



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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 2024 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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 217 651	18 811 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 217 651</b>	<b>18 811 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		381 398	468 464
Annen driftskostnad		10 709 940	39 963 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 091 338</b>	<b>40 431 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 126 312</b>	<b>-21 619 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		384 761	431 066
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>384 761</b>	<b>431 066</b>
Annen finanskostnad		9 126 506	7 319 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 126 506</b>	<b>7 319 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 741 745</b>	<b>-6 888 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 568	-28 508 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		56 641 973	56 701 519
Sum varige driftsmidler		56 641 973	56 701 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		16 100	16 100
Andre fordringer		635 356	648 142
Sum finansielle anleggsmidler		651 456	664 242
Sum anleggsmidler		57 293 429	57 365 761
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		452 848	478 433
Sum fordringer		452 848	478 433
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 925 927	9 959 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 925 927	9 959 928
Sum omløpsmidler		7 378 775	10 438 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		115 077 497	115 462 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-115 077 497</b>	<b>-115 462 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-115 052 397</b>	<b>-115 436 965</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		166 353 692	168 958 061
Øvrig langsiktig gjeld		13 128 407	13 074 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>179 482 099</b>	<b>182 032 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>179 482 099</b>	<b>182 032 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 543	953 194
Leverandørgjeld		189 521	250 892
Skyldige offentlige avgifter		1 860	1 777
Annen kortsiktig gjeld		1 577	2 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>242 501</b>	<b>1 208 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 724 600</b>	<b>183 241 087</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 382599

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 217 651	18 811 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 217 651</b>	<b>18 811 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		381 398	468 464
Annen driftskostnad	10	709 940	39 963 297
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 091 338</b>	<b>40 431 760</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 126 312</b>	<b>-21 619 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		384 761	431 066
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>384 761</b>	<b>431 066</b>
Annen finanskostnad		9 126 506	7 319 785
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 126 506</b>	<b>7 319 785</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 741 745</b>	<b>-6 888 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		384 568	-28 508 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>



Organisasjonsnr: 951 555 827  
SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		56 641 973	56 701 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		16 100	16 100
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		635 356	648 142
Sum anleggsmidler		651 456	664 242
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		57 293 429	57 365 761
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		452 848	478 433
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 925 927	9 959 928
Sum omløpsmidler		6 925 927	9 959 928
Sum omløpsmidler		7 378 775	10 438 362
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</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	115 077 497	115 462 065
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-115 077 497</b>	<b>-115 462 065</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-115 052 397</b>	<b>-115 436 965</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	166 353 692	168 958 061
Øvrig langsiktig gjeld	13 128 407	13 074 920
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>179 482 099</b>	<b>182 032 981</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>179 482 099</b>	<b>182 032 981</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 543	953 194
Leverandørgjeld	189 521	250 892
Skyldige offentlige avgifter	1 860	1 777
Annen kortsiktig gjeld	1 577	2 243
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>242 501</b>	<b>1 208 105</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>179 724 600</b>	<b>183 241 087</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</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





# Årsmøte 2025

## 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:

3. april 2025 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. Utskifting av 2 låsebommer
8. Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



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 2024 endelig.pdf
- 2. 0451 Slåttevangen Borettslag.pdf
- 3. Årsregnskap 2024.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

## Utskifting av 2 låsebommer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har over tid registrert økt kjøring, samt gjennomkjøring i borettslaget. Dette er uheldig spesielt med tanke på barnas sikkerhet. Grunnen til denne kjøring har i stor grad årsak i at det er mange som har nøkkel til bommene og at det kan brukes tang til å åpne disse bommene. Det at vi har disse to låste bommene er nettopp for å unngå denne problemstillingen, men så lenge disse lett åpnes fungerer ikke disse låsebommene etter sin hensikt. Styret ønsker derfor å skifte ut disse låsebommene med betalingsbommer. Det vil i prinsippet bli annerledes enn i dag, men ved at det blir betaling for å åpne bommen vil det bli mindre attraktivt å kjøre inn. Pris for å kjøre inn eller ut gjennom disse bommene foreslås satt til NOK 50. Det vil for beboere fortsatt være mulig å kjøre inn og ut av borettslaget gjennom bommen ved 1A.

### Styrets innstilling

Styret ønsker tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.

### Forslag til vedtak

Styret ber om tilslutning til å skifte ut disse to bommene med to betalingsbommer.

Sak 8

## Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.

Forslag fremmet av:  
Atle Nilsen, Høybråtenveien 3A

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Da dette vil være et kostbart prosjekt som vil medføre økte felleskostnader uten at dette gir en bedre søppelløsning for borettslaget. Å bruke så mye penger som kun har estetisk betydning ikke er forsvarlig bruk av midler. Styret er enig i at søppelskurene ser slitne ut, men styret ønsker å foreta oppgradering av disse som er mye billigere, samt bedre disse søppelskurene estetiske. En annen utfordring er at det er vanskelig å plassere brønner mellom 3-er blokken og rekkehusene og det i beste fall kan settes opp 2 søppelplattformer. Dette vil medføre at det blir relativt langt å gå for å kaste søppel, spesielt for eldre, bevegelseshemmede og nedsatt funksjonsevne. Langs 1-er blokken vil det antagelig bli kun en stasjon som igjen vil føre til langt å gå for noen oppganger for å kaste søppel. I 1-er rekken bruker man søppelsjakt som er enkelt og lettvent for beboerne.

Styret anbefaler forsamlingen å stemme mot forslaget.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.
- Mot Utskifting av søppelskur til nedgravde søppelbrønner.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar at Slåttevangen borettslag skifter ut de eksisterende søppelskurene med nedgravde søppelbrønner.

2. Styret ser etter andre billigere løsninger.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roland Stephan Georg Lindenbeck

Kandidaten har erfaring fra styremedlem den siste perioden, og gjennom dette tilegnet seg god erfaring i styrearbeide.

- Veronica Simble

Det er et ønske om god fordeling mellom kjønnene i styresammensetningen, og det går en kvinne ut, derfor er det et ønske om å få inn en ny.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hakan Kaplan
- Mike Andre Moen Andersen

Sak 10

## 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:

- Huseyin Oguz



Årsberetning-2024

## STYRETS ARBEID 2024

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 besluttede 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	10
b	Antall saker behandlet	75
c	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 2024 har strømutfgiftene fortsatt ligget på et høyt nivå, men strømstøtten har bidratt godt. Renteutfgiftene fortsatt høy og utgjør den største enkeltkostnad for borettslaget. Rentenivået gjennom 2024 har vært 5,45%. Styret anser borettslagets økonomi som tilfredsstillende.

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



Årsberetning-2024

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.

Styret har kontor i Styrerommet 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@styrerommet.no.

## VEDLIKEHOLD / UTSKIFTINGER OG FRAMTIDSPLANER

Det utføres løpende vedlikehold og utbedringer når styret vurderer dette som nødvendig. Dette kan medføre at kostnader til vedlikehold blir høyere enn budsjett.

Det er foretatt utskiftinger av belysningen i oppgangene i rekkehusene.

I 2025 er det nødvendig å foreta utskiftinger av mange av cembrit-platene på gavel-veggene på blokkene og en del plater på rekkehusene. Bakgrunnen for dette er at platene har sprukket.

## 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 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. 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.

Husk: 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.

## 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.

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.



## Årsberetning-2024

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 overvåkningsanlegg. Dette er ikke et fullverdig overvåkningsanlegg. Dette er til å oppdage ulovlig opphold i garasjene. Styret kan ikke ta ut informasjon fra anlegget. Det er det kun Securitas som kan gjøre og ved behov overleveres til politiet.

Husk straks å melde eventuelt hærverk, tyveri og skader til styret slik at mulig videooptak 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@styrerommet.no](mailto:slattevangen@styrerommet.no).

Styret bemerker at overvåkingen ikke dekker alle områder i garasjeanleggene, noe som kan medføre at det ikke i alle tilfeller er mulig å avklare hvem som har utført skader eller hærverk på biler.

Egen parkeringsplass kan leies ut til beboere i Slåttevangen borettslag, og styret skal informeres om hvem som leier.

## 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 hyggelige, 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: Kontroll av alle brannslukningsapparater i løpet 2024. Det vil da bli kontroll av eksisterende apparat og hvis nødvendig, bli skiftet. 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



## Årsberetning-2024

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 på å begrense nødvendig kjøring for bevegelsehemmede, 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 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 effektivisering 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.

## 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 fellesskap, forståelse for ulikheter og bygge et fellesskap til glede og hygge for beboere i borettslaget.

## KNUSEBILTJENESTE

Styret har gjennomført tre 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 er at beboere ikke forholder seg til de regler som gjelder. Dette gjør at styret vil vurdere utvikling av tjenesten.

## 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 NOK 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.

I 2024 var Storstua utleid 24 ganger.



Årsberetning-2024

## 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 98 69 52 84. 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.

Den økonomiske situasjonen i FVS har blitt kritisk etter at Valhall borettslag meldt seg ut av FVS. Dette har ført til at sameierne i desember 2024 vedtok å avvikle vaktmestersentralen. Prosessen er satt i gang og det ligger an til at det blir en virksomhetsoverdragelse i løpet av våren 2025. Dette vil medføre at det blir et nytt selskap vil overta vaktmestertjenesten i borettslaget. De ansatte som ønsker det vil få jobb hos nytt vaktmesterselskap, dette gjør at vi i det store og hele får beholde vår vaktmester. Styret vil gi mer informasjon når det foreligger.

## KOLLEKTIVAVTALE FOR TV OG INTERNETT

Slåttevangen Borettslag avtale med Telia. Denne avtalen utløper 01.02.2026. Avtalen 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 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 Samfunnssikkerhet og Beredskap for bruk av ett av våre tak til formidling av signaler,
- Renholdsbyrået AS til vasking av enkeltopp ganger (rammeavtale),
- Entelios AS for leveranse av strøm,
- Aneo AS elbil-lading. (eier av anlegget)



Årsberetning-2024

## 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 Furuset Vaktmestersentral, tlf. 98 69 52 84 eller e-post: [marit@fvs.no](mailto:marit@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>. Styrerommet 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 slukkeutstyr 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.

Styret har foretatt utskifting av alle brannslukningsapparater i 2024. Dette skal gjøres hvert 10-ende år.

## 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,



Årsberetning-2024

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 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 2024, 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 2024, 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetak  
16 av 28 0431 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, 11. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SLÅTTEVANGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 555 827, KUNDENR. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>9 230 256</b>	<b>5 150 690</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		384 568	-28 508 638
Tillegg for nye langsiktige lån		0	35 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 420 305	-2 142 354
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-184 064	-274 010
Innsk. øremerk. bankkto		-2 283	-5 816
Reduksjon langsiktig fordring		68 556	68 556
Endring egenkapital i fellesanlegg		59 546	-58 171
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 093 982</b>	<b>4 079 566</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 136 274</b>	<b>9 230 256</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		7 378 775	10 438 362
Kortsiktig gjeld		-242 501	-1 208 105
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>7 136 274</b>	<b>9 230 256</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 648 947	4 278 520	4 486 776	4 643 292
Innkrevde felleskostnader	2	15 285 160	13 861 838	15 277 224	17 122 708
Antenneanlegg		53 973	52 399	50 000	50 000
Andre inntekter	3	45 506	345 073	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 033 587</b>	<b>18 537 831</b>	<b>19 839 000</b>	<b>21 841 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-61 398	-78 464	-74 105	-74 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-15 000	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	-70 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-248 290	-235 795	-249 943	-262 000
Konsulenthonorar	7	-125 038	-12 520	-20 000	-20 000
Kontingenter		-50 200	-50 200	-50 200	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 353 376	-31 076 542	-655 000	-659 000
Forsikringer		-795 406	-895 449	-795 406	-954 000
Kommunale avgifter	9	-3 271 997	-2 821 496	-3 259 955	-3 557 847
Kostnader sameie	14	-1 321 051	-1 201 484	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 402 491	-1 576 404	-1 500 000	-1 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 614 613	-1 543 667	-1 613 822	-1 678 000
Andre driftskostnader	10	-512 479	-534 739	-542 500	-556 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-11 091 338</b>	<b>-40 431 760</b>	<b>-10 395 931</b>	<b>-10 796 847</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>8 942 248</b>	<b>-21 893 930</b>	<b>9 443 069</b>	<b>11 044 153</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		184 064	274 010	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 126 312</b>	<b>-21 619 920</b>	<b>9 443 069</b>	<b>11 044 153</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	384 761	431 066	105 000	105 000
Finanskostnader	12	-9 126 506	-7 319 785	-8 903 000	-8 497 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 741 745</b>	<b>-6 888 719</b>	<b>-8 798 000</b>	<b>-8 392 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>384 568</b>	<b>-28 508 638</b>	<b>645 069</b>	<b>2 652 153</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-28 508 638		
Til annen egenkapital		384 568	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	54 974 034	54 974 034
Tømt		943 558	943 558
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	724 381	783 927
Aksjer og andeler	15	16 100	16 100
Langsiktige fordringer	16	635 356	648 142
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 293 429</b>	<b>57 365 761</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	17	452 849	478 433
Driftskonto OBOS-banken		571 973	1 700 904
Skattetrekkkonto OBOS-banken		975	798
Sparekonto OBOS-banken		6 352 979	8 258 227
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 378 775</b>	<b>10 438 362</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 251 * 100		25 100	25 100
Annen egenkapital	18	-115 077 497	-115 462 065
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-115 052 397</b>	<b>-115 436 965</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	166 353 692	168 958 061
Borettsinnskudd	20	13 021 100	13 021 100
Avsetning bomiljøtiltak	21	107 307	53 820
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>179 482 099</b>	<b>182 032 981</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		189 521	250 892
Skyldige offentlige avgifter	22	1 860	1 777
Påløpte renter		49 543	785 805
Påløpte avdrag		0	167 389
Annen kortsiktig gjeld	23	1 577	2 243
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>242 501</b>	<b>1 208 105</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 672 204</b>	<b>67 804 122</b>
Pantstillelse	24	211 517 900	211 517 900
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856



Oslo, 25.02.2025  
Styret i Slåttevangen Borettslag

Åge Sveen

Roland S. Georg Lindenbeck

Huseyin Oguz

Melissa Pedersen

Parisa Shakari

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

### 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	14 433 480
Kabel-TV	602 400
Trappevask	242 400
Parkeringsleie	2 400
Garasjeleie	1 800
Ekstra kjellerbod	1 800
Eiendomsskatt	880
Kapitalkostnader på IN-lån	4 630 968
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17 979
Overført til kapitalkostnader	-4 648 947
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 285 160</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	28 349
Diverse	7 054
Nøkler	945
Utleie	9 158
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>45 506</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 690
Påløpte feriepenger	-1 577
Arbeidsgiveravgift	-47 131
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-61 398</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 700, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-22 672
Tilleggstjenester, OBOS	-16 158
Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten	-8 400
Norconsult	-77 809
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-125 038</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-265 756
Drift/vedlikehold VVS	-106 220
Drift/vedlikehold elektro	-241 922
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-267 033
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-105 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 901
Egenandel forsikring	-32 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 353 376</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	8 504
Vann- og avløpsavgift	-2 208 014
Renovasjonsavgift	-1 072 487
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 271 997</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-71 071
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 132
Verktøy og redskaper	-17 938
Telefon-/kontormaskiner	-3 594
Driftsmateriell	-14 468
Lyspærer og sikringer	-1 599
Vakthold	-33 778
Renhold ved firmaer	-230 016
Andre fremmede tjenester	-73 968
Kontor- og datarekvisita	-4 326
Trykksaker	-7 643
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 700
Andre kontorkostnader	-6 250
Telefon, annet	-11 735
Bank- og kortgebyr	-4 321
Velferdskostnader	-1 440
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-512 479</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 414
Renter av sparekonto i OBOS-banken	242 516
Kundeutbytte fra Gjensidige	96 269
Andre renteinntekter	37 562
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>384 761</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 247
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-639 243
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 298 665
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 160 071
Renter på leverandørgjeld	-280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 126 506</b>

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

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 13,05 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

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.

**NOTE: 15****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: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøbankkonto	115 408
Grandsalen 29 AS	519 948
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>635 356</b>

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	23 339
Viderefakturerte fakturaer	15 360
Forskuddsbetalte kostnader	414 150
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>452 849</b>

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-115 786 171
Egenkapital fra IN tidligere år	1 101 829
Egenkapital fra IN 2024	184 064
Reduksjon EK fra IN	-577 219
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-115 077 497</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 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. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-15 000 000

Nedbetalt tidligere

2 995 167

Nedbetalt i år

564 453

-11 440 380

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2022

-100 000 000

Nedbetalt tidligere

5 000 000

Nedbetalt i år

443 674

-94 556 326

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig 2011

-80 640 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

18 463 991

Nedbetalt tidligere, IN

1 350 282

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

759 100

Nedbetalt i år, IN

184 064

-59 882 563

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002

-1 856 700

Nedbetalt tidligere

1 320 381

Nedbetalt i år

61 896

-474 423

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-166 353 692****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979

-12 930 500

Øket 2000

-47 700

Øket 1998

-42 900

**SUM BORETTSINNSKUDD****-13 021 100****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-107 307

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-107 307****NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-975

Skyldig arbeidsgiveravgift

-885

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER****-1 860**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

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.