023-03-22

Identification
 Reed, Kristian

Name
Reime, Hildegunn

Date
2023-03-22

Identification
 Reime, Hildegunn

Name
Thorstensen, Kari

Date
2023-03-22

Identification
 Thorstensen, Kari

Name
Sinnes, Elisabeth

Date
2023-03-22

Identification
 Sinnes, Elisabeth



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

SAK 4: Vederlag

4.1 Til styremedlemmer generelt

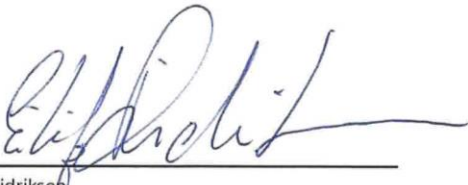
Til generalforsamlingen i Slettebakken borettslag

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på 501 000,-. Dette er en økning fra 2022 på kr. 18 000,-, som er omtrent 3,7 % økning. Dette tilsvarer lønnsvekst i offentlig sektor 2022. Honoraret fordeles internt i styret etter ansvar, arbeidsoppgaver, innsats og møtedeltakelse.

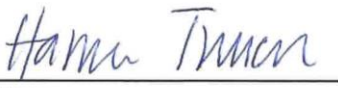
Varamedlemmer får en fast sum på kr. 1 150,- pr møte, men kan også honoreres utover dette etter de samme retningslinjer som styremedlemmer generelt.

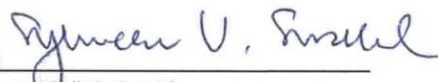
Valgkomiteen ønsker å anerkjenne det ekstra arbeidet som er gjort i forbindelse med rørfornyng i borettslaget og foreslår en utbetalt engangssum på kr 55 000. Dette er en møtegodtgjørelse til styremedlemmer i rørutvalget, etter samme sats som møtegodtgjørelse til varamedlemmer i styret.

Bergen, 6.mars 2023

X 
Eilif Didriksen
Leder Valgkomiteen

X 
Sindre Andersen

X 
Hanne Thuen

X 
Synnøve Vindheim Svardal

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. 150,- per time.

4.3 Til valgkomiteén

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 24 000,- til fordeling. (For 2021 var vederlaget kr 22 000.)

4.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr. 9 500,- 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 2021 var vederlaget kr 9 400.)

SAK 5: Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

1. Valgkomiteens innstilling til styret og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av:

Eilif Didriksen, Sindre Andersen, Synnøve Vindheim Svardal og Hanne Thuen.

a) Komiteens innstilling til styret

Kari D. Haldorsen velges inn som styreleder for perioden 2023 – 2025.

Hildegunn Reime, Bertil Sivertsen, Henric Moberg og Ole Magnus Urhaug velges inn som styremedlemmer for perioden 2023 – 2025.

Ida Iselin Eriksson innstilles som vara for perioden 2023 – 2024.

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts v.54	2023 – 2025 (gjenvalg)
-------------------	-------------------	------------------------

Styremedlemmer

Hildegunn Reime	Johan Hjorts v.32	2023 – 2025 (gjenvalg)
Bertil Sivertsen	Ekstern	2023 – 2025 (gjenvalg)
Henric Moberg	Johan Hjorts v.16	2023 – 2025 (ny)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens v.15	2023 – 2025 (ny)

Varamedlemmer

Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes v.57	2023-2024 (ny)
---------------------	-----------------------	----------------

Styremedlemmer som ikke er på valg

Karin Mathisen	Johan Hjorts v.16	2022-2024
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes v.47	2022-2024

b) Komiteens innstilling til underutvalg

Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens v.13	2023-2024 (gjenvalg)
----------------	----------------------	----------------------

For lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts v.50	2023-2024 (gjenvalg)
Nina Standal	Johan Hjorts v.34	2023-2024 (gjenvalg)

Valgkomiteen innstiller at generalforsamling gir styret fullmakt til å velge en person til i høyblokk til parkeringsutvalget.

Bergen, 6.mars 2023

X

Eilif Didriksen
Leder Valgkomiteen

X

Sindre Andersen

X

Hanne Thuen

X

Synnøve Vindheim Svardal

5.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2022-2024

Medlemmer	Valgt
Sindre Andersen	2022
Anne Grete Spord	(ny)

5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utpeke delegater til BOBs generalforsamling som avholdes 15.mai.

SAK 6: Innkomne forslag

6.1 Trygg og tørrskodd til bybanen

Forslagstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Det er veldig mange beboere og besøkende som bruker snarveien mellom D-blokken og søppelhuset for å komme seg til og fra bybanestopet.

Deriblant barn, eldre, gravide og personer med nedsatt funksjonsevne.

Snarveien er ikke tilstrekkelig sikret slik den er i dag, og når regnværet står på så er det enda verre.

Gresset blir bløtt, det dannes sølepytter og blir glatt.

Trappen ser høyst midlertidig ut og mangler rekkverk.

Her mener jeg vi må få på plass en bred og fin trapp, med stødig rekkverk, hele veien fra fortauet og opp til nivå med lekeplassen.

Forslag til vedtak:

Få på plass en bred og fin trapp, med stødig rekkverk, hele veien fra fortauet og opp til nivå med lekeplassen.

Styrets forslag:

Styret har siden Bybanen ble bygget, ønsket å utbedre tråkket ned til Bybanestopet. Vilhelm Bjerknes vei er imidlertid en fylkesvei og iht. Veglova §29 gjelder det en byggegrense på 50 meter langs veien. Innenfor denne grensen må det søkes dispensasjon for alle tiltak.

Styret søkte for første gang i 2013 om å få anlegge snarvei/trapp der dagens tråkk går. Etter å ha fått avslag, ble det sendt en ny søknad med forslag å legge gangveien/trappen midt mellom trafokiosk og dagens fotgjengerfelt. Styret argumenterte med at det ville bedre trafiksikkerheten, men Statens vegvesen sto fast på at en evt. snarvei/trapp måtte munne ut ved eksisterende fotgjengerovergang.

I 2018 sendte styret en ny søknad om snarvei/trapp som munner ut der dagens fartsdump ligger, og foreslo samtidig at fotgjengerovergangen blir flyttet sørover til fartsdumpen. Styret viste til at det ville gi en mer oversiktlig trafiksituasjonen for avkjørselen til Fysak.

Statens Vegvesen skrev tilbake at de ville kunne godkjenne en slik løsning, men at det var en forutsetning at gangfeltet først ble flyttet. De viste til at det foregikk flere trafiksikringstiltak langs Vilhelm Bjerknes vei og at de hadde som målsetning å flytte gangfeltet innen 2020.

I forbindelse med at styret 31.12.2022 innga merknader til Bergen kommunes søknad om midlertidig lagring av sprengstein på Slettebakken deponi, ytret styret ønske om å flytte fotgjengerfelt for å bedre trafiksikkerheten.

Fotgjengerfeltet er så langt ikke flyttet, og i mellomtiden har saneringen av bossdeponiet startet opp med de trafikkutfordringer det medfører. Styret anser derfor som lite hensiktsmessig å sende ny søknad på nåværende tidspunkt.

Styret følger imidlertid med og vil ta saken opp igjen om/når det byr seg en mulighet til å få utbedret tråkket og etablert trapp.

Styrets forslag til vedtak: Saken oversendes Styret.

6.2 Drenere langs mur

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Ved tungt regnvær så samler vannet seg som en elv nedover hovedveien langs borettslaget, og det kan til tider være umulig å komme seg tørrskodd til bybane eller buss.

Det må gjøres tiltak oppover, langs muren på nedsiden av blokkene som sikrer at vannet dreneres bort etter hvert som det renner nedover.

Dersom styret ikke akter å gjøre noe med saken så må de i det minste belyse saken for kommunen og be om at de tar affære.

Forslag til vedtak:

Styret må gjøre noe med saken eller i det minste belyse saken for kommunen og be om at de tar affære.

Styrets forslag:

Dette er en fylkesveg og borettslaget har hverken lov eller midler til å utføre vedlikehold på offentlig vei. Utfordringene har tidligere vært påpekt for tidligere Hordaland vegkontor. Noen tiltak er blitt gjort, men det har ikke løst hele problemet med overvann.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.3 Slaghull i veien

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Styret i borettslaget må få kommunen til å prioritere å lappe sammen asfalten langs Johan Hjorts vei (på oversiden av lavblokkene).

Det har det siste året kommet flere og flere slaghull i veien der hvor mange beboere ferdes og parkerer langs.

Forslag til vedtak:

Styret i borettslaget må få kommunen til å prioritere å lappe sammen asfalten langs Johan Hjorts vei (på oversiden av lavblokkene).

Styrets forslag:

Styret kan ta opp saken med kommunen, men hvorvidt vedlikehold av Johan Hjorts vei skal prioriteres blir opp til kommunen.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes styret.

6.4 Sykkelparkering under tak

Forslagsstiller er Henric Moberg.

Forslag til vedtak:

Sykkelparkering ute bør få tak da det ikke er hensiktsmessig å stille sykkel ute i regnvær.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes styret for videre utredning av sykkelparkering i borettslaget generelt.

6.5 Sykkelskur

Forslagsstiller er Aksel Kvamme Vestfossen.

Begrunnelse:

Jeg vil forslå at arealet på nordsiden av B-blokken, hvor det nå er kommet sykkelstativ, gjøres om til et sykkelskur som er sikkert nok til at beboerne føler at de kan sette syklene sine her. Her kan man også potensielt sette sykkelvognen som ikke får plass inn i sykkelbod i kjellerne.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes styret for videre utredning av sykkelparkering i borettslaget generelt.

6.6 Vedtak om totalforbud mot innendørsparkering/garasjebruk for elbiler og elektriske småmopeder ("sparkehjul")

Forslagsstiller er Lisbeth Larsen.

Begrunnelse:

Da det julen 2021 brøt det ut brann i Rydes lager i Nygårdsgaten, ble bærebjelke i leilighetsbygget over skadet av varmen, så beboerne måtte flytte ut på ubestemt tid. Det har også vært flere branner i elbiler som forårsaket betydelige utslipp av giftgass og stor brannspredning. Så lenge det finnes folk som skaffer seg slike doninger, er det ingen vei utenom forbud mot all innendørs parkering.

Forslag til vedtak:

Forbud mot all innendørs parkering for elbiler og elektriske småmopeder.

Styrets forslag:

Det er en uttalt målsetning for myndighetene at flest mulig skal skifte fra biler som bruker fossile drivstoff til biler som bruker fornybar energi, og av den grunn er det f.eks. kommet inn regler om elbil-lading i Borettslags og Eierseksjonslovene.

Iht. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB) gjelder ingen spesifikke krav til bygninger og garasjeanlegg relatert til elbiler og parkering av elbiler.

Det er derfor ikke anledning for styret eller generalforsamlingen på prinsipielt grunnlag å forby utleie av garasjeplass til elbiler.

Da det elektriske anlegget i den enkelte blokk ikke er dimensjonert for lading av elbiler, tillater imidlertid ikke styret lading av elbiler i garasjene. I stedet er det etablert felles ladestasjon.

Når det gjelder elsykkel og el-sparkesykkel, har det vært rapportert om litiumbatterier som avgir gasser og har selvantent både under lading og lagring. Det er usikkert hvor stor risikoen er. Det blir uansett ikke anbefalt å lade batterier i rom der mennesker oppholder seg, og trolig er det større brannrisiko ved lading inne i leilighet enn i garasje. Per i dag finnes det imidlertid ikke, etter det styret kjenner til, spesifikke bygningskrav som gjelder for oppbevaring eller lading av slike batterier.

Siden lading av batteri for elsykkel og el-sparkesykkel utgjør samme risiko enten det skjer i den enkeltes leilighet eller i garasje, og batteriet også kan selvantenne under lagring, vil et forbud måtte omfatte all lading og oppbevaring av batteri i borettslagets bygninger. Det er styrets oppfatning at hverken styret eller generalforsamlingen har anledning til å vedta et slikt forbud etter dagens

regelverk.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.7 Bedre tilrettelegging for installasjon av elbil-lader i garasjer/parkering

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Dagens regler fører til at beboer selv må organisere og ta all kostnad med installasjon av lader ved behov.

Når man flytter så er man selv ansvarlig for å fjerne installasjonen.

Sannsynligheten for den som overtar garasjeplassen har intensjon om å installere elbil-lader øker.

Dagens reglement er ikke fordelaktig for noen andre enn elektrikerfirmaer.

Her må det være rom for at de som flytter kan tilby den som overtar garasjeplass å også overta ladeopplegg.

Forslag til vedtak:

Bedre tilrettelegging for installasjon av elbil-lader i garasjer/parkering.

Styrets forslag:

Det er ikke tillatt å lade elbil i garasje. Pålegget er presisert i leiekontrakt og kan medføre oppsigelse om det ikke overholdes.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.8 Flere ladeplasser for elbil

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug

Begrunnelse:

Nå som det er tilrettelagt med ladestasjoner for elbil vil flere beboere vurdere el-bil som alternativ.

Det vil veldig fort bli for lite kapasitet med de fire ladeplassene vi har, dersom intensjonen er at dette skal dekke behovet til hele borettslaget.

Forslag til vedtak:

Flere ladeplasser for elbil.

Styrets forslag:

Styret følger situasjonen fortløpende, og antall plasser blir utvidet når behov og økonomi tilsier det.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes styret.

6.9 Elbil-ladestasjoner utenfor blokkene

Forslagsstiller er Joakim Andås Johesan.

Begrunnelse:

Elbil ladestasjoner bør settes opp utenfor blokkene på eksisterende beboerparkering Dagens løsning

med felles ladeplass vis-a-vis busstoppet på Sletten snuplass er for øyeblikket tilfredsstillende, men det er tydelig at opprettelsen av denne har vært et insentiv til at flere beboere kan skaffe seg elbil. Plassen er begynt å bli full i helgene, og enkelte tidspunkt i ukedagene. Det er blitt sagt at denne plassen kan utvides, og det er en god midlertidig løsning.

Videre bør borettslaget få bygget ut minst én rekke med parkeringer med elbil-ladere for beboere utenfor hver blokk. Disse bør da selvfølgelig reserveres til de beboerne som har elbil. Dette vil sikre fremtidig salgsverdi på leilighetene, og samtidig gjøre at hverdagen til beboere med elbil langt enklere. Det er allerede tydelige tegn på at bilparken i Norge stort sett vil være elektrisk og batteri basert, dermed bør borettslaget forsøke å møte det voksende behovet så fort som mulig. Planlegging og utbygging tar tid.

Laderne for beboerparkering trenger ikke å være like kraftig som eksisterende ladeplass, og de bør utformes etter siste NEK400 norm for elektriske lavspenningsanlegg. Minstekravet for kapasitet i normen er ikke veldig høyt, og dette bør gjøre det fullt mulig å få til uten alt for store investeringer.

Forslag til vedtak:

Elbil ladestasjoner bør settes opp utenfor blokkene på eksisterende beboerparkering. Videre bør borettslaget få bygget ut minst én rekke med parkeringer med elbil-ladere for beboere utenfor hver blokk. Disse bør da selvfølgelig reserveres til de beboerne som har elbil.

Styrets forslag:

Det er foreløpig opprettet 4 felles ladestasjoner, og styret vil utvide denne rekken når behov melder seg og der er rom på budsjettet. Infrastruktur for inntil 17 plasser er lagt.

Parkeringsplasser og Elbil-ladeplass vil ikke kunne knyttes til bestemte leiligheter, da disse eies av fellesskapet og kun leies. Borettslaget har ikke anledning til forfordelte parkeringsplasser til andelseiere med elbiler fremfor andre andelseiere.

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes styret.

6.10 Avtale på kontroll av el-anlegg

Forslagsstiller er Henric Moberg.

Forslag til vedtak:

For å minske brannrisiko i borettslaget kan det være hensiktsmessig å få en avtale på kontroll av elektriske anlegg både for beboere og for fellesarealer.

Styrets forslag:

Styret inngikk avtale med PG elektro om kontroll av elektrisk anlegg i fellesarealene i 2017. Det ble gjort en kartlegging og alle avvik ble utbedret i 2019. Avtalen innbefatter videre kontroll hvert 5.år. Når det gjelder elektrisk anlegg i de enkelte leiligheter, er beboerne selv ansvarlig for sikkerheten. Ved slutten av hvert år sender styret ut påminning om sjekkliste som gjelder el-brannsikkerhet i hver leilighet.

El-tilsynet/ BKK gjennomfører også kontroller / stikkprøver med pålegg om oppretting av avvik både i fellesareal og de enkelte andeler.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.11 Obligatorisk ventilasjonskontroll hver 7e år

Forslagsstiller er Henric Moberg.

Begrunnelse:

Innførende av obligatorisk ventilasjonskontroll hver 7e år. Bakgrunner er at sikre at ventilasjon i leiligheter virker som de skal (vi har opplevd kraftig røyklukt i leiligheten vår som kan skyldes kjøkkenvifte i naboileilighet som er innkoblet på ventilasjon). Det er og viktig att beboere har vindusventilasjon åpen slik at luften i leilighetene skiftes ut. Jeg tenker det kan gå ut en informasjon om dette og.

Forslag til vedtak:

Innførende av obligatorisk ventilasjonskontroll hver 7e år.

Styrets forslag:

Styret gjennomfører ventilasjonsrens og kontroll hvert 5-7 år, som er normale intervaller for dette. Der det blir observert avvik i form av elektriske tilkoblinger til felles ventilasjonskanal, blir beboere pålagt å rette dette opp.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.12 Avtrekksvifte på kjøkken lekker kald luft inn i leiligheten

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Dermed vil også varm luft sive ut avtrekksviften når den ikke går.

Er det ikke tilbakeslagsventil ved luftinntak?

Montasje av tilbakeslagsventil ved luftinntak vil være et godt energisparingstiltak for alle beboere.

Forslag til vedtak:

Montasje av tilbakeslagsventil ved luftinntak.

Styrets forslag:

Det skal ikke være annen avtrekksvifte enn avsug fra felles ventilasjonskanal. Viftene går hele døgnet, med senket hastighet om natten. Det trekkes varm luft ut av leilighetene og ny luft kommer inn via ventil i yttervegg eller spalteventil i vindu. Det er et visst varmetap ved denne type anlegg.

Styrets forslag til vedtak:

Forslagets avvises.

6.13 Rehabilitering av felles vaskeri/installasjon av avfukter

Forslagsstiller er Henric Moberg.

Begrunnelse:

Se på rehabilitering av felles vaskeri og spesielt installasjon av avfukter i tørkerom. Per idag er det kun en varmevifte og da det ikke er avtrekk i rommet eller avfukter så tar det veldig lang tid før klær tørker og det er iblant ikke nok med tid for å tørke klær. I tillegg er dette svært lite energieffektivt og ett nytt tørkerom med egnet avfukter vil bruke mindre energi og klær vil tørke kjappere.

Forslag til vedtak:

Rehabilitering av felles vaskeri og installasjon av avfukter i tørkerom.

Styrets forslag:

Det gjøres oppmerksom på at i tillegg til tørkevlifte er det montert en avtrekksvlifte i hvert tørkerom. Denne starter når luftfuktigheten når et visst nivå. Styret ønsker ikke å montere flere elektriske installasjoner i vaskekjellerne.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.14 Utskiftning av radiatorer

Forslagsstiller er Joakim Andås Johesan.

Begrunnelse:

Radiatorer til sentralvarme i blokkene bør byttes ut. Det er flere radiatorer som har begynt å lekke, og enkelte er blitt skiftet ut allerede. Det er tydelig at disse har nådd slutten på levetiden sin når de ruster hull rett igjennom. Borettslaget risikerer at lekkasjer som ikke oppdages tidlig kan skape store vannskader i leiligheter. Dette er ikke en risiko borettslaget bør ta, det vil være mer gunstig å bytte de ut før lekkasje frekvensen går opp. Kostnaden med utskiftning vil trolig være lavere enn en eventuell økning i forsikringspremie, eller egenandel borettslaget må betale for en eller flere store lekkasjer. Styret bør presentere informasjon om hvor mange radiatorer som er byttet og hvor gammelt eksisterende anlegg er.

Forslag til vedtak:

Radiatorer til sentralvarme i blokkene bør byttes ut

Styrets forslag til vedtak:

Saken oversendes styret for utredning.

6.15 Oppdatere nettside

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Borettslagets nettside og infohefte trenger et kart som viser hvor de forskjellige lokalene/fasilitetene er.

Mangelfull informasjon gjorde at det blant annet var vanskelig å finne ut hvor man skulle plassere malingsspann ettersom at man ikke uten videre vet hvor fyrhuset er.

Infoheftet må også oppdateres med info om elbil-ladere.

Forslag til vedtak:

Borettslagets nettside og infohefte trenger et kart som viser hvor de forskjellige lokalene/fasilitetene er. Infoheftet må også oppdateres med info om elbil-ladere.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes styret for oppdatering av nettside og infohefte.

6.16 Avslutte lineær-TV-avtale

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Lineær-TV er mindre og mindre attraktivt.

Dersom man som TV-seer skal få med seg det man vil så må man abonnere på strømmetjenester i tillegg.

For yngre beboere er det derfor mer økonomisk å ikke ha noe lineær-TV-abonnement, men heller velge å selv abonnere på de strømmetjenestene man ønsker.

Telia tilbyr f.eks. ingen samlepakke med fotballkanaler.

De som følger med på slikt må derfor betale full pris på fotballabonnement i tillegg til en lite attraktiv lineær-TV-pakke.

Felleskostnadene er høye nok som de er, ved å fjerne TV-pakken vil det bli en lavere felleskostnad.

Forslag til vedtak:

Avslutte lineær-TV-avtale.

Styrets forslag:

Generalforsamlingen kan ikke ta stilling til forslaget uten at kostnader legges frem på de alternative tilbudene med og uten TV. Nåværende avtale for TV og internett gjelder ut juli 2024.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes styret for videre utredning.

6.17 Fremforhandle Viaplay-avtale

Forslagsstiller er Kristoffer Slettehaug.

Begrunnelse:

Borettslaget eller BoB kan fremforhandle en rabattavtale for Viaplay Total-pakken på vegne av beboere.

Slik kan vi dra fordel av at vi er et stort felleskap.

Denne pakken må man ha dersom man skal få med seg engelsk fotball.

Den koster nå 749kr per måned (eller 7 788kr/år).

Dette er veldig dyrt når det kommer i tillegg til alle andre kostnader tilknyttet TV og internett.

Forslag til vedtak:

Fremforhandle Viaplay-avtale.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.18 Konsekvent avvisning av oppkjøp av A/S Eie

Forslagsstiller er Lisbeth Larsen.

Begrunnelse:

Konsekvent avvisning av oppkjøp av A/S Eie, som er et skalkeskjul for kommunalt oppkjøp. 10-prosentsregelen fra 1999 gir kommunen m.fl. rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag. Ser man på finansiering av disse kjøpene, fremgår det at Bergen kommune står bak A/S Eies oppkjøp, og i Blikkvalseverket borettslag er gradvis **mer enn 10 %** av leilighetene kommet på kommunale hender før styret oppdaget dette, som betyr innflytting av folk uten interesse for å bidra positivt til miljøet,

for å si det mildt. Kjøp foretatt av A/S Eie må konsekvent avvises. **Det trengs ingen begrunnelse.**

Forslag til vedtak:

Konsekvent avvising av oppkjøp av A/S Eie.

Styrets forslag:

Borettslagsloven bygger på brukereie-prinsippet, og inneholder flere bestemmelser for å hindre at andelene kjøpes opp for spekulasjon eller brukes til utleievirksomhet. Det nevnes spesielt § 4-1 som slår fast at kun fysiske personer være andelseiere. Det gjenspeiles i borettslagets vedtekter § 2-1 som sier det samme. I praksis betyr det at juridiske personer, dvs. selskaper, stiftelser e.l. ikke vil få styregodkjenning som andelseier.

Unntatt fra dette gjelder en regel om at Staten, fylkeskommune, kommune eller selskap/stiftelse som er eid av eller har avtale med Staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte, til sammen kan eie inntil 10% av andelene, jf. Borettslagsloven § 4-2. Dette er ufravikelige regler som hverken styret eller generalforsamlingen har adgang til å endre på.

I dag eier Bergen kommune 7 andeler av lagets til sammen 425 andeler. Det utgjør 1,6% av andelene og er altså lang mindre enn 10%.

Styret vil ellers bemerke at Eie AS, org.nr er 914 347 661, er et selskap som er registrert innen bransjekode eiendomsmegling i Brønnøysundregisteret.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

6.19 La blomstermarken stå

Forslagsstiller er Lisbeth Larsen.

Begrunnelse:

Av hensyn til insekter og annet mangfold har det vært trist å se blomstermarken mellom og nedenfor blokkene meid ned, år etter år. **Snømåking og strøing som virkelig betyr noe for folk, har vært nedprioritert**, mens det ikke er måte på iver når det gjelder å rasere blomstermarken, noe vi kunne gledet oss over, men neida. Det som fikk rå, var ståk og bråk og en dâm av diesel fra gressklipper. Det skulle vi så gjerne vært foruten, for verken folk eller insekter har godt av dette. **På tide at naturen får fred. Naturvernforbundet har et blomsterengprosjekt gående** (se under) der til og med omfatter slottsparken i Oslo.

<https://naturvernforbundet.no/magasinet-natur-miljo/lager-slatteenger-i-slottsparken/>

Forslag til vedtak:

La blomstermarken stå.

Styrets forslag:

Styret er klar over at mange beboere gleder seg over vårblomstringen, og spesielt engkarsen som i mai skaper en vakker lyslilla blomstereng på markene våre. Styret ønsker å la blomstringen bli stående så lenge som mulig, men vi er avhengig av å slå gresset før det blir for langt for håndtering av plenklipper.

Det foregår ellers et forsøk på etablering av blomstereng sør for K-blokk.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget oversendes styret.



Engkarsen blomstrer på Storemarken i mai.

Foto: Hildegunn Reime

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 Dømbe Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 24. april 2023 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!