



Slettaelva borettslag

## UTGIS AV STYRET

GEIR FENES – STYRELEDER

*TIRILBAKKEN 3*

GUNNAR DAVIDSSON—N. LEDER

*KANTARELLVEGEN 64*

KRISTIN WINDSLAND

*KANTARELLVEGEN 41*

LARS-ANDRÉ HANSSEN

*KANTARELLVEGEN 49*

[WWW.SLETTABO.NO](http://WWW.SLETTABO.NO)

<https://www.facebook.com/groups/slettaelvaborettslag>

*VENNLIGST SEND HENVENDELSER TIL*

*STYRET TIL*

[POST@SLETTABO.NO](mailto:POST@SLETTABO.NO)

### Generalforsamling 2024

Årets generalforsamling i Slettaelva borettslag blir avholdt den 24.4.2024 kl 19:30 på Slettaelva grendehus. Sakspapirer blir sendt ut på epost et par uker i forveien. Frist for å melde saker som skal behandles i generalforsamlingen er 1.3.24. Eksempel på slike saker er søknader om bygningsmessige endringer/utebod/platter mv.

Vennligst husk vedlegg (målsatt tegning) som må følge søknader om bygningsmessige endringer. Vedtekter og retningslinjer for bygningsmessige endringer finnes på vår nettside.

### Valg 2024

Geir Fenes og Lars-André Hanssen er på valg i år, samt to varamedlemmer til styret og to medlemmer til valgkomité. De som har forslag til kandidater bes ta kontakt med valgkomitéen som består av Anders Aasheim i K62 og Inger Lise Ramstad i K43.

### Egenkontroll 2024

Fristen for å levere egenkontroll er 20. februar 2024. Link til egenkontrollen følger i epost til alle andelseiere. Husk å føre opp riktig husnummer og den epost-adressen som dere ønsker at borettslaget skal bruke i kommunikasjon med andelseier. Husk også kun én innmelding pr. husstand selv om epost med link kan bli sendt til flere.

### Vinterregler snø og parkering

Borettslaget har en brøyteavtale som ikke tidfester når våre områder skal brøytes. Dette innebærer at vi må, som andre, vente på tur når det er store snøfall. Det er heller ikke regulert i avtale hvor nært den enkelte carport det skal brøytes.

Dette vil variere med lokale forhold og hvilken type maskin det brøytes med fra gang til gang. Det har derfor ingen hensikt å «mase» om brøyteren kommer snart, eller om at man forventer like mye eller grundig brøyting som naboen i gata fikk.

Brøyterne kommer når de kan og brøyter det som kan tas uten risiko for både brøyter og borettslag.

Merk at når det skal brøytes, forventes det at brukere av gjesteparkering har fjernet bilene sine.

Dette innebærer at gjesteparkering ikke kan brukes til permanent plassering av biler, tilhengere eller annet. Parkering utenom godkjent parkeringsplass/-carport vil kunne medføre at enkelte områder ikke blir brøytet på grunn av biler som står i, eller for nært veien.

Adgangen til snødeponiene må heller ikke blokkeres av biler, gjerder, boder, beplantning eller noe annet. Står slike ting så nært at de tar skade av brøyting, så er andelseier ansvarlig for dette og kan ikke påregne dekning fra borettslaget.

### Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg er beregnet på å gå hele tiden. Derfor må også ventiler stå åpne for å sikre gjennomlufting av boligen. Det har forekommet at andelseier har stengt ventiler og slått av anlegget for å spare strøm – med omfattende fuktskader som resultat. Slike skader er ikke dekket av forsikringen og er ikke borettslagets ansvar å utbedre. Manglende oppvarming av stengte rom har også resultert i fuktskader som ikke er dekket av borettslagets forsikring. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg er andelseiers ansvar – det er derfor viktig at dette sjekkes regelmessig.

### Radon

Radon er en kjent utfordring på Kvaløysletta. Det har forekommet at enkelte andelseiere har fått målt verdier som er over tiltaksgrensa anbefalt av myndighetene. De mest aktuelle tiltak i forhold til å redusere radonnivåer er tetting av sprekker i/mot sokkel/golv, legging av radonduk under gulvbelegg, eventuelt radonbrønn som suger ut radonluft fra grunnen, eller balansert ventilasjon som holder overtrykk i boligen. Ifølge borettslagets vedtekter er tiltak i forhold til radon andelseiers ansvar.

Det har vært ulike erfaringer med de ulike løsningene på dette, men flere har fått til gode løsninger som fungerer. Om du tenker å gjennomføre radontiltak, hør gjerne med styret før du beslutter tiltak. Vær oppmerksom på at firmaer i bransjen kan anbefale til dels dyre tiltak som ikke nødvendigvis fungerer bra hos oss av ulike årsaker.

### Skattemelding 2022 – formuesverdi bolig

Vi har fått flere meldinger fra andelseiere som har fått avslag fra Skatteetaten på andelseiers søknad om korrigerings/nedsettelse av boligens formuesverdi i skattemeldingen for 2022.

I 2022 ble det solgt en stk 4-roms leilighet i borettslaget, pris kr 4.150.000. Vi mener at dette er en realistisk verdi å legge til grunn som markedsverdi for en 4-roms leilighet i Slettaelva borettslag i likningen for 2022. I tillegg kommer andel fellesgjeld, for en 4-roms leilighet utgjorde denne 31/12 2022 kr 182.442.

Skatteetaten godtar ikke dette og fastsetter i stedet markedsverdi til ca kr 5.400.000.

Det hevdes i avslag fra Skatteetaten at dokumentasjonen ikke er gyldig.

Vi oppfordrer de dette gjelder til å klage på avslaget. Begrunn klagen med at alle leilighetene i borettslaget er oppført samtidig (høst 1987 og 1988).

Boligene har vært gjenstand for samme vedlikeholdsprogram av borettslaget. Størrelsen for alle 4-roms leilighetene i borettslaget er lik. Det er to ulike speilvendte planløsninger men erfaringsmessig har dette ingen innvirkning på markedspris. Leilighetene i borettslaget ligger på konsentrert område i Kantarellveien og Tirilbakken med tilnærmet lik utsikt, og de samme sol- og støyforhold.

For øvrig kan det opplyses at i 2023 ble tre 4-roms leiligheter av samme type solgt. Disse ble solgt for henholdsvis kr 4.050.000, kr 4.200.000 og kr 4.600.000 (gjennomsnitt kr 4.283.333). Dokumentasjon på dette vil komme i årsmeldingen/regnskapet for 2023 på generalforsamlingen i Slettaelva borettslag den 24.4.2024.

Å fastsette en markedsverdi (som grunnlag for formuesberegning) for 2022 på opp mot kr 5.400.000 for en slik leilighet er urimelig og direkte feil og for høyt i forhold til dokumentert markedsverdi for 4 like/likeverdige eiendommer omsatt i både 2022 og 2023.