



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 604 309	14 028 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 604 309</b>	<b>14 028 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		379 087	377 256
Annen driftskostnad		67 807 606	8 778 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 186 694</b>	<b>9 155 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 582 385</b>	<b>4 873 592</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		231 897	138 119
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>231 897</b>	<b>138 119</b>
Annen finanskostnad		2 647 432	1 258 381
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 647 432</b>	<b>1 258 381</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 415 535</b>	<b>-1 120 262</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 997 920	3 753 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		56 643 348	56 643 348
Sum varige driftsmidler		56 643 348	56 643 348
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16 100	16 100
Andre fordringer		927 502	725 616
Sum finansielle anleggsmidler		943 602	741 716
Sum anleggsmidler		57 586 950	57 385 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			52 185
Andre fordringer		493 990	506 798
Sum fordringer		493 990	558 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 008 458	3 451 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 008 458	3 451 278
Sum omløpsmidler		11 502 448	4 010 262
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		86 953 426	30 955 507
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-86 953 426</b>	<b>-30 955 507</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-86 928 326</b>	<b>-30 930 407</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		136 375 772	79 066 001
Øvrig langsiktig gjeld		13 290 194	13 021 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>149 665 966</b>	<b>92 087 101</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>149 665 966</b>	<b>92 087 101</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 528	7 364
Leverandørgjeld		6 321 352	228 396
Skyldige offentlige avgifter		2 750	1 635
Annen kortsiktig gjeld		1 128	1 236
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 351 758</b>	<b>238 631</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>156 017 724</b>	<b>92 325 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 551057

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		14 604 309	14 028 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 604 309</b>	<b>14 028 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		379 087	377 256
Annen driftskostnad		67 807 606	8 778 051
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 186 694</b>	<b>9 155 307</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-53 582 385</b>	<b>4 873 592</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		231 897	138 119
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>231 897</b>	<b>138 119</b>
Annen finanskostnad		2 647 432	1 258 381
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 647 432</b>	<b>1 258 381</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 415 535</b>	<b>-1 120 262</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-55 997 920	3 753 330
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		56 643 348	56 643 348
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		16 100	16 100
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		927 502	725 616
Sum anleggsmidler		943 602	741 716
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		57 586 950	57 385 064
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			52 185
Andre fordringer			
Sum fordringer		493 990	506 798
Sum fordringer		493 990	558 983
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		11 008 458	3 451 278
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 008 458	3 451 278
Sum omløpsmidler		11 502 448	4 010 262
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</b>
<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	86 953 426	30 955 507
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-86 953 426</b>	<b>-30 955 507</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-86 928 326</b>	<b>-30 930 407</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	136 375 772	79 066 001
Øvrig langsiktig gjeld	13 290 194	13 021 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>149 665 966</b>	<b>92 087 101</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>149 665 966</b>	<b>92 087 101</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 528	7 364
Leverandørgjeld	6 321 352	228 396
Skyldige offentlige avgifter	2 750	1 635
Annen kortsiktig gjeld	1 128	1 236
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6 351 758</b>	<b>238 631</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>156 017 724</b>	<b>92 325 732</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</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  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Slåttevangen Borettslag

3. mai 2023

Selskapsnummer: 451





## 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:

3. mai 2023 kl. 18:00, Storstua, Høybråtenveien 1 E/F.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggshonorar i forbindelse med våtromsprosjekt
8. Forslag fra styret om betalingsbom.
9. Innkommet forslag om søppelalternativ 1-er blokkene
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Nicolai Thelin er valgt.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport - Slåttevangen Borettslag.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 320 000



Sak 7

## Tilleggshonorar i forbindelse med våtromsprosjekt

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rør-og våtromsprosjektet har det blitt en stor ekstrabelastning på styret som ikke ligger i styrehonoraret. Det har vært mange byggemøter, arbeide med organisering av flytting av biler, befaringer sammen med entreprenør, utsendelse av forskjellig informasjon, skriftelig og telefonisk kontakt med beboere, ekstraordinært arbeide i forbindelse med asbestsaneringen i "Soppen", andre møter med Norconsult og Sans Bygg, samt flere beboermøter.

### Forslag til vedtak

Tilleggshonorar i forbindelse med våtromsprosjekt for styret foreslås satt til kr 70 000.

Sak 8

## Forslag fra styret om betalingsbom.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget sliter med mye kjøring i borettslaget både av beboere og for gjennomkjøring. I våre husordensregler har vi klare regler for kjøring inne i borettslaget, dette benyttes i alt for stor grad av unyttig kjøring. De bommene vi har, er det mange som har nøkkel til slik at det er lett å åpne disse.

Styret ønsker å få godkjenning til å gå videre med å utrede mulighet for å få på plass betalingsbommer. Borettslagene rundt oss har slike løsninger, og det viser seg at de har god effekt på å redusere trafikken i borettslaget.

### Forslag til vedtak

Forslag godkjennes.



Sak 9

## Innkomet forslag om søppelalternativ 1-er blokkene

### Forslag fremmet av:

Taner Kocacenk

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen som følger:

Jeg foreslår at vi slutter å benytte søppelsjaktene og å gå over til å ha samme løsning som finnes langs med 3-er blokken, ved at det bygges søppelkur foran hver oppgang i 1-er rekken.

Begrunnelse for forslaget er som følger:

Spesielt tidlig morgen, sen kveld og på natt er støy i forbindelse med at det kastes søppel i søppelsjakten svært merkbart. Spesielt er dette plagsomt i soverom som vender mot søppelrommet da dette ligger vegg i vegg med sjakten hvor det kommer store smeller og mye støy.

Støy merkes også når søppelbilen kommer for å hente søppel tidlig på morgenen rundt 06.00 med masse smell.

Det siste som kan være veldig ubehagelig er lukt som dannes i sjaktrommet, spesielt på sommertid. Det lukter søppel inn på soverommet som er nabo til søppelrommet. Det er veldig ubehagelig for oss som har dette. Spesielt når det blir varmere så kommer lukten inn.

En annen positiv ting om forslaget går gjennom er at søppelrommet kan benyttes til andre formål.

Med dette håper jeg vi får en løsning på dette i 1-er blokkene.

### Styrets innstilling

Styret er kjent med problemet som blir beskrevet, men ønsker ikke et vedtak om å stenge sjaktene per idag. Styret ønsker å gjøre en utredning rundt alternativer til søppelsjaktløsningen. Det må foretas en kostnadsvurdering av et slikt prosjekt.



## **Forslag til vedtak**

Styret ber om tilslutning til at det utarbeides en analyse av alternative løsninger og et kostnadsoverslag som kan legges frem på neste generalforsamling.

Sak 10

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Parisa Shakari
- Roland Stephan Georg Lindenbeck

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Huseyin Oguz
- Melissa Pedersen

### **Vedlegg**

1. Innstilling til nytt styre.pdf



Sak 11

## 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:

- Astrid Lundstrøm

Sak 12

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Faisal Muhammad
- Tone Pran



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Åge Sveen	Høybråtenveien 1 G
Nestleder	Astrid K. Vaaler Lundstrøm	Høybråtenveien 11 B
Styremedlem	Dag Oskar Johansen	Høybråtenveien 1 F
Styremedlem	Therese Lelek Tvetmarken	Høybråtenveien 11 B
Styremedlem	Asbjørn Ulsberg	Høybråtenveien 1 A
Varamedlem	Huseyin Oguz	Høybråtenveien 1 C
Varamedlem	Parisa Shakari	Høybråtenveien 7 C

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Åge Sveen Høybråtenveien 1 G

Varadelegert

Astrid K. Vaaler Lundstrøm Høybråtenveien 11 B

### Valgkomiteen

Faisal Muhammad	Harry Olsens Vei 7
Tone Pran	Høybråtenveien 11 A
Geir Arne Seierstad	Høybråtenveien 9 C

### Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Styremedlem Åge Sveen Høybråtenveien 1 G

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Slåttevangen Borettslag

Borettslaget består av 251 andelsleiligheter.

Slåttevangen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555827, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 235 236 240 242

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Slåttevangen Borettslag har ingen ansatte, men er tilknyttet Furuset vaktmestersentral. Det har ikke vært registrert skader eller ulykker i 2022.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Vesentlig avvik

Kapitalkostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikehold.

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

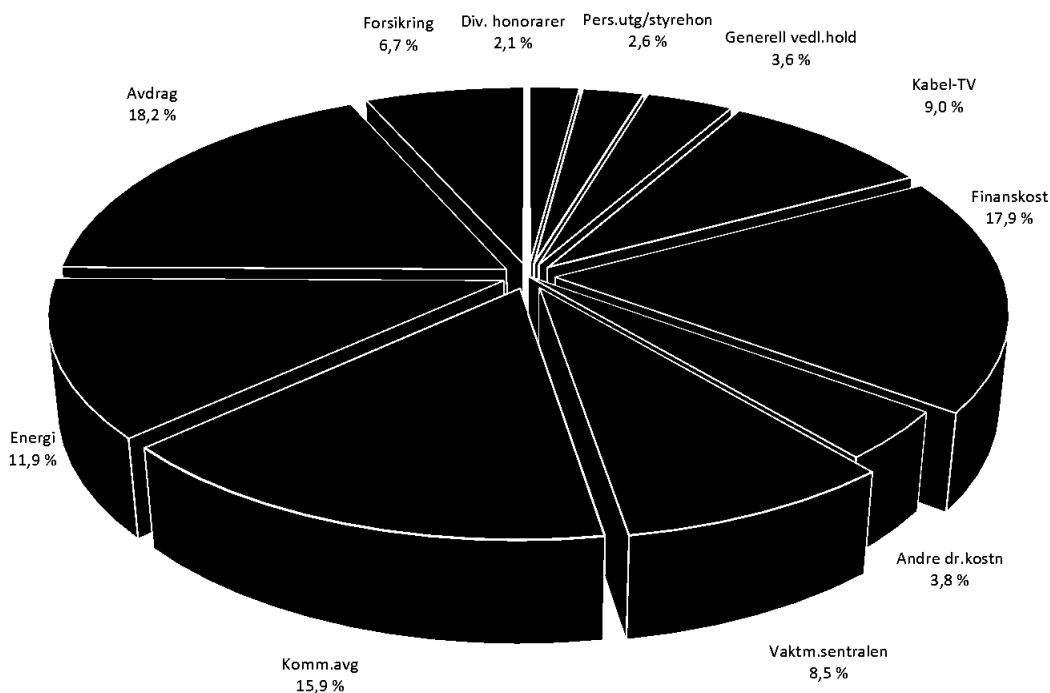
## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2022. Rør og våtroms rehabilitering er ikke tatt med i diagrammet.



Dersom rør og våtroms rehabilitering hadde vært tatt med i diagrammet hadde prosentene endret seg til følgende:

Div. honorarer	0,42 %
Pers.utg/styrehon	0,52 %
Generell vedl.hold	0,73 %
Kabel-TV	1,80 %
Finanskost	3,60 %
Andre dr.kostn	0,76 %
Vaktm.sentralen	1,72 %
Komm.avg	3,19 %
Energi	2,40 %
<b>Rør og våtroms rehabilitering</b>	<b>79,86 %</b>
Avdrag	3,66 %
Forsikring	1,34 %
<b>Sum</b>	<b>100,00 %</b>



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 32 000 000 til større vedlikehold som omfatter rør og våtroms rehabiliteringen.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduserer med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Slåttevangen Borettslag.

### Lån

Slåttevangen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.og nye 6 % fra 1.7.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameie Furuset vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Slåttevangen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slåttevangen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
13 av 37 Årsrapport Slåttevangen Borettslag.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



Slåttevangen Borettslag

## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 771 631</b>	<b>2 873 975</b>	<b>3 771 630</b>	<b>5 150 690</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-55 997 920	3 753 330	-53 029 200	-33 034 200
Tillegg for nye langsiktige lån	19 60 000 000	0	57 000 000	0
Fradrag for avdrag langs. lån	19 -2 690 229	-2 854 895	-2 852 166	-2 762 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 348	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	68 556	68 556	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-69 336	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 379 059</b>	<b>897 655</b>	<b>1 118 634</b>	<b>-35 796 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 150 690</b>	<b>3 771 631</b>	<b>4 890 264</b>	<b>-30 645 510</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	11 502 448	4 010 262		
Kortsiktig gjeld	-6 351 758	-238 631		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 150 690</b>	<b>3 771 631</b>		



Slåttevangen Borettslag

## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 466 233	3 122 960	3 085 824	3 781 560
Innkrevde felleskostnader	2	11 060 952	10 654 446	11 923 176	13 830 440
Antenneanlegg		50 865	47 313	45 000	50 000
Andre inntekter	3	26 259	204 180	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>14 604 309</b>	<b>14 028 899</b>	<b>15 079 000</b>	<b>17 687 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-59 087	-57 256	-57 000	-59 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-14 250	-11 295	-11 000	-14 000
Andre honorarer		0	0	0	-70 000
Forretningsførerhonorar		-226 290	-220 770	-227 000	-238 000
Konsulenthonorar	7	-15 596	-39 822	-50 000	-40 000
Kontingenter		-50 200	-50 200	-50 200	-50 200
Drift og vedlikehold	8	-59 252 648	-1 206 612	-56 960 000	-32 635 000
Forsikringer		-985 805	-938 137	-1 070 000	-967 000
Kommunale avgifter	9	-2 347 865	-2 248 872	-2 311 000	-2 806 000
Kostnader sameie FVS	25	-1 263 420	-968 717	-1 270 000	-1 271 000
Energi/fyring		-1 765 795	-1 406 354	-1 150 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 326 274	-1 222 762	-1 268 000	-1 432 000
Andre driftskostnader	10	-559 464	-464 510	-475 000	-522 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-68 186 694</b>	<b>-9 155 307</b>	<b>-65 219 200</b>	<b>-41 924 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-53 582 385</b>	<b>4 873 592</b>	<b>-50 140 200</b>	<b>-24 237 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-53 582 385</b>	<b>4 873 592</b>	<b>-50 140 200</b>	<b>-24 237 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	231 897	138 119	120 000	120 000
Finanskostnader	12	-2 647 432	-1 258 381	-3 009 000	-8 917 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 415 535</b>	<b>-1 120 262</b>	<b>-2 889 000</b>	<b>-8 797 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-55 997 920</b>	<b>3 753 330</b>	<b>-53 029 200</b>	<b>-33 034 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	3 753 330		
Fra annen egenkapital		-55 997 920	0		



Slåttevangen Borettslag

### SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 451

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	54 974 034	54 974 034
Tomt		943 558	943 558
Andel egenkapital i FVS	25	725 756	725 756
Aksjer og andeler	14	16 100	16 100
Miljøbankkonto, øremerket		270 442	0
Langsiktige fordringer	15	657 060	725 616
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 586 950</b>	<b>57 385 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	493 990	558 983
Driftskonto OBOS-banken		916 897	1 440 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 597	798
Sparekonto OBOS-banken		10 089 964	2 009 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 502 448</b>	<b>4 010 262</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	17	-86 953 426	-30 955 507
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>18</b>	<b>-86 928 326</b>	<b>-30 930 407</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	136 375 772	79 066 001
Borettsinnskudd	20	13 021 100	13 021 100
Avsetning bomiljøtiltak	21	269 094	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>149 665 966</b>	<b>92 087 101</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 321 352	228 396
Skyldige offentlige avgifter	22	2 750	1 635
Påløpte renter		26 528	7 364
Annen kortsiktig gjeld	23	1 128	1 236
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 351 758</b>	<b>238 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 089 397</b>	<b>61 395 326</b>
Pantstillelse	24	211 517 900	119 205 069
Garantiansvar	25	1 643 979	1 643 979



Slåttevangen Borettslag

Oslo, 21. mars 2023  
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen /s/      Astrid K. Vaaler Lundstrøm /s/

Dag Oskar Johansen /s/    Therese L. Tvetmarken /s/    Asbjørn Ulsberg /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdiforringelse. 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.



Slåttevangen Borettslag

## 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

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 181 524
Kabel-tv	602 400
Trappevask	192 000
Sikringsskap	78 468
Parkering	2 400
Garasje	1 800
Bod	1 800
Eiendomsskatt	560
Kapitalkostnader på IN-lån	3 365 573
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	100 660
Overført til kapitalkostnader	-3 466 233
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 060 952</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	5 746
Diverse	5 123
Nettinnbetalinger	240
Nøkler	3 150
Utleie	12 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 259</b>



Slåttevangen Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 400
Påløpte feriepenger	-1 128
Arbeidsgiveravgift	-46 604
Yrkesskadeforsikring	-1 955
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 087</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.  
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 320 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 738, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 250.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-15 596
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 596</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Norconsult	-1 600 766
Bygningsgebyr	-47 154
Andre kostnader	-32 504
Låssystem	-156 678
Advokathonorar	-35 250
VVS-arbeider Sans Bygg	-56 844 221
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-58 716 573</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-76 845
Drift/vedlikehold VVS	-109 492
Drift/vedlikehold elektro	-81 522
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 326
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 613
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-72 088
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-6 189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 252 648</b>

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



Slåttevangen Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-563
Vann- og avløpsavgift	-1 476 565
Renovasjonsavgift	-870 737
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 347 865</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-110 405
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 764
Verktøy og redskaper	-7 488
Telefon-/kontormaskiner	-26 477
Driftsmateriell	-4 513
Lyspærer og sikringer	-20 610
Vakthold	-30 040
Renhold ved firmaer	-231 906
Andre fremmede tjenester	-59 621
Trykksaker	-8 291
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 643
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 738
Andre kontorkostnader	-16 410
Telefon, annet	-11 207
Porto	-455
Bank- og kortgebyr	-4 345
Velferdskostnader	-4 552
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-559 464</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 311
Kundeutbytte fra Gjensidige	107 674
Andre renteinntekter	25 153
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>231 897</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 420
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-305 466
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 515 005
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-811 541
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 647 432</b>



Slåttevangen Borettslag

**NOTE: 13**

**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: 14**

**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: 15**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Grandsalen 29 AS	657 060
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>657 060</b>

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	44 410
DSB baseleie	50 865
Forskuddsbetalte kostnader	398 715
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>493 990</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-87 335 834
Egenkapital fra IN tidligere år	827 819
Reduksjon EK fra IN	-445 411
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-86 953 426</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.



Slåttevangen Borettslag

**NOTE: 18**

**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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

1 733 356

Nedbetalt i år

677 105

-12 589 539

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022 (av ramme 100 000 000)

-60 000 000

Nedbetalt i år

0

-60 000 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2011

-80 640 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

15 015 664

Nedbetalt tidligere, IN

485 090

Nedbetalt i år IN, ordinære avdrag

1 951 228

-63 188 018

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002 – Gransdalen 29

-1 856 700

Nedbetalt tidligere

1 196 589

Nedbetalt i år

61 896

-598 215

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-136 375 772**



Slåttevangen Borettslag

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2023	Første avdrag er 30/07- 2023
1-roms		100
2-roms		200
3/4-roms		250

## NOTE: 20

### BORETTSINNSKUDD

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

## NOTE: 21

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-269 094
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-269 094</b>

## NOTE: 22

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 597
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 153
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 750</b>



Sláttevangen Borettslag

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 128
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 128</b>

**NOTE: 24**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 021 100
Pantelån	136 375 772
Beregnete IN forpliktelser	382 408
<b>TOTALT</b>	<b>149 779 280</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 25**

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

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 11,32 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 643 979.

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". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## STYRETS ARBEID 2022.

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 en gang i måneden, unntatt i juli. Styremøter 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 innkommende skriftlige saker, blir behandlet på førstkomende styremøte etter mottatt sak.

## MØTER, SAKER I PERIODEN.

a	Antall styremøter	12
b	Antall byggemøter	13
c	Antall saker behandlet	87
d	Beboermøter	1

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 felles-kostnadene. 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 nærområde. Styret vurderer situasjonen slik at en økning i husleien må regnes med for å møte økning i løpende utgifter. I 2022 har strømutføtene gitt en drastisk økning, noe som har ført til at disse utgiftene har oversteget budsjettet betraktelig. Brutto strømutføt har i 2022 vært på NOK 3 593 879,84, strømstøtten har vært på NOK 1 573 655,86, i tillegg gjorde styret en avtale om å bruke muligheten til å inngå avtale om kjøp av strøm på grunnlag av estimert forbruk. Denne avtalen hadde en løpetid fra 01.01.2020 til 31.12.2022. I 2022 ga dette reduksjon i strømkostnadene på NOK 319 462.



## INFORMASJON OG KOMMUNIKASJON.

Styret har som mål å få bedre og mer oppdatert informasjon ut til alle beboere. Man ønsker samtidig å begrense bruken av rundskriv som både er en kostbar og lite miljøbevisst måte å distribuere informasjon. Den plattformen som vil bli brukt framover, er Vibbo. 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. Vår hjemmeside [www.vibbo.no/slattevangen](http://www.vibbo.no/slattevangen) er avviklet fra 31.12.2021.

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 på: [slattevangen@styrerrommet.no](mailto:slattevangen@styrerrommet.no) eller sendes til styret i vanlig brev. Postkasse finnes også foran styrerrommet som ligger mellom 3F og 3G. 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.

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).

## VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER.

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig.

Styret har planer for å oppgradere/utbedre lekeplassene i borettslaget i 2023, samt se på muligheter til å lage et område for å samle beboere til hyggelig samvær. Borettslaget er per i dag tildelt midler fra OBOS til slike formål. Etter at brakker etc. fjernes etter våtomsrehabiliteringen, vil styret utarbeide et forslag til oppgradering av felles uteområder.

### Rør- og våtomsrehabilitering.

Rør- og våtomsrehabiliteringen startet i 2022. Dette vil være godt synlig i borettslaget i hele 2022 og deler av 2023. Prosjektet er ett av de største vedlikeholdsprosjekter som har blitt gjennomført i et borettslag. Etter noen utfordringer i oppstarten av prosjektet har prosjektet i det store gått fint. I denne type prosjekt vil det alltid oppstå situasjoner med utfordringer mellom beboere og entreprenør. Dette har i stor grad blitt løst på en tilfredsstillende måte. En av utfordringene som oppsto etter at prosjektet startet, var at det ble avdekket asbest i baderommene, noe som medførte at det måtte foretas asbestsanering i forkant av rehabiliteringen. Det har medført økning i kostnader i prosjektet. Heldigvis har ikke dette medført forskyvninger i framdriften av prosjektet. Etter at det ble oppdaget innbrudd i «Soppen» 08.02.2023 oppsto det en ny utfordring da det var flere boder som var brutt opp og flere eternitplater var knekt. Dette medførte at asbest spredte seg i store deler av området. Før videre arbeider med rehabiliteringsprosjektet kunne fortsette, måtte det foretas en sanering. Saneringen har ført til forskyvning i prosjektet med de konsekvenser det medfører for beboere i 9 og 11, samt kostnadsøkning i prosjektet.

## 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 vår 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 inneklima. 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 koples 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. I tillegg senkes tak på badet uten å sikre tetting mellom nytt tak og ventilløp, eller at ventil dekkes helt, eller legger kjøkkeninnredning helt opp til taket slik at ventil dekkes. Når slike forhold blir oppdaget, vil beboer umiddelbart bli pålagt å tilbake stille eller gjøre nødvendige endringene slik at ventilasjonen igjen fungerer som den skal.

**Husk: Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller andre vifter til ventilasjonen. Det er brannfarlig og ødelegger ventilasjonen i andre leiligheter. Manglende tetting mellom nytt senket tak og ventilløp fører til soppdannelse over nytt tak. Det er heller ikke tillatt å bruke elektriske vifter i ventiluttakene.**

## FORSIKRINGSSELSKAP.

Borettslaget har forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring. Polisenummer 85132432 finnes på <https://vibbo.no/slattevangen/tema/praktisk-informasjon>. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

**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 løsøre.**

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 kr. 10.000, den kan endres av selskapet uten forutgående varsel.

Styret jobber kontinuerlig med å innhente pristilbud fra andre selskaper for å sikre at vi har konkurransedyktig forsikringspremie.



## GARASJEANLEGG:

Begge garasjeanleggene har overvåkningsanlegg. Dette drifter vi selv. Husk straks å melde eventuelt hærverk, tyveri og skader til styret slik at mulig videoopptak av hendelsen kan oversendes politiet. Ellers følges retningslinjer fra Datatilsynet når det gjelder oppbevaring av data. Overvåkningskameraene hjelper oss i å finne ut hvem som kjører på garasjeporter eller gjør seg skyldige i andre ting som medfører erstatningsansvar. Kjører du på porten, må det straks meldes til styret, per telefon eller på e-post til [slattevangen@styrerrommet.no](mailto:slattevangen@styrerrommet.no). Styret bemerker at overvåkingen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene, noe som kan medføre at det ikke i alle tilfeller er mulig å avdekke hvem som har utført skader eller hærverk på biler.

## 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>

## UTEOMRÅDER.

Styret prøver å utvikle uteområdene slik at de kan fremstå hyggelig, åpne, lyse, ryddige og pene. Beboere bes også om å bidra til at dette er mulig.

## HMS – INTERNKONTROLL.

Styret har vedtatt en plan for brannvern som følger: Alle brannslukkingsapparater skal skiftes ut hvert 10.år. 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.

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 Vaktmestersentralen. Styret jobber med planer for fornyelse av lekeplassene og andre deler av uteområdene.

**Det er alt for mye bilkjøring i borettslaget. Flere har skaffet seg urettmessig tilgang til nøkkel for bommene, noe som fører til økt gjennomkjøring. Kjøring og parkering i borettslagets interne veier kan være med å begrense nødvendig kjøring for bevegelseshemmede, bidra til økt risiko for påkjøring og redusert trygghet for beboerne. Utrykningskjøretøy kan også bli forhindret, og dermed svekke reaksjonstiden til øyeblikkelig hjelp. Styret ser på unødvendig kjøring i borettslaget som et betydelig problem som det må iverksettes tiltak for å redusere.**

#### VASKEBYRÅ.

Borettslaget har rammeavtale med AS Trappevask Service til trappevasken i de oppganger der det har vist seg å være størst problemer med å få dette utført. 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. 15 oppganger i blokkene og 4 oppganger i rekkehusene benytter seg av tilbudet. I tillegg blir nedgangene til garasjeanleggene rengjort en gang i måneden.

#### 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.



## VELFERDSAKTIVITETER.

Velferdsaktiviteter er et område styret ønsker å ta tak i, da det per i dag ikke er godt nok. 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, bygge et fellesskap til glede og hygge for beboere i borettslaget.

## STRØM.

Styret har inngått en strømvtales med Hafslund Strøm AS som heter Flex. Denne er basert på strømpriser på el-spotprisen ved kraftbørsen Nord Pool Spot. Dette vil gi borettslaget en jevnere og mer stabil pris på strøm. Avtalen gjelder fra 01.01.2020 og gjelder i 3 år.

På høsten 2021 utviklet strømprisene seg veldig negativt. Det er blitt et prisnivå som man ikke tidligere har opplevd. Dette har ført til ekstraordinære strømkostnader for borettslaget, men med bakgrunn i den inngåtte avtalen med Hafslund Strøm AS har vi oppnådd en pris som ligger under Nord Pool sin spotpris.

År	Kwt	Brutto strøm	Strømsøtte	Finans	Netto kost
2021	112.0287	1.750.801	-172.741	-32.674	1.545.386
2022	119.6722	3.593.879	-1.573.655	-319.462	1.700.761

## KNUSEBILTJENESTE.

Styret har gjennomført 3 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.

## 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.

Utleieprisen er kr 800,- + depositum. 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.

## VAKTMESTERTJENESTER OG KOSTNADER.

Borettslaget er tilknyttet Sameiet Furuset Vaktmestersentral som skal ivareta den daglige drift og vanlig vedlikehold i borettslaget. Vaktmestersentralen har kontor i Gransdalen 29, og kan treffes på telefon 22 16 48 23. Det er installert telefonsvarer som kan ta imot beskjeder. Kontortiden er mellom kl. 07:00 og kl. 15:00 på virkedager. Lørdag, søndag og helligdager er vaktmesterkontoret stengt.

Styret er godt tilfreds med tjenestene Furuset Vaktmestersentral gjør for borettslaget.



## KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTERNETT.

Slåttevangen Borettslag har inngått en ny avtale med Telia. Den nye avtalen er aktiv fra 1. mars 2021 og gir beboere mulighet til å velge mellom følgende:

1. TV og internett: TV & Strømming - 50 poeng + Internett 100 Mbps.
2. Trådløst bredbåndsmodem og en Telia box med opptak er inkludert.
3. Kun internett: Internett 750 Mbps. Trådløst bredbåndsmodem er inkludert.
4. Kun TV: TV & Strømming - 110 poeng. En ekstra Telia box med opptak er inkludert.

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 arbeide.

Antall beboere som ikke har byttet til nytt utstyr er 44, som enten må bytte internettmodem og/eller TV boks..

**Disse beboere må selv ta kontakt med kundesenteret på tlf. 92405050, og bestille en installasjon som bekostes av beboer selv. Prisen på dette er per dags dato kr 2 095.**

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 problemer 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 Samfunnssikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- AS Trappevask Service til vasking av enkeltopp ganger (rammeavtale),
- Fortum Strøm Online AS for leveranse av strøm
- Aneo AS elbillading. (eier av anlegget)

## NØKLER OG SKILT.

Nøkler bestilles og betales til styrevakten, med Vipps eller via betalingstjenesten

ViaOBOS, informasjon finnes på borettslagets hjemmeside:

<https://vibbo.no/slattevangen/tema/nokler-og-ventiler>

Skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles ved henvendelse til Furuset

Vaktmestersentral, tlf. 22 16 48 23 eller e-post: [vaktmester@fvs.no](mailto:vaktmester@fvs.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 slokkeutstyr 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 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.

## 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 30.3 og 30.9 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 kr 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.



## 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.

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 varmepumper	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
2001	Maling og betongrehabilitering	Maling og utskifting av panel. Betongrehabilitering



15/3-23

Innsending fra valgkomite  
Slåttelvangen Borettslag

Leder Åge Sveen Høybråten v.v 16  
ikke på valg

Styremedlemmer som ikke er på valg

Asbjørn Lundstrøm Høybråten v.v 11B  
Therese Lelek Tvetmarken Høybråten v.v 11B

Styremedlemmer velges for 2 år

Parisa Shakari Høybråten v.v 7c Ny

Roland Stephan Georg Lindenbeck  
Høybråten v.v 1E Ny

Varamedlemmer som velges for 1 år

Husein Oguz Høybråten v.v 1c  
Melissa Federsen Høybråten v.v 3E

OBS generalforsamling Åge Sveen

Valgkomite

Tone Pran - Høybråten 11A  
Eisal Muhammed. H. l.v.v 1E

Vedlegg 2 for valgkomite ~~651555827~~ Akne Seierstad Innstilling til nytt styre.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 451 **Selskapsnavn:** Slåttevangen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



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.