

# Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

## INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

ONSDAG 26 MARS 2014 KL 19.30  
SLETTAELVA GRENDEHUS

### SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
  - a) Status frammøtte
  - b) Valg av møteleder
  - c) Valg av referent
  - d) Godkjenning innkalling
  - e) Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen
  - f) Valg av to andelseiere til tellekorps
  - g) Godkjenning av dagsorden
2. **STYRETS ÅRSMELDING FOR 2013**
3. **ÅRSREGNSKAP 2013**  
Revisors beretning
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **Innkomet sak fra Kantarellveien 46.**  
Søknad om utbygging av veranda med bod under. Se vedlegg.
6. **Innkomet sak fra Kantarellveien 23.**  
Tiltak mot RADON. Se vedlegg.
7. **Innkomet sak fra Kantarellveien 31.**  
Parkering. Se vedlagt brev fra andelseier.
8. **VALG** (valgkomiteens innstilling vedlagt)
  - a) styreleder for to år
  - b) et styremedlemmer for to år
  - c) to varamedlemmer for et år
  - d) to representanter til BoNord's generalforsamling
  - e) to medlemmer til valgkomite

Slettaelva 10/3-2014  
SLETTAELVA BORETTSLAG

Geir Fenes  
Styreleder

**NB:** Hvis en ikke kan møte på generalforsamlingen, kan en etter lov om borettslag § 7-3 la seg representere av en fullmektig. På fullmakten kan ikke framgå hvordan stemmer skal avgis i de forskjellige sakene. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Bare andelseiere har stemmerett:

**FULLMAKT** Jeg gir med dette Ola Normann fullmakt til å stemme for meg på generalforsamlingen i Slettaelva Borettslag onsdag den 26 mars 2014

Slettaelva 11/3-2014. Nils Nilsen, Kantarellveien 42

# Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR ÅR 2013

### I. Generelle opplysninger

Slettaelva Borettslag er lokalisert på Slettaelva i Tromsø Kommune og har som formål å forvalte borettslagets bygningsmasse og andelseiernes boliger i henhold til lover og vedtekter.

Borettslaget har ingen ansatte og derfor intet arbeidsmiljø.

Borettslaget forårsaker ingen ytre forurensninger.

Borettslagets styre består av 1 kvinne og 3 menn.

Styrets leder er mann.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmede tiltak i borettslaget.

Styret kjenner ikke at det etter regnskapsårets slutt har inntruffet forhold av vesentlig betydning for å bedømme lagets stilling og resultat.

Styret mener at årsregnskapet gir fullstendig informasjon om årets virksomhet og lagets stilling ved årsskiftet.

### II. Tillitsvalgte i perioden:

på valg

Siden ordinær generalforsamling den 17. April 2013 har borettslagets styre bestått av:

	Geir Fenes (styreleder)	2014
	Gunnar Davidsson (nestleder)	2015
	Rita Johannessen	2015
	Lars-Andrè Hanssen	2014
Varamedlemmer:	Harry A. Haugen	2014
	Siv Nordmo	2014
Valgkomité:	Anders Aasheim	2014
	Merete Jessen	2014

### III. Styrets arbeid:

#### **A. Møtevirksomhet.**

Styret har i 2013 avholdt 10 styremøter hvor i alt 73 protokollerte saker har vært behandlet. Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget.

#### **B. Reparasjon/vedlikehold**

I 2013 er det ikke skiftet panel på noen boliger. I henhold til vedlikeholdsplan er det planlagt utbedring av panel i 2014.

Samtlige «flat-tak» over inngangsparti er nå kontrollert og utbedret. Vi har gledelig nok ikke hatt slike lekkasjer side 2011.

Det er skiftet et betydelig antall vinduer og veranda-/terassedører med lekkasjer og defekter. Også mange råteskader på carporter er utbedret.

I 2013 har vi brukt ca kr 400 000 på vedlikehold. Det er ca kr 300.0000 lavere enn budsjett.

Sommeren 2013 ble gjennomført omfattende dugnad hvor vi fjernet busker og trær. Særlig i området Tirilbakken er solforhold og utsikt blitt betydelig bedre. Trafikksikkerheten i Tirilbakken er dramatisk forbedret.

I 2013 inngikk borettslaget avtale med Canal Digital om oppgradering av internett og kabel TV-nett. Avtalen innebærer at det nå er lagt fibernett fram til den enkelte leilighet.

I totalpakken inngår:

Grunnpakken ( fast del med 32 tv-kanaler, 15 valgfrie kanaler i tillegg, radiokanaler, musikk-tjenesten WIMP samt filmtjenesten GO).

Bredbånd MINI 2/2 Mbps.

Signalleveranse samt service og vedlikehold av anlegget.

HD-dekoder installert i alle leiligheter.

Det er individuelle muligheter for å velge en rekke tilleggstjenester.

Avtalen innebærer 5 års bindingstid samt en økning på kr 30,- pr leilighet pr måned..

Borettslaget har ikke egen vaktmester.

Reparasjons-/utbedringsarbeidet blir koordinert av styreleder og har vært utført av Idrupsen Byggservice ANS og Byggservice Tromsø v/Teigen.

**Internkontroll.**

I henhold til krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS) er borettslaget pålagt systematisk internkontroll. Vi må derfor gjennomføre årlig egenkontroll for elektrisk og brannteknisk utstyr.

Dette blei første gang gjennomført vinter 2001 og arbeidet følges opp med ny undersøkelse hver vinter.

**Snøbrøyting.**

Kontrakt med maskineier Halvar Dahl er forlenget.

Brøyting og sandstrøing har fungert svært godt. Standard på denne tjenesten er vesentlig bedre i borettslagets område enn i kommunale boligfelt for øvrig på Slettaelva.

Informasjon.

Styret legger stor vekt på informasjonsarbeid ovenfor andelseierne.

Først og fremst gjøres dette gjennom jevnliges infoskriv "beboerinfo".

På borettslagets hjemmeside på internett finnes bilder, kontaktinformasjon, vedtekter, beboerinfo og annen informasjon om borettslaget. <http://www.slettabo.no>

#### IV. Borettslagets drift

##### A. Forretningsførsel og revisjon

Borettslagets forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord.

Borettslagets revisor har vært Ernst & Young.

Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført tjenestene tilfredsstillende.

##### B. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av 75 boenheter med "småhus-bebyggelse".

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret med bygningskasko for kr 217 307 000,- i If Skadeforsikring.

I 2013 hadde borettslaget en skade som ble belastet forsikringen.

Egenandelen er normalt kr 6.000,-.

*Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboer straks ta kontakt med takstingeniør i TBBL, tlf. 7760 3240, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.*

Forsikringen dekker ikke den enkelte andelseiers innbo og løsøre.

##### C. Boligomsetning, framleie og juridiske andelseiere

Ingen leiligheter ble solgt i 2013, en familieoverdragelse ble foretatt.

Borettslaget har én juridisk andelseier (Tromsø Kommune).

##### D. Økonomi

Borettslagets disponible midler øker med kr 1.160.295 i 2013.

Styret foreslår at borettslagets disponible midler Kr 3.410.815 overføres neste års drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Såkalte «tillegglån» ble nedbetalt 1/1-2013, dette medførte at 55 andelseiere fikk betydelig lavere husleie.

Borettslaget har rentesikret lånene i Statens Husbank med fastrenteavtale gjeldende i 5 år fra 1/9-2012 med rekordlave 1.891%.

Det øvrige lån – som dekker 41 andelseieres andel av «pipe-prosjektet» er i DnB Bank ASA. Pr 1/1-2014 er renten 3,09%. I henhold til nedbetalingsplan skal lånet være nedbetalt 31/12-2015.

#### Budsjett 2014.

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i 2014.

Felleskostnadene (husleia) har for øvrig de siste årene blitt endret som følger:

Fra 2002 til 2003: +4,5%.

Fra 2003 til 2004: ingen økning.

Fra 2004 til 2005: + 2,5%.

Fra 2005 til 2006: ingen økning.

Fra 2006 til 2007: ingen økning

Fra 2007 til 2008: ingen økning

Fra 2008 til 2009: 13% økning.

Fra 2009 til 2010: 4,5% økning.

Fra 2010 til 2011: ingen økning

Fra 2011 til 2012: ingen økning.

Fra 2012 til 2013: ingen økning

Fra 2013 til 2014: ingen økning

Budsjett for 2014 er vist som egen kolonne i resultatregnskapet.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 446 496, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 1 801 401.

I henhold til tidligere planer skal disponible midler – ut over nødvendig likviditet – brukes til framtidig vedlikehold (utskifting av panel og vinduer).

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

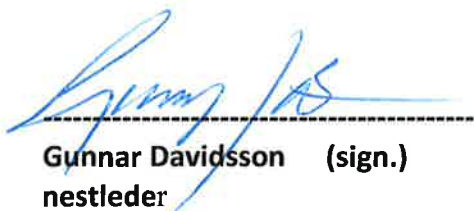
Slettaelva, 19/2-2014



Geir Fenes (sign.)  
styreleder



Lars-Andrè Hanssen (sign.)



Gunnar Davidsson (sign.)  
nestleder



Rita Johannessen (sign.)

# SLETTAELVA BORETTSLAG

---

## ÅRSREGNSKAP 2013

*Trygt å bo. Godt å leve*



---

Regnskapet er utarbeidet av Boligbyggelaget Nord – Autorisert regnskapsfører – Medlem av NARF

Hovedkontor Tromsø  
Postboks 6156,  
9291 Tromsø  
Besøksadresse:  
Nerstranda senter, 4. etg

Avdeling Harstad  
Postboks 95,  
9481 Harstad  
Besøksadresse:  
Magnus gate 1

Tromsø + 47 77 60 32 00  
Harstad + 47 77 01 84 60  
post@bonord.no  
www.bonord.no  
Org.nr. 847 890 622 mva



	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 954 604	6 234 561	5 954 466	5 954 466
Refusjon forsikring		2 706	122 159	0	0
Andre driftsinntekter	2	44 011	748 635	35 000	35 686
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 001 321</b>	<b>7 105 355</b>	<b>5 989 466</b>	<b>5 990 152</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalutgifter/andre lønnskostnader	3	13 067	17 886	12 596	13 088
Styrehonorar	4	159 445	154 800	159 445	165 665
Revisjonshonorar	5	6 313	6 018	6 312	6 559
Forretningsførerhonorar		120 840	120 840	120 840	125 553
Konsulenttjenester		4 500	5 299	4 500	4 500
Kontingenter		22 500	22 500	22 500	22 500
Drift og vedlikehold	6	432 662	2 272 455	700 000	3 200 000
Forsikringskader		5 706	134 159	0	0
Snøbrøyting		205 500	162 079	175 500	210 000
Kostnader TV/Internett		287 651	280 826	281 250	296 658
Forsikring		289 822	267 177	288 312	292 500
Kommunale avgifter	7	976 745	960 850	961 445	999 073
Andre driftsutgifter	8	18 849	26 074	34 500	41 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 543 598</b>	<b>4 430 962</b>	<b>2 767 200</b>	<b>5 377 696</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 457 723</b>	<b>2 674 392</b>	<b>3 222 266</b>	<b>612 456</b>
<b>Finansinntekter / finanskostnader</b>					
Renteinntekter	9	71 907	59 484	56 000	29 000
Rentekostnader	10	238 645	347 683	246 274	194 961
<b>Resultat finansinntekter / kostnader</b>		<b>-166 739</b>	<b>-288 200</b>	<b>-190 274</b>	<b>-165 961</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 290 984</b>	<b>2 386 193</b>	<b>3 031 992</b>	<b>446 495</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til annen egenkapital		3 290 984	2 386 193	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>3 290 984</b>	<b>2 386 193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		2 250 520	1 673 300	2 250 520	3 410 815
Periodens resultat		3 290 984	2 386 193	3 031 992	446 495
Avdrag på lån	16	-2 130 690	-3 308 973	-2 137 554	-2 247 897
Opptak av lån	16	0	1 500 000	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>1 160 295</b>	<b>577 220</b>	<b>894 438</b>	<b>-1 801 402</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>3 410 815</b>	<b>2 250 520</b>	<b>3 144 958</b>	<b>1 609 413</b>

**Balanse desember 2013 Slettaelva Borettslag**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12, 15	3 484 929	3 484 929
Bygninger	11, 15	71 559 071	71 559 071
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 044 000</b>	<b>75 044 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		20 157	33 790
Forskuddsfakturerte kostnader	13	281 528	564 008
Kundefordringer		60	964
Andre fordringer		44 011	2 082
<b>Sum fordringer</b>		<b>345 756</b>	<b>600 844</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		4 454 007	3 694 847
Innestående på skattetrekkkonto		607	451
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>4 454 614</b>	<b>3 695 298</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 800 370</b>	<b>4 296 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 844 370</b>	<b>79 340 141</b>



## Balanse desember 2013 Slettaelva Borettslag

	Note	2013	2012
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital 01.01		31 669 200	29 283 007
Årets endringer i egenkapital		3 290 984	2 386 193
<b>Sum egenkapital 31.12</b>		<b>34 967 684</b>	<b>31 676 700</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15, 16	10 582 130	12 712 820
Borettsinnskudd	14, 15	32 905 000	32 905 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 487 130</b>	<b>45 617 820</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 373	7 243
Leverandørgjeld		292 788	567 587
Skyldig off. myndigheter		471	515
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	515
Påløpne renter		105 729	132 017
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	16	983 165	1 337 716
Forskudd fra kunder		30	30
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 389 556</b>	<b>2 045 622</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 876 686</b>	<b>47 663 442</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 844 370</b>	<b>79 340 141</b>

Tromsø 31.12.13  
Boligbyggelaget Nord

Sted: SLETTAELVA, dato: 19/2 2014

Geir Fenes  
Styreleder

Gunnar Davidsson  
Nestleder

Rita Johannessen  
Styremedlem

Lars-Andre Hanssen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Inntekter:

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/resanser.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Felleskostnader	5 653 092	5 653 092	5 653 092	3 511 380
Tilleggs lån	300 012	580 344	299 874	299 874
Kapitalutgifter	0	0	0	179 808
Avdrag lån	0	0	0	1 961 904
Diverse inntekter	1 500	1 125	1 500	1 500
<b>Sum</b>	<b>5 954 604</b>	<b>6 234 561</b>	<b>5 954 466</b>	<b>5 954 466</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Brøyterefusjon	44 011	35 685	35 000	35 686
Andre inntekter	0	712 950	0	0
<b>Sum</b>	<b>44 011</b>	<b>748 635</b>	<b>35 000</b>	<b>35 686</b>

### Note 3 - Personalutgifter / andre lønnskostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Ordinær lønn vikar	0	4 290	0	0
Påløpte feriepenger	0	515	0	0
Arbeidsgiveravgift	13 067	13 081	12 596	13 088
<b>Sum</b>	<b>13 067</b>	<b>17 886</b>	<b>12 596</b>	<b>13 088</b>

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Styrehonorar	159 445	154 800	159 445	165 665
<b>Sum</b>	<b>159 445</b>	<b>154 800</b>	<b>159 445</b>	<b>165 665</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. I tillegg dekker borettslaget internett og telefon for styreleder.

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Revisjon	6 313	6 018	6 312	6 559
<b>Sum</b>	<b>6 313</b>	<b>6 018</b>	<b>6 312</b>	<b>6 559</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon inkl mva uten konsulent tjenester.

### Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Reparasjon og vedlikehold	216 384	691 997	700 000	2 500 000
Vedlikehold bygg	186 284	14 652	0	625 000
Utvendig anlegg	14 191	0	0	10 000
Fyringsanlegg	0	1 563 309	0	0
Malingsarbeid	15 802	2 498	0	65 000
<b>Sum</b>	<b>432 662</b>	<b>2 272 455</b>	<b>700 000</b>	<b>3 200 000</b>

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

### Note 7 - Kommunale avgifter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Eiendomsskatt	204 649	204 649	204 648	204 649
Vann og avløp	415 068	404 947	404 946	427 519
Renovasjonsavgift	329 255	323 481	324 078	339 133
Andre kommunale avgifter	27 773	27 773	27 773	27 772
<b>Sum</b>	<b>976 745</b>	<b>960 850</b>	<b>961 445</b>	<b>999 073</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Lokalleie	800	1 200	1 200	800
Andre leiekostnader	0	960	0	0
Kontorrekvisita/kopiering	1 093	1 190	2 000	1 200
Kurs, reiser, møter	800	231	600	5 000
Telekommunikasjon	3 454	3 745	3 800	5 000
Internett	7 914	7 914	12 100	8 200
Porto	200	0	0	1 400
Bank og kortgebyr	1 043	1 504	0	1 000
Velferd	1 644	5 060	9 000	10 000
Andre driftskostnader	1 900	4 271	5 800	9 000
<b>Sum</b>	<b>18 849</b>	<b>26 074</b>	<b>34 500</b>	<b>41 600</b>

### Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Renteinntekter bank	69 975	56 000	54 000	29 000
Renteinntekter fra beboere	1 931	3 484	2 000	0
<b>Sum</b>	<b>71 907</b>	<b>59 484</b>	<b>56 000</b>	<b>29 000</b>

### Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
Renter leverandørgjeld	0	16	0	0
Pantegjeldsrenter	238 645	347 667	244 774	194 961
Andre rentekostnader	0	0	1 500	0
<b>Sum</b>	<b>238 645</b>	<b>347 683</b>	<b>246 274</b>	<b>194 961</b>

### Note 11 - Bygning

Anskaffelsesår 1988

Kostpris opprinnelig	71 559 071
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>71 559 071</b>

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

**Omsetning av andelsleiligheter 2012 (ingen omsatte leiligheter i 2013):**

	Gj.snittlig omsetningsverdi
1 stk. 2-roms leilighet	1 390 000
3 stk. 4-roms leilighet	2 216 667

## Note 12 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 3 484 929

Gnr 73/bnr 693  
Tomten er kjøpt i 1988

## Note 13 - Forskuddsfakturerte kostnader

Canal Digital, 1. halvår 2014	85 776
If Skadeforsikring bygg, 2014	195 752
<b>Sum forskuddsfakturerte kostnader</b>	<b>281 528</b>

## Note 14 - Borettsinnskudd

	Hittil i år	Pr. 31.12 forrige år
Borettsinnskudd	32 905 000	32 905 000
<b>Sum</b>	<b>15</b>	<b>32 905 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 15 - Pantestillelser

	2013	2012
<b><u>Gjeld sikret ved pant</u></b>		
Pantegjeld	10 582 130	12 712 820
Borettsinnskudd	32 905 000	32 905 000
<b>Sum</b>	<b>43 487 130</b>	<b>45 617 820</b>
<b><u>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</u></b>		
Bygninger/påkostninger	71 559 071	71 559 071
Tomt	3 484 929	3 484 929
<b>Sum</b>	<b>75 044 000</b>	<b>75 044 000</b>

## Note 16 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>	<b>Husbanken</b>	<b>Husbanken</b>	<b>Husbanken</b>	<b>DnB Bank ASA</b>
Formål:					Pioperehabiliterir
<b>Lånenummer:</b>	<b>169310547</b>	<b>169310315</b>	<b>169310414</b>	<b>167025592</b>	<b>12124030607</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	1989	1988	1989	1993	2012
Rentesats:	1.891 %	1.891 %	1.891 %	1.99 %	3.09 %
Betingelser:	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Fastrente 5 år fra 01.09.12	Flytende rente	Flytende rente 3 mnd NIBOR + margin
Beregnet innfridd:	01.01.2020	01.07.2018	01.01.2019	01.01.2013	10.12.2015
Opprinnelig lånebeløp:	2 287 261	8 718 583	16 843 994	6 472 459	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 158 799	3 871 684	7 853 192	367 307	799 554
Avdrag i perioden:	145 247	615 389	1 146 721	367 307	210 577
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 013 552</b>	<b>3 256 295</b>	<b>6 706 471</b>	<b>0</b>	<b>588 977</b>

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12124030607	31	15 005	465 155
	6	13 320	79 920
	4	10 973	43 892
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310315	55	45 448	2 499 640
	13	40 306	523 978
	7	33 241	232 687
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310414	55	93 602	5 148 110
	13	83 011	1 079 143
	7	68 461	479 227
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 169310547	55	14 146	778 030
	13	12 546	163 098
	7	10 347	72 429



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Ronald Armandsens Place 1, NO-9008 Trondheim  
Postboks 1212, NO-9262 Trondheim

Foretaksregisteret, NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 32 00  
Fax: +47 77 64 14 63  
www.ey.no  
Medlemmer av den norske revisorforening

Til generalforsamlingen i  
Slettaelva Borettslag

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Slettaelva Borettslag, som består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap, og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet for Slettaelva Borettslag avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til borettslaget per 31. desember 2013 og av dets resultater, og endringer i disponible midler for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tromsø, 6. mars 2014  
ERNST & YOUNG AS



Kai Astor Frøseth  
statsautorisert revisor

# Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

## Sak 5. Generalforsamling 26/3-2014.

Andelseier i Kantarellveien 46 søker om utbygging av veranda med bod under. Se vedlagte søknad.

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner tiltaket.

Forslag til vedtak:

*„Slettaelva Borettslag godkjenner utbygging av veranda med bod under i Kantarellveien 46 slik det presenteres i søknader fremlagt for generalforsamlingen. Fullstendig tegning må oversendes styret før bygging starter.*

*Det forutsettes at materialer og utforming står i stil med øvrig bygningsmasse. Arbeidet må utføres av firma med ansvarsrett for denne type arbeid. De må utstede bekreftelse på at arbeidet er fagmessig utført - bekreftelsen må sendes styret før tiltaket anses som godkjent*

*Andelseier må avklare om tiltaket betinger kommunal godkjenning. Dersom tiltaket betinger kommunal godkjenning må andelseier søke slik godkjenning. Kostnader som påløper i denne forbindelse må dekkes av andelseier. Kopi av eventuell kommunal godkjenning må forelegges borettslagets styre.“*

*Godkjenning betinger at tiltaket iverksettes innen utgangen av 2016.“*

SAK 5-2014

## Innmelding av sak til generalfosamlingen

Fra: **Harry Arne Haugen** (harry.haugen@gmail.com) Du har satt opp en [regel](#) for meldinger som denne.

Sendt: 28. februar 2014 22:58:02

Til: Geir Fenes (geir.fenes@live.no); Gunnar Davidsson (gunnidabb@gmail.com); Lars-Andrè Hanssen (lars-andre.hanssen@komrevnord.no)

1 vedlegg

Tegning1.pdf (47,7 kB)

Søknad om utbygging av veranda med bod under:

Vi ønsker å bygge en utvidelse av verandaen som en fortsettelse av platten ved inngangspartiet og slik at det blir adkomst til verandaen på nedsiden av huset.

Under denne verandaen ønsker vi å bygge en bod, fra verandadør i første etasje til ned kant av veranda. Boden skal ikke være isolert .

Bredden på verandaen blir 2 meter, slik at det er mulig å ha sittegruppe oppe på denne. Dimensjonering av veranda samt utvikling av arbeidstegninger. Dette opplever jeg å være kvalifisert til gjennom min ingeniørutdanning i konstruksjon. Videre har jeg fagbrev som håndverker og betrakter meg selv å være godt kvalifisert for å utføre arbeidet.

Vedlagt ligger en skisse over hvordan dette er tenkt. Skissen er ikke den beste, som dere ser. Men viser i prinsippet hvordan dette er tenkt. Må lære meg google Sketchup fungerer først så får dere en mye bedre tegning.

Arbeidstegning, beregninger er ikke utviklet og jeg håper det er mulighet for å ettersende dette innen utgangen av mars inkludert annen dokumentasjon

Med vennlig hilsen  
Harry Haugen  
Kantarellveien 46.

SAK 5-2014



## Sak Generalforsamling Slettaelva BRL 2014 - Tiltak radon utredning

Fra: **Bjørn-Viggo Schjølberg** (Bjorn.Schjolberg@ahlsell.no)

Sendt: 10. februar 2014 10:29:25

Til: [geir.fenes@live.no](mailto:geir.fenes@live.no) ([geir.fenes@live.no](mailto:geir.fenes@live.no))

4 vedlegg

Salgsbrosjyre Kontec 25.07.2013.pdf (243,3 kB) , Radovac 230 M Kontec.pdf (1556,2 kB) , radon\_house (1).jpg (22,8 kB) , Radon er borettslagets a...pdf (565,9 kB)

Hei.

Ber om at Styret i Slettaelva BRL. vurderer og sjekker opp mulighetene for tiltak av radon i vårt BRL. Dette da for BRL og beboernes eget beste.

Tenker da på den mest effektive og rimelig løsning i eksisterende bolig, da montasje av vifte /utsug. Dette er en forholdsvis enkel installasjon som krever hull i betong, montere rør til utluft samt vifte som hele tiden suger ut undertrykket i huset. Viften vil kreve strøm. Er jo høvelig i våre boliger da de fleste har boder / sted på bakkeplan der rør vil være mindre synlig.

Har kommet i kontakt med et firma som er spesialist på dette og utfører slike tiltak rimelig, har forhørt meg med Ole M. Karlsen i Kontec A/S og han nevner at disse installasjonene er meget effektiv og har flere gode referanser både på privatboliger , borettslag og industribygg.

I og med at vi som borettslag, har mye større forhandlingsmulighet (slik som pipesaken) ville det vært flott om vi kunne fått redet ut om dette kan gjøres og til evt hvilken pris og hvordan dette kan utføres.

Se vedlegger som jeg har fått oversendt fra Kontec A/S.

De kan og bistå med lån av digitale målere for sjekk i boliger for å kartlegge og sammenlikne (det er nok med 4 dager pr. boenhet pr måling)

Antatt pris på hver innstallasjon ligger på 30.000,- + avhengig av type bygg osv. (her er det og mulighet å innstallere en vifte på 2 boliger i, dette må være gunstig for oss da vi er 2 + boenhet pr hus i lag) dette er jo en rimelig pris for å kunne være med på å minimere radon og gjøre vår egen helse tryggere og gjøre Slettaelva BRL enda mer attraktiv bedre som bosted.

Link:

[www.kontecas.no/](http://www.kontecas.no/)

# Slettaelva Borettslag, postboks 4157, 9281 Tromsø

<http://www.slettabo.no>

Bankkonto: 7560 05 26596

## Sak 6. Generalforsamling 26/3-2014.

### Radon

Tiltak mot radon, se vedlagt forslag fra Bjørn-Viggo Schjølberg.

Styret har følgende kommentarer.:

Det er vel kjent at Slettaelva er blant de områdene i Tromsø Kommune som er radonutsatt, og mange av leilighetene i borettslaget har fått påvist høye verdier. Forholdet har vært diskutert tidligere, og andelseierne har da vært enige om at tiltak mot radon tillegger den enkelte andelseier å iverksette, ikke borettslaget. Dette er tatt inn som eget punkt i vedtektene. Dersom man ønsker å endre på ansvarsforholdet kreves altså vedtektsendring.

Strålevernforskriften sier for øvrig: *«Radonkravene omfatter i praksis alle barnehager, grunnskoler og videregående skoler, både offentlige og private. Kravene skal alltid oppfylles når folk er tilstede i bygget. Bestemmelsen omfatter også boliger hvor eier selv ikke bor, altså utleieboliger. Dette inkluderer både offentlig eide og privateide utleieboliger, inkludert større leiegårder og private utleie av hybel/leilighet i tilknytning til egen bolig.»*

Å hevde at radon er borettslagets ansvar er derfor ikke korrekt. Det er selvfølgelig ingenting i veien for at andelseierne kan bestemme seg for at dette er et ansvar som tillegger borettslaget. I så fall må vedtektene endres.

La det ikke være noen tvil om at også styret ser det som en stor fordel dersom leilighetene i borettslaget hadde lavere radonverdier enn det strålevernforskriften setter. (Også i styremedlemmers boliger er det påvist høye verdier.)

Borettslaget problem oppstår imidlertid når man skal fastsette hvilke tiltak som skal iverksettes og ikke minst dersom man skal fastsette kriterier som innebærer at bare enkelte leiligheter får tiltak iverksatt.

Vi vet at måleresultater kan variere fra en måling til en annen.

Det er flere ting som har stor innvirkning på måleresultatet, f.eks. hvilke lufterutiner de som bruker boligen har og i hvilken tilstand ventilasjonssystemet i boligen er.

Dersom det iverksettes tiltak på bakgrunn av målinger er det svært sannsynlig at nye målinger på senere tidspunkt vil medføre at nye tiltak må gjennomføres. I tillegg må vi som borettslag hensynta at særskilte radontiltak sannsynligvis vil få stor innvirkning når en bolig skal selges.

Konklusjonen blir derfor: Skal borettslaget iverksette tiltak mot radon, MÅ tiltak iverksettes i samtlige leiligheter uavhengig av hvilke måleresultater som presenteres.

Alle må ha klart for seg at dersom borettslaget skal være ansvarlig for tiltak mot radon, vil kostnadene med disse tiltak bli fordelt på samtlige andelseiere.

Borettslagets oppsparte midler vil i henhold til vedlikeholdsplan bli brukt til reparasjon av utvendig panel på et antall boliger sommeren 2014. Eventuelle radontiltak som iverksettes vil derfor få umiddelbar innvirkning på husleia.

For å redusere radon fins to alternativ.:

1. Installere radon-tiltak
2. Installere balansert ventilasjon

Det fins en rekke radontiltak, de mest aktuelle for oss vil sannsynligvis være tetting, radonsug eller radonbrønn. I utgangspunktet vil radonbrønn være mest gunstig for oss fordi denne er utvendig og det derfor ikke er behov for inngrep inne i leilighetene.

Selgere av radon-tiltak sier ofte at ventilasjon alene ikke kan benyttes som radontiltak men kun i kombinasjon med f.eks, radonsug.

Imidlertid mener vi at balansert ventilasjon med varmegjenvinning bør vurderes.

Det ventilasjonssystem som i dag finnes i leilighetene bidrar sannsynligvis til å forsterke radonproblemet. I tillegg vet vi at i mange leiligheter er ventilasjonssystemet verken vedlikeholdt eller oppgradert. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er den eneste ventilasjonstypen som både har en ventilasjonsvifte som fjerner fuktig og forurenset luft og en vifte som tilfører ny ren og frisk luft. Ytre forhold som vind, temperatur, boligens tetthet og andre forhold overstyres. Ren luft sikres ved å fjerne partikkel- og pollenforurensing ved hjelp av effektive filtre. Ventilasjonsløsningen motvirker at radon suges inn i boligen og reduserer problemer knyttet til avgasser fra usunne materialer. Varmen i den brukte inneluften gjenvinnes før den trekkes ut av boligen og medfører derfor lavere energikostnader.

Styret kjenner til at det i hvert fall i en av leilighetene i borettslaget er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Andelseier er her svært fornøyd med anlegget. Det er også foretatt måling uten at radon er påvist.

Styret foreslår:

Det nedsettes en gruppe (styremedlem + andre som har spesielle kunnskaper eller interesse om temaet) . Denne gruppen får i oppgave å undersøke hva som er de mest aktuelle løsninger hos oss og legge fram et eller to forslag med tilbud fra aktuelle leverandører. Tilbudet presenteres for andelseierne som gis anledning til å benytte seg av tilbudet på frivillig basis.

Investeringer finansieres av de som benytter seg av tilbudet.

Borettslaget vedtekter endres ikke.

Kvaløysletta 27/02.2014

## Til Styret Slettaelva Borettslag.

### Ang. parkering utenfor vinduer i Kantarellveien 31

Ønsker å få tatt opp i generalforsamling problemet vi har med naboens parkering i Kantarellveien 29.

Ønsker at denne parkeringen skal opphøre snarest!!

Har tidligere fått beskjed av styrets leder om å ordne opp selv, noe jeg ikke er villig til.

Er jo reglement og vedtekter i borettslaget som skal beskytte oss, regner med disse skal gjelde for alle.

Noen eksempler på problemet:

For det første er det parkering bare ca. 1,5 meter fra stuevindu hos oss. Noe som heter folkeskikk, tydeligvis ikke for alle.

Bil som ofte blir startet opp ca.06.00 på morgenen (utenfor soveromsvindu) står og går i ca 10-15 minutter før han kjører. Dette medfører jo både støy og eksos, ikke noe hyggelig å bli vekket av. Kan forresten ikke sees av andre i feltet, da lys på bil blir koblet av.

Ødelagte trær( særlig granbusken har fått hard medfart, de er plantet av oss etter avtale med forrige eier ). Dette da snø fra "parkering" bare blir måket og lagret oppover og rundt dem, ikke langt unna hele busken til tider.

Får også en del snø inn mot vegg/vindu i stue, til tider har vi bare fått vindu litt opp.

Avtalen om parkering jeg gjorde med nabo for 2-3 år siden var bare for en kort periode. Han skulle grave ut bakover på siden av sitt hus, der skulle det bli en parkering til. Dette skulle skje utover våren samme år, så skulle ikke bli lange stunden etter som han sa.

Interessant å få høre om resten av boligfeltet har akseptert det vi må, om så ved avstemning.

Hvis reglement og vedtekter ikke gjelder, er det jo fritt frem for alle.

MVH: Marit Gull Nordby, Kantarellveien 31

*Marit Gull Nordby*



**FRA VALGKOMITEEN I SLETTAELVA BORETTSLAG  
ANDERS AASHEIM OG MERETE JESSEN  
26. FEBRUAR 2014**

---

**VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2014  
I SLETTAELVA BORETTSLAG**

Valgkomiteen sendte ut informasjon til andelseierne 9. februar hvor vi orienterte om hvilke styremedlemmer som tok gjenvalg, og ba om forslag til kandidater ved valget. Vi ba også om tilbakemeldinger på styrets arbeid siste år.

Det kom ingen respons fra andelseierne.

Valgkomiteen mener at borettslaget drives godt og ansvarlig av et velfungerende styre. Stabilitet og erfaring i styret er gunstig for en god forvaltning av borettslaget. Derfor har valgkomiteen oppfordret styreleder Geir Fenes og styremedlem Lars André Hanssen til å ta gjenvalg. Begge har bekreftet at de stiller til valg for to nye år.

**PÅ VALG:**

**To styremedlemmer, velges for to år.**

**Forslag:**

Geir Fenes (gjenvalg)

Lars André Hanssen (gjenvalg)

**To varamedlemmer til styret, velges for ett år:**

**Forslag:**

Harry A. Haugen

Siv Nordmo

**To medlemmer i valgkomiteen, velges for ett år:**

**Forslag:**

Anders Aasheim

Merete Jessen

**IKKE PÅ VALG:**

**Styremedlemmer, sitter et år til:**

Gunnar Davidsson

Rita Johannessen

For valgkomiteen  
Anders Aasheim (s)  
Merete Jessen (s)