



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 951 555 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 951555827

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 916 109	20 217 651
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 916 109</b>	<b>20 217 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		366 620	381 398
Annen driftskostnad		11 143 803	10 709 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 510 423</b>	<b>11 091 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 405 686</b>	<b>9 126 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		230 016	384 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>230 016</b>	<b>384 761</b>
Annen finanskostnad		8 604 635	9 126 506
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 604 635</b>	<b>9 126 506</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 374 619</b>	<b>-8 741 745</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 031 067	384 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 949 284	56 641 973
Sum varige driftsmidler		55 949 284	56 641 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16 100	16 100
Andre fordringer		683 510	635 356
Sum finansielle anleggsmidler		699 610	651 456
Sum anleggsmidler		56 648 894	57 293 429
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		320 854	452 848
Sum fordringer		320 854	452 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 579 938	6 925 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 579 938	6 925 927
Sum omløpsmidler		6 900 792	7 378 775
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 100	25 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 100</b>	<b>25 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		113 046 429	115 077 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-113 046 429</b>	<b>-115 077 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-113 021 329</b>	<b>-115 052 397</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		163 157 523	166 353 692
Øvrig langsiktig gjeld		13 207 470	13 128 407
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>176 364 993</b>	<b>179 482 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>176 364 993</b>	<b>179 482 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 715	49 543
Leverandørgjeld		154 900	189 521
Skyldige offentlige avgifter			1 860
Annen kortsiktig gjeld		7 406	1 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>206 021</b>	<b>242 501</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>176 571 015</b>	<b>179 724 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339191

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 951 555 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 916 109	20 217 651
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 916 109</b>	<b>20 217 651</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		366 620	381 398
Annen driftskostnad		11 143 803	10 709 940
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 510 423</b>	<b>11 091 338</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 405 686</b>	<b>9 126 312</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		230 016	384 761
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>230 016</b>	<b>384 761</b>
Annen finanskostnad		8 604 635	9 126 506
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 604 635</b>	<b>9 126 506</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 374 619</b>	<b>-8 741 745</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 031 067	384 568
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		55 949 284	56 641 973
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		16 100	16 100
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		683 510	635 356
Sum anleggsmidler		699 610	651 456
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		56 648 894	57 293 429
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		320 854	452 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 579 938	6 925 927
Sum omløpsmidler		6 579 938	6 925 927
Sum omløpsmidler		6 900 792	7 378 775
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		25 100	25 100
Sum innskutt egenkapital		25 100	25 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	113 046 429	115 077 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-113 046 429</b>	<b>-115 077 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-113 021 329</b>	<b>-115 052 397</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	163 157 523	166 353 692
Øvrig langsiktig gjeld	13 207 470	13 128 407
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>176 364 993</b>	<b>179 482 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>176 364 993</b>	<b>179 482 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 715	49 543
Leverandørgjeld	154 900	189 521
Skyldige offentlige avgifter		1 860
Annen kortsiktig gjeld	7 406	1 577
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>206 021</b>	<b>242 501</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>176 571 015</b>	<b>179 724 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 451  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Storstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Astrid Lundstrøm

Forslag til vedtak  
Astrid Kristine Vaaler Lundstrøm er valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2025.pdf
- 2. 451 Slåttevangen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
- 3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åge Sveen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Melissa Pedersen
- Mike Andre Moen Andersen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hakan Kaplan
- Taner Kocacenk

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Åge Sveen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roland Stephan Georg Lindenbeck



Årsberetning-2025

## STYRETS ARBEID 2025

Årsberetningen skal gjenspeile arbeid og hendelser gjennom inneværende periode. Det sittende styrets viktigste oppgave er forsvarlig økonomisk drift og forvaltning av borettslaget. Gjennom kontinuerlig vedlikehold og oppgradering av både ute- og inne-/arealer, sikrer vi kvalitet og verdi på bygningsmasse og eiendommen totalt sett. Generalforsamlingen er stedet hvor demokratiet utøves i Slåttevangen Borettslag. Andelseierne er lagets øverste myndighet, og generalforsamlingen er derfor borettslagets øverste besluttsende organ. De vedtak som generalforsamlingen treffer, plikter styret å følge. I denne perioden har styret gjennomført ordinære styremøter ca. en gang i måneden, unntatt i juli. Styremøtene starter klokken 18:45, samme dag kl. 18:00 – 18:30 er det mulig for beboere å treffe det styremedlemmet som har styrevakt for eventuelle spørsmål, kjøp av vaskepolletter, ventiler og andre forhold i borettslaget.. Styrearbeidet blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkomne skriftlige saker, blir behandlet på førstkommande styremøte etter mottatt sak.

### MØTER, SAKER I PERIODEN

a	Antall styremøter	11
b	Antall saker behandlet	86
c	Ekstraordinær generalforsamling	1
d	Beboermøter	0

Hjemmeside: [www.vibbo.no/slattevangen](http://www.vibbo.no/slattevangen)

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### VÅR ØKONOMISKE SITUASJON

Styret arbeider kontinuerlig med borettslagets økonomi. Målet er å få mest mulig vedlikehold ut av felleskostnadene. Borettslagets økonomi er slik at større vedlikehold er avhengig av låneopptak for å kunne gjennomføres. Husleiene i borettslaget er på nivå med tilsvarende borettslag i vårt nærrområde. Styret vurderer situasjonen slik at en må regne med en økning i husleien for å møte økning i løpende utgifter. I 2025 har strømutgiftene vært litt lavere enn i 2024. Renteutgiftene fortsatt høy og utgjør den største enkeltkostnad for borettslaget. Rentenivået gjennom 2025 har vært 5 % mot 5,45% i 2024. Styret anser borettslagets økonomi som tilfredsstillende.

### INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON

Styret bruker Vibbo og SMS som informasjonskanaler. Dette er en plattform som er utviklet av OBOS til bruk for borettslagene. Forskjellen mellom denne og en ordinær hjemmeside, er at den kun er tilgjengelig for beboere og medboere i borettslaget. Styret er oppmerksom på at det er beboere som ikke har digitale muligheter. Disse forsøker vi etter beste evne å informere på andre måter. De som har mulighet til å motta informasjon digitalt, men har stengt for muligheten eller ikke har åpnet for dette, kan ikke forvente at informasjon gis på andre måter.

Styret oppfordrer beboere til å registrere seg på Vibbo og godta digital kommunikasjon slik at informasjon til den enkelte beboer blir enklere å formidle.

Brev til styret kan sendes via e-post til: [slattevangen@styrerommet.no](mailto:slattevangen@styrerommet.no) eller sendes til styret i vanlig brev. Postkasse finnes foran Styrerommet som ligger mellom 3F og 3G.



Årsberetning-2025

Det er viktig at beboere oppdaterer OBOS sine registre med riktig mobilnummer og e-post adresser da det er disse registrene som brukes. Dette gjøres ved å ta kontakt med forvaltningsavdelingen til OBOS.

**Klager som beboere ønsker behandlet, må gjøres skriftlig ved å bruke skjema som ligger på Vibbo.** Klager via mobil eller muntlig vil ikke bli behandlet. Klager behandles på første styremøte etter mottatt klage, unntak vil være om det er en prekær situasjon, da gjør vi alt som er mulig til å løse problemet raskt.

Styret har kontor i Styrerrommet i Høybråtenveien 3F-3G med kontortid 1 gang i måneden mellom kl. 18:00 og kl. 18:30. Tidspunktene er distribuert via oppslag i oppgang og på Vibbo. Styret har telefonnummer 48 39 48 40, og e-post [slattevangen@styrerrommet.no](mailto:slattevangen@styrerrommet.no). Styret ber om at telefoniske henvendelser i helger og på helligdager begrenses til akutte nødstilfeller.

## VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig. Dette kan medføre at kostnader til nødvendig vedlikehold blir høyere enn budsjett. For 2025 er følgende blitt utført utover budsjetterte kostnader.

• Utskifting av lys i garasjeanlegg 1	Pris NOK 99.000
• Oppgradert søppelskur	Pris NOK 212.500
• Oppgradert nedkjørslene til garasjene	Pris NOK 170.000
• Utbedring av «bingene» i 3A og 3B	Pris NOK 173.075
• Satt opp betalingsbommer ved 1H og 11C	Pris NOK 270.444
• Utskifting av cembritplater (fasadeplater)	Pris NOK 646.199

Totalt NOK 1.571.218

I 2025 har det vært nødvendig å foreta utskiftinger av mange cembritplater (fasadeplater) på en gavelvegg på 1-blokken og en del plater på rekkehusene. Bakgrunnen for dette er at platene har sprukket, og at enkelte steder kunne det være risiko for at de kunne falle ned.

Styret har aktivt reforhandlet avtaler med blant annet Telia, forsikring, lavere strømpriser, og renter som har gjort at netto effekt av ekstraordinære kostnader har kun blitt ca. 550.000 høyere enn budsjett.

## VENTILASJON



Slik skal ventilasjonsventilene se ut, både på bad og kjøkken.

Det blir jobbet kontinuerlig med gjennomgang av ventilasjonsanleggene, også med rensing av kanaler og vifter. På Vibbo ligger en veiledning og forklaring på hvordan ventilasjonssystemet virker, samt hva man må ta hensyn til, og hvorfor. Ved å følge disse rådene, bidrar hver enkelt av oss til et bedre inneliv. I forbindelse med kontroll av ventilasjonsanleggene oppdages det stadig flere forhold i strid med våre husordensregler. Det mest alvorlige er at det foretas fast tilkobling til ventilasjonsanlegget dvs. ventil fjernes og kjøkkenvifte kobles direkte til ventilåpning, noe som ødelegger balansen i anlegget, og gjør at anlegget mister nødvendig effekt. Dette vil være til irritasjon for naboene med uønsket matlukt. Beboere legger også kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes, her må beboer sørge for at nødvendige tiltak blir gjort. Når slike forhold blir oppdaget, vil beboer umiddelbart bli pålagt å tilbake stille eller gjøre nødvendige endringer slik at ventilasjonen igjen fungerer som den skal.

**Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller andre vifter til ventilasjonen. Det er brannfarlig og ødelegger ventilasjonen i andre leiligheter.** Alle ventiler over vinduene skal alltid stå åpne for å sikre god ventilasjon i leiligheten.



Årsberetning-2025

## FORSIKRINGSSKAP

Borettslaget har forsikringsavtale med Protector Forsikring. Polisenummer finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/forsikring> Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr inne i leilighetene. Forsikringen dekker ikke personlige eiendeler som står på fellesarealer.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løssøre.

Husk at du må gi skriftlig beskjed, (bruk helst e-post), til borettslagets mailadresse dersom du har en skade. Se fremgangsmåte på borettslagets hjemmesider. Egenandelen er for tiden NOK 12.000. Den kan endres av selskapet uten forutgående varsel.

Styret ber om tilbud på forsikring med jevne mellomrom. Styret foretok en runde med tilbudsforespørsler på forsikring høsten 2024 noe som gjorde at vi reduserte forventet premie på NOK 940.000 fra Gjensidige til NOK 794.000 fra Protector Forsikring.

## GARASJEANLEGG

Begge garasjeanleggene har delvis overvåkningsanlegg. Dette er ikke et fullverdig kameraovervåkningssystem, men benyttes for å avdekke ulovlig opphold i garasjene. Eventuelt hærverk, tyveri eller skader må meldes til styret **umiddelbart**, slik at mulig videoopptak kan sikres og eventuelt oversendes politiet. Det har vært svært mangelfull oppfølging fra Securitas, og overvåkningsanlegget har derfor i lengre perioder vært ute av funksjon. På bakgrunn av dette har styret bestridt serviceavtalene for 2024 og 2025, og vil vurdere nye leverandøralternativer i 2026.

Når det gjelder lagring og behandling av opptak, følges gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet. Overvåkningskameraene benyttes blant annet for å avklare hvem som har kjørt på garasjeporter eller oppholder seg ulovlig i garasjeanleggene. Dersom du kjører på en port, skal dette meldes straks til styret, enten per telefon eller e-post til:

[slattevangen@styrerommet.no](mailto:slattevangen@styrerommet.no)

Styret gjør oppmerksom på at overvåkingen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene. Dette kan medføre at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å avklare hvem som har forårsaket skader eller utført hærverk på kjøretøy. Overvåkingen dekker i hovedsak port, kjørebane samt dører inn og ut av garasjeanlegget.

Egen parkeringsplass kan leies ut til beboere i Slåttevangen borettslag. Styret skal informeres om hvem plassen leies ut til.

## EL-BIL LADING

Det ble i 2019 inngått avtale med Aneo AS (tidligere Ohmia AS) om installering av anlegg for lading av el-biler. Avtalen innebærer at Aneo AS (tidligere Ohmia AS) står for installering og drift av anlegget. Denne avtalen gjør at det ikke påløper utgifter for borettslaget. Den enkelte beboer må inngå en avtale direkte med Aneo AS for tilkobling av anlegget. Anlegget ble ferdigstilt i 2020.

Ladebokser og tilkoblingsavtale bestilles gjennom <https://vibbo.no/slattevangen/tema/el-bil-lading>.

Det er tegnet Norgespris på strøm til anlegget.

## UTEOMRÅDER

Styret arbeider kontinuerlig med å utvikle uteområdene slik at de fremstår som hyggelige, åpne, lyse, ryddige og pene. Beboerne bes om å bidra til å ta vare på fellesområdene, slik at dette kan opprettholdes til glede for alle. Beboere bes om å komme med forslag til oppgradering.



Årsberetning-2025

## HMS – INTERNKONTROLL

I 2024 ble det foretatt kontroll av eksisterende apparat, samt utskifting der det var nødvendig. De ble sist skiftet i 2013. Hvert år i begynnelsen av desember er det en offisiell «Røykvarslerdag». Da bør alle beboere sjekke at batterier på røykvarslere fungerer. Styret vurderer løpende tiltak rundt brannvarsling i fellesarealene.

I 2025 ble det foretatt kontroll og oppgradering av brannslanger i garasjeanleggene.

Nye røykvarslere ble delt ut til alle boenheter i 2019. Dette er styret pålagt å gjøre hvert 10. år.

Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter ble fastsatt i 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet, altså borettslaget, skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover til dette er:

- Lov om elektriske anlegg, og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Interkontrollen innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med HMS å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr.

Lekeplassene følges opp med jevnlig kontroll av apparater og underlag. Dette utføres løpende av Frode Gran Service AS. Styret jobber med planer for fornyelse av lekeplassene og andre deler av uteområdene.

Det har vært for mye bilkjøring i borettslaget. Flere personer har skaffet seg urettmessig tilgang til nøkkel for bommene, noe som har ført til økt gjennomkjøring.

Kjøring og parkering på borettslagets interne veier kan begrense nødvendig ferdsel for bevegelsehemmede, øke risikoen for påkjørsler og redusere tryggheten for beboerne. I tillegg kan fremkommeligheten for utrykningskjøretøy bli hindret, noe som kan svekke responstiden ved øyeblikkelig hjelp.

Styret vurderte unødvendig bilkjøring i borettslaget som et betydelig problem, og har derfor iverksatt tiltak for å redusere dette. I 2025 ble det installert betalingsbommer ved 1H og 11C. Disse tiltakene har ført til en betydelig reduksjon i biltrafikken i borettslaget, og gjennomkjøring er nå i stor grad opphørt.

## VASKEBYRÅ

Borettslaget har rammeavtale med Renholdsbyrået AS til trappevasken i de oppganger hvor beboere i hver enkelt oppgang som har vedtatt dette ved avstemming i den enkelte oppgang. Det arrangeres oppgangsmøte som får det avgjørende ordet for effektivering før styret gjør sitt formelle vedtak. Prisen er for tiden kr. 100,-/mnd. per leilighet. I tillegg blir nedgangene til garasjeanleggene rengjort en gang i måneden. Det er nå kun en oppgang som ikke bruker dette tilbudet.

## VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Styret foretar regelmessig gjennomgang og vurderinger av borettslagets vedtekter og husordensregler med henblikk på endringer og tilpasninger som skal ivareta beboeres rettigheter og plikter på en god måte, og som tilpasses den tiden vi lever i. Eventuelle forslag til endringer legges fram for generalforsamlingen for godkjenning.



Årsberetning-2025

## VELFERDSAKTIVITETER

Velferdsaktiviteter er et område styret ønsker å ta tak i, da det per i dag ikke er tilfredsstillende. Det er et ønske om å løse dette på en måte som gjør at beboere kan finne sammen i aktiviteter for å skape et bedre felleskap, forståelse for ulikheter og bygge et fellesskap til glede og hygge for beboere i borettslaget. Innspill fra beboere er ønskelig.

## KNUSEBILTJENESTE

Styret har gjennomført 1 knusebiltjenester i perioden. Knusebiltjenestene foregår om kvelden ved at beboerne selv kaster på bilen det de vil kvitte seg med. På denne måten involveres beboerne på en aktiv måte, og vi unngår at «farlig avfall» blir kastet. Styret opplever at beboerne setter pris på dette tilbudet, men utfordringen har vært at beboere ikke forholder seg til de regler som gjelder. Knusebiltjenesten som ble gjennomført høsten 2025 var vellykket og beboerne etterlevde i stor grad de regler som gjelder. Styret legger opp til 2 knusebiltjenester i 2026, men vil igjen vurdere fortløpende i forhold til hvordan tjenesten blir utført.

## UTLEIE AV LOKALER

Borettslagets Storstue ligger i 1-blokka, mellom 1E og 1F, og er et lokale som kan leies av beboerne i Slåttevangen borettslag til forskjellige arrangementer. Det er ikke et festlokale, men kan betegnes som et selskapslokale, med plass til å dekke for 30 - 40 personer. Storstua fremstår som et godt alternativ for beboerne ved ulike sammenkomster. Prisen for leie, inkl. vask, er kr 1.500 pr. arrangement (betales med kort) + kr 1.000 i depositum (betales kontant). Informasjon finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/storstua-2>. Under punktet «Reservering av Storstua» ligger det en kalender med oversikt over når lokalet er ledig. Reservering skjer ved å gå inn på kalenderen og fylle ut slik det er beskrevet.

I 2025 var Storstua utleid 21 ganger.

## VAKTMESTERTJENESTER OG KOSTNADER

Borettslaget har vært tilknyttet Sameiet Furuset Vaktmestersentral til å ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget fram til 01.05.2025. Da ble vaktmestertjenesten overtatt av Frode Gran Service AS. Frode Gran Service AS har sitt hovedkontor i Alnaparkveien 11, 1081 Oslo, telefon 22 90 61 90. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Kontortiden er mellom kl. 09:00 og kl. 16:00 på virkedager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt. Styret har en klar oppfatning om at tjeneste fra FG Service AS ikke er av samme kvalitet som FVS. Kostnadmessig ligger FG Service AS godt under FVS. I 2024 var kostnadene i FVS på NOK 1 321 051, samlet vaktmesterkostnader for 2025 (FVS og FG Service AS) utgjorde NOK 960.996. Den nye løsningen for vaktmestertjenester har også medført mye ekstra arbeid for styret. Det har blant annet vært behov for å følge opp det arbeidet som utføres, det har til tider vært mangelfullt. Overgangen til ny leverandør har medført økt administrativ oppfølging fra styrets side for å sikre leveransekvallitet.

## KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTERNETT

Slåttevangen Borettslag avtale reforhandlet avtalen med Telia gjeldende fra 01.08.2025. Avtalen innebar en reduksjon fra NOK 414.150 per kvartal til NOK 274.337 en besparing på NOK 683.198 per år.

Avtalen ligger på Vibbo: <https://vibbo.no/slattevangen/nyheter/2025-7-8-telia-avtale-owu4ztaz>



Årsberetning-2025

Det er kommet en endring etter avtaleinngåelse, høyeste internetthastighet er økt fra 1.000mb til 1.250Mb

De av beboerne som har valgt å oppgradere bredbåndshastigheten sin, vil med den nye avtalen få raskere bredbånd til lik eller lavere pris enn det de har i dag. Dersom de ønsker en lavere eller høyere hastighet, kan de selv endre dette på [telia.no/min-side](https://telia.no/min-side) eller ved å ringe 21 90 60 50. Dessverre har noen beboere avstått fra denne oppgraderingen ved ikke å slippe til representanter fra Telia til å gjøre nødvendig arbeid. Beboere som ikke har byttet til nytt utstyr må selv ta kontakt med Telia for å få dette gjort.

Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf. 92405050, og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv.

Hvis en beboer ikke har oppgradert antennekontakten og dette viser seg å skape støy i nettet for resterende beboere, kan man måtte gjøre endringer som gjør at beboeren ikke lenger vil ha tilgang til internett. Beboeren vil bli informert om dette direkte.

Om det kun er et problem for beboeren selv, vil det ikke gjøres noen endringer.

## AVTALER

Borettslaget har avtaler med:

- P-Service AS for delvis parkeringskontroll,
- Telia AS, kollektivavtale for digital-TV og internett,
- Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- Renholdsbyrået AS til vasking av enkeltoppganger (rammeavtale),
- Entelios AS for leveranse av strøm, borettslaget har også tegnet Norgespris på strøm
- Aneo AS elbil-lading. (eier av anlegget)

## NØKLER OG SKILT

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten Via OBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside: <https://vibbo.no/slattevangen/tema/nokler-og-ventiler>

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til Frode Gran Service AS på telefon 22 90 61 90 eller e-post: [service@fg.no](mailto:service@fg.no)

## VASKERI

Fellesvaskeriet er i mellombygget mellom Høybråtenveien 3 F/G.

Polletter fås kjøpt hos styrevakten som holder åpen 1 gang i måneden, se åpningstider på vår hjemmeside. <https://vibbo.no/slattevangen/tema/vaskeri>. Styreverrommet ligger i Høybråtenveien 3 F/G vis a vis vaskeriet. Styrevakten er åpen mellom 18:00 og 18:30.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkestyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn, og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Alle boenheter har fått utdelt en brannvarsler og et brannslukningsapparat. Dersom dette blir fjernet i forbindelse med salg



Årsberetning-2025

av andelsleilighet, er det kjøpers ansvar å sørge for at dette utstyret ikke blir fjernet av selger. Dersom dette utstyret er fjernet, må ny beboer sørge for å skaffe nytt.

Styret har gjennomført en kontroll av alle brannslanger i garasjeanleggene i 2025. Dette er gjort av kyndig personell.

Kontrollen bekreftet at utstyret i fellesarealer og inspiserte boliger er i henhold til forskriftskrav.

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS, avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1.4 og 1.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er NOK 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS, eller at utleier går inn <https://vibbo.no/slattevangen/min-bolig> og fyller ut nødvendig informasjon. Utleie av egen bolig kan først skje etter at eier selv har bebodd leiligheten i minst 1 år.

Fra 1. januar 2020 ble det åpnet for at andelseiere kan leie ut i korte perioder, uten styrets godkjenning. De nye reglene gir andelseiere i borettslag rett til å leie ut på døgn- og ukesbasis opptil 30 dager i året.

## FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 59 90.



Årsberetning-2025

## ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. OBOS har den 28.7.2014 energimerket hele borettslaget. Ved salg eller utleie av boliger kan OBOS kontaktes.

## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2025-2026	Calling-anlegg	Under arbeide, ferdig februar 2026
2022 - 2023	Rør- og våtromsrehabilitering	Hele borettslaget
2018	Maling av boligmassen Taktekking med slukskifte	Hele borettslaget Unntatt 1F, 1G, 1H
2018	Utskifting av beredere med varmpumper	Hele borettslaget
2015	Taktekking	Oppgang 1F, 1G og 1H.
2011 - 2013	Fasaderehabilitering	Rehabilitering av fasade, etterisolering og utskifting av vinduer og balkongdører.
2008 - 2009	Riving og bygging av 7 nye uteboder	
2006	Ombygging, div. utskiftninger	Ombygging av ubenyttede fellesarealer til 3 stk. 3-roms leiligheter. Utskifting av lekeapparater og oppgradering av utearealet. Utskifting av ventilasjonsanlegget i garasjene.
2001	Maling og betongrehabilitering	Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering



Til generalforsamlingen i Slåttevangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttevangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, [www.tellnorge.no](http://www.tellnorge.no)

Vedlegg 2

14 av 27 451 Slåttevangen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951555827, KLIENTNR. 451

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 136 274</b>	<b>9 230 256</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 031 067	384 568
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 931 245	-2 420 305
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-264 924	-184 064
Innsk. øremerk. bankkto		-3 369	-2 283
Reduksjon langsiktig fordring		34 278	68 556
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		692 689	59 546
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-441 504</b>	<b>-2 093 982</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 694 771</b>	<b>7 136 274</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		6 900 792	7 378 775
Kortsiktig gjeld		-206 021	-242 501
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>6 694 771</b>	<b>7 136 274</b>



## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951555827, KLIENTNR. 451

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 512 041	4 648 947	4 643 292	4 417 000
Innkrevde felleskostnader	2	17 047 040	15 285 160	17 122 708	17 123 000
Antenneanlegg		55 911	53 973	50 000	50 000
Andre inntekter	3	36 193	45 506	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>21 651 185</b>	<b>20 033 587</b>	<b>21 851 000</b>	<b>21 615 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-46 620	-61 398	-74 000	-50 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-16 500	-15 000	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-258 220	-248 290	-262 000	-273 790
Konsulenthonorar		-96 284	-125 038	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 380 549	-1 353 376	-659 000	-734 000
Forsikringer		-801 669	-795 406	-954 000	-900 000
Kommunale avgifter	8	-3 580 851	-3 271 997	-3 557 847	-3 763 385
Kostnader sameie	22	-563 293	-1 321 051	-1 300 000	0
Energi/fyring		-1 193 584	-1 402 491	-1 350 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 325 996	-1 614 613	-1 678 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	9	-926 858	-562 679	-606 000	-1 834 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 510 423</b>	<b>-11 091 338</b>	<b>-10 796 847</b>	<b>-10 291 855</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>10 140 762</b>	<b>8 942 248</b>	<b>11 054 153</b>	<b>11 323 145</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		264 924	184 064	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 405 686</b>	<b>9 126 312</b>	<b>11 054 153</b>	<b>11 323 145</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	230 016	384 761	105 000	105 000
Finanskostnader	11	-8 604 635	-9 126 506	-8 497 000	-7 911 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 374 619</b>	<b>-8 741 745</b>	<b>-8 392 000</b>	<b>-7 806 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 031 067</b>	<b>384 568</b>	<b>2 662 153</b>	<b>3 517 145</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 031 067	384 568		



**SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951555827, KLIENTNR. 451**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	54 974 034	54 974 034
Tomt		943 558	943 558
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	31 692	724 381
Aksjer og andeler	13	16 100	16 100
Langsiktige fordringer	14	683 510	635 356
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>56 648 894</b>	<b>57 293 429</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	320 854	452 849
Driftskonto OBOS-banken		788 527	571 973
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	975
Sparekonto OBOS-banken		5 791 412	6 352 979
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 900 792</b>	<b>7 378 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	16	-113 046 429	-115 077 497
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-113 021 329</b>	<b>-115 052 397</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	163 157 523	166 353 692
Borettsinnskudd	18	13 021 100	13 021 100
Annen langsiktig gjeld	19	186 370	107 307
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>176 364 993</b>	<b>179 482 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		154 900	189 521
Skyldige offentlige avgifter		0	1 860
Påløpte renter		43 715	49 543
Annen kortsiktig gjeld	20	7 406	1 577
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>206 021</b>	<b>242 501</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 549 685</b>	<b>64 672 204</b>



Pantstillelse	21	211 517 900	211 517 900
Garantiansvar	22	67 063	963 768

Oslo, 13.02.2026  
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen /s/

Melissa Pedersen /s/

Veronica Simble /s/

Huseyin Oguz /s/

Roland Stephan Georg Lindenbeck /s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Bod	1 800
Felleskostnader	16 264 872
Garasje	1 800



Kabel-tv	516 968
Parkering	2 400
Trappevask	259 200
Kapitalkostnader IN I	4 570 784
Reg.kapitalkostnader IN I	-58 743
Fratrekk kapitalkostnader	-4 512 041
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 047 040</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 536
Kortterminal	2 657
Utleie	31 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>36 193</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-1 500
Arbeidsgiveravgift	-45 120
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-46 620</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-320 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-320 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -3 323

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 500
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 500</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 041 934
Drift/vedlikehold VVS	-85 405
Drift/vedlikehold elektro	-246 309
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-522 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 639
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-299 523
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-2 690
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 380 549</b>

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



### NOTE 8

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 454 740
Renovasjonsgebyr	-1 126 111
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 580 851</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 833
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 663
Annet driftsmateriale	-10 807
Lyspærer og sikringer	-2 012
Vaktmestertjenester	-453 380
Renhold ved firmaer	-209 475
Andre driftskostnader	-79 393
Trykksaker	-9 728
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 323
Andre kontorkostnader	-17 045
Telefon, annet	-10 882
Kontingenter	-50 200
Bank- og kortgebyr	-3 415
Øreavrunding	-149
Velferdskostnader	-263
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-926 858</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 569
Renter av sparekonto i OBOS-banken	190 765
Andre renteinntekter	32 682
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>230 016</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-23 888
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-583 490
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-3 081 950
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-4 915 307
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 604 635</b>

### NOTE 12

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1979	52 000 000
Kostpris/bokført verdi 2000	2 974 034
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>54 974 034</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.106/bnr.235, 236, 240 & 242.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



## NOTE 13

### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 134 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 16 100

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

## NOTE 14

### LANGSIKTIGE FORDRINGER

Miljøbankkonto	197 840
Andre langsiktige fordringer	485 670
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>683 510</b>

## NOTE 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	15 784
Forskuddsbetalte kostnader	305 070
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>320 854</b>

## NOTE 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-113 931 409
Egenkapital fra IN tidligere år	1 285 893
Egenkapital fra IN 2025	264 924
Reduksjon EK fra IN	-665 837
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-113 046 429</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

## NOTE 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-1 856 700
Nedbetalt tidligere	1 382 277
Nedbetalt i år	61 896
	-412 527
OBOS-banken AS	



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 559 620	
Nedbetalt i år	603 297	
		-10 837 083

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2011	-80 640 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 814 273	
Nedbetalt tidligere, IN	1 430 091	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	943 164	
Nedbetalt i år, IN	264 924	
		-57 118 160

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022	-100 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 443 674	
Nedbetalt i år	835 961	
		-93 720 365

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-166 353 692**

## NOTE 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-12 930 500	
Øket 2000	-47 700	
Øket 1998	-42 900	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 021 100</b>	

## NOTE: 19

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-186 370	
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-186 370</b>	

## NOTE 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN	-7 406	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 406</b>	

## NOTE 21

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 021 100	
Pantelån	163 157 523	
Beregnete IN forpliktelser	884 980	
<b>TOTALT</b>	<b>177 063 603</b>	



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	54 974 034
Tomt	943 558
<b>TOTALT</b>	<b>55 917 592</b>

## NOTE 22

### **GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 13,05 % av Furuset vaktmestersentral (under avvikling).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 67 063.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 451 Selskapsnavn: SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.