



# Ekstraordinær generalforsamling 2024

## Innkalling

S.nr. 6121  
VADMYRA BORETTSLAG



## **Velkommen til ekstraordinært årsmøte i VADMYRA 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:**

2. oktober 2024 kl. 18:00, Kultursalen, Vannkanten.

### **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 utale 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 utale 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. Nytt flerbruksbygg - Lyngfaret 11.

Med vennlig hilsen,  
Styret i VADMYRA 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**

Helge Minge fra OBOS velges til møteleder.

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Ingen forslag til vedtak, velges under årsmøtet.

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

### **Nytt flerbruksbygg - Lyngfaret 11**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nå er byggesøknaden på nytt flerbruksbygg endelig godkjent og det er klart for ekstraordinær generalforsamling.

#### **Historikk:**

Høsten 2021 startet styret å se på mulige løsninger for å bedre arbeidsforholdene for ansatte og innleid personell. I forprosjektet på de nye heisene ble det klart at eksisterende fasiliteter ikke tilfredsstiller dagens krav til en arbeidsplass.

Det ble gjort en kartlegging av mulige lokaler i borettslaget som eventuelt kunne erstatte dagens løsning. Det ble fort klart at eneste alternativet i eksisterende bygningsmasse var å bygge om Storstua, dagens selskapslokale, til kontor, spiserom og garderobe.

Da det ikke var ønskelig å stå uten utleielokale, ble derfor bestemt å utrede muligheten for et nytt bygg på borettslagets eiendom. Et lokale som også kunne tilby flere bruksområder for andelseierne.

Våren 2022 hyret vi inn Arkoconsult til å utrede mulige lokasjoner for et bygg, og opprette en dialog med Bergen Kommune.

Vi har hatt flere møter med kommunen om plassering av bygget. Vi ønsket i utgangspunktet å bygge på tomten til den eksisterende garasjen. På grunn av en pågående reguleringsplan langs Vadmyrveien og Elvetun ønsket ikke kommunen dette. Vi er blitt enige med kommunen om at parkeringsplassen langs Lyngfaret ovenfor ballbingen er en tomt kommunen kan godta.



*Illustrasjonen viser fasade med innganger til kontor samt sovedel*

Kommunen skal oppgradere hele Lyngfarveien i løpet av 2023/2024. Ny vei/sykkelfelt og gangsti skal lages, alle bilene på motsatt side skal fjernes og veien utvides.

Arcokonsult har bistått oss med arkitekttegninger, interiørplan og byggesøknader.

Prosesen har dratt mye lengre ut i tid enn vi hadde forventet. Spesielt dialogen med Bergen kommune har vært krevende. Flere etater i kommunen har hatt ulike meninger om prosjektet som igjen har vært motstridende mot hverandre.

Dette er et prosjekt vi har veldig tro på, men det er likevel et prosjekt som flertallet av beboerne må vedta på en generalforsamling. Det er helt naturlig at et slikt prosjekt vil skape mange ulike meninger. Vi ønsket derfor å være tidlig ute med kommunikasjonen om prosjektet til beboerne.

Delingsøkonomi er en viktig del av det grønne skiftet, og borettslaget ser at vi må kunne tilby flere tjenester for å holde på beboere våre lengre. Mange av våre yngre beboere flytter ut når de etablerer familie på grunn av manglende gjesterom, og eldre beboere ønsker å kunne ha plass til å få både barn og barnebarn hjem på besøk.

Vi mener også at nytt flott selskapslokale og hobbyrom vil tilføre en ny attraktivitet i borettslaget for våre beboere og mulige kjøpere.

### **Hvorfor?**

Det er flere årsaker til at styret begynte å se på muligheten for et flerbruksbygg. Hovedgrunnen er regulatoriske lovkrav, men dette gir også muligheten for å øke tilbudet til beboerne.

Styret har jobbet med dette prosjektet i flere år. Det ble offentliggjort på generalforsamlingen for over 2 år siden.

Vi inviterte i 2023 til fysiske dialogmøter med andelseierne. Vi åpnet også opp for innspill og spørsmål fra dere om prosjektet via epost/brev.

Tilbakemeldingene styret og ansatte har fått har vært bortimot 100% positive. Noen har hatt bekymringer og spørsmål rundt enkelte ting i prosjektet. Disse har vi svart opp på en god måte.

Noen av forslagene som kom inn er tatt med i prosjektet.

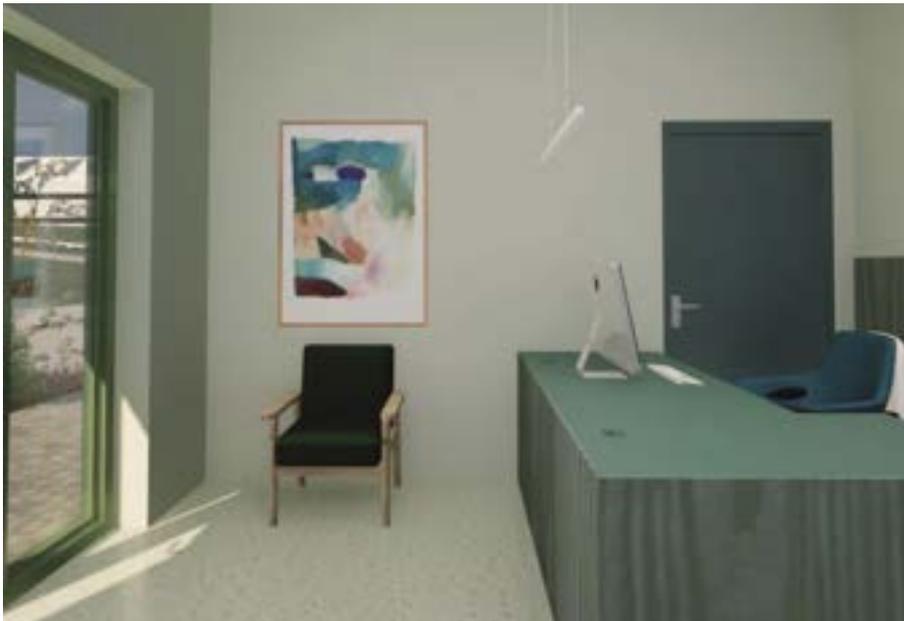
Et vedtak for å gjennomføre prosjektet vil trenge 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Våre samarbeidspartnere Nordea Bank og OBOS har tidlig i prosessen vært informert og rådført. Disse stiller seg også positive til prosjektet.

### **Kontor og møterom:**

Vi drifter pr dags dato i lokaler som ikke er godkjente kontorlokaler ihht HMS og arbeidsmiljøloven. Takhøyden er for lav, vi har ikke noe form for ventilasjon og vi har ikke garderober. Ingen av våre bygg er pr i dag godkjent som arbeidsplass av arbeidstilsynet.

Et nytt møterom vil bli benyttet hovedsakelig for styremøter, leverandørmøter og mindre beboermøter. Nytt møterom vil også fungere som lunsjrom for de ansatte. Her ønsket vi å kunne tilby noe som også kunne komme beboerne til gode og det er derfor laget slik at dette kan benyttes for utleie til mindre grupper utenfor arbeidstid. Rommet vil ha et fullverdig kjøkken og bordsetning til ca 16 personer.



*Visualisering av kontor*



*Visualisering av møterom*

Vi har ikke garderober eller dusj for ansatte eller innleid personell. Vi har hatt tilfeller der ansatte har fått søl/væske over seg fra både kloakk og bossanlegget, der de ansatte må reise hjem for å dusje og bytte klær. Dette er grove avvik ihht HMS reglementet og Arbeidsmiljøloven. Det er planlagt både herre- og damegarderobe.

### **Vaktmester garasjen:**

Den eksisterende garasjen vi har i dag, lokalisert på nederste parkeringsplass i Lyngfaret, er i så dårlig forfatning at den uansett må oppgraderes om vi ikke bygger nytt. En ny garasje i nytt bygg vil bli vesentlig mindre.

Den nye garasjen vil bli klargjort for tilkobling til fjernvarmeanlegget slik at vi i fremtiden kan bygge arealet om til flere kontor, soverom eller selskapslokaler hvis vi ser behov for større areal. Vi ser også på muligheten til å bruke garasjen som uteområde under tak enkelte aktivitetsdager.

Den gamle garasjen er planlagt revet, her er det ønskelig å lage flere parkeringsplasser, samt et lite bygg til bosscontaineren.



### **Selskapslokalet:**

Vi har i dag et selskapslokale i første etasje på høyblokken i Vadmyrveien 4. Vi opplever stadig oftere at lokalet kommer til kort både i størrelse og kvalitet. Man kan i dag ha maks 30 personer til bords. Dette blir ofte for lite i dagens familier med steforelder, stebesteforelder og bonusbarn/ bonussøsken.

Vi får også tilbakemeldinger på at ungdommer ikke ønsker å ha konfirmasjonen sin i lokalet da det ikke står til forventningene deres.

Lokalet er dårlig utformet med flere søyler midt i rommet, noe som gjør det vanskelig å holde taler eller presentere noe på skjerm slik at alle ser. I tillegg er kjøkkenet i dagens selskapslokale meget lite, samt har behov for en oppgradering.

Et nytt selskapslokale vil kunne bordsette ca 80 personer. Det vil også kunne deles opp i 2 uavhengige lokaler, slik at man kan ha to selskaper for rundt 40 personer i hvert rom. Lokalet vil ha overflater og et design som skal tilsvare det å leie et selskapslokale i et nytt moderne hotell.



*Visualisering av ene siden av selskapslokalet med en skillevegg lukket*

Gammelt selskapslokale er tenkt bygget om til 2 leiligheter, slik blokken opprinnelig var bygget. Disse vil da bli solgt som nye andeler. Noe som både vil gi borettslaget en engangsinntekt ved salg i tillegg til årlig inntekt i form av felleskostnader.



*Visualisering av gang og garderobe i festlokalet*

### **Hobbyrom:**

Et hobbyrom var et av ønskene styret virkelig ønsket å få med i det nye bygget. Tanken er at beboerne skal kunne få utføre arbeid som ikke egner seg å gjøre i leiligheten. Det kan være alt fra å male en kommode, til å fikse sykkelen sin, eller kappe lister. Rommet vil inneholde strøm, lys, varme, ventilasjon, vann og trykkluft. Arbeidsbord med skrustikke, høvelbenk og enkle støttebukker vil bli tilgjengelig. Verktøy må man holde selv. Rommet er tenkt utleid på time/dag booking.

Vi håper også at nevenyttige beboere kan være med å arrangere sosiale aktiviteter i lokalet. Som for eksempel juleverksted og sykkel dag.



*Visualisering av hobbyrom*

### **Soverom:**

Et nytt bygg vil også inneholde 4 familierom, i ulike størrelser, med bad for utleie til familie og venner som kommer på besøk til beboere. Dette er et tilbud som mange store borettslag i Oslo tilbyr. Her vil også overflater og design holde et høyt nivå, og kan sammenlignes med et hotellrom i et nytt hotell.

Kjøkkenkrok og oppholdsrom er ikke tatt med. Det vil gjøre prosjektet dyrere og kommunen vil da se på dette som et næringsbygg, som kommer i konflikt med hva tomten vår er regulert for.



*Visualisering av et av de planlagte soverommene*

### **Uteområder:**

De grønne områdene rundt bygget vil også få en oppgradering. Nye planter og benker vil gi et fint område til å ta bilder ved ulike jubileum. Ny ballplass og lekeapparater vil bli montert. I tillegg vil området mellom bygget og Lyngfarveien bli oppgradert av kommunen i deres pågående prosjekt.



*Visualisering av grøntområde mellom festlokale og lekeplass*



*Visualisering av forside/hovedinngang til festlokalet*

## Må vi?

Både ja og nei. Kontorer, møterom, dusj og garderober må bygges på grunn av regulatoriske krav. Vaktmestergarasjen som er i svært dårlig forfatning, må uansett også gjøres **noe med**.

Selskapslokaler, hobbyrom og soverom må vi ikke bygge, men kostnadmessig kan det forsvares.

## Finansiering:

Kostnadene vil bli lånefinansiert. En låneramme på 56 000 000kr er godkjent av Nordea Bank.

Lånerammen er totalt disponibelt beløp banken har godkjent for prosjektet. Det er på ingen måte tenkt at hele rammen skal brukes.

Dette inkluderer også lånebeløpet på nytt låsesystem 6 000 000kr som generalforsamlingen vedtok i april 2024.

Estimert totalkostnad for begge prosjektene medio september 2024 er 40 000 000kr inkl. mva. Pr nå er ikke entreprenør valgt, men basert på tilbakemeldinger i markedet har vi et godt estimat på hva vi mener kostnadene vil bli.

Etter ferdigstillelse av nytt bygg vil det gamle selskapslokalet bygges om til to leiligheter som vil bli solgt. I tillegg eier borettslaget 2 vaktmester leiligheter, som med tid, skal selges når leieforholdet med vaktmesterne går ut.

Estimert totalkostnad for flerbruksbygget vil da bli 34 000 000kr inkl mva før salg av 2 nye andeler. Disse er planlagt solgt sommeren 2026. Estimert netto inntekt er mellom 4,5 og 5 mil.

I tillegg vil disse 2 nye andelene skape ca 170 000kr (eks årlig konsumprisindeks) i ekstra driftsinntekter via felleskostnader for borettslaget.

## Økonomiske konsekvenser på andelseierne?

Det vil ikke bli noen økning av månedlige felleskostnader på grunn av investeringen.

Hos oss øker fellesgjelden pr andel (*se illustrasjon vedlegg 2 årlig utvikling langsiktig gjeld*), men ikke felleskostnadene. Årsaken til dette er at vi drifter økonomisk svært godt. Selv om 40 000 000kr er svært mye penger, vil ikke Vadmyra BRL ha problemer med å håndtere renter og avdrag på dette lånet over driftsbudsjettet. (*se illustrasjon vedlegg 4 kontantstrøm*).

Ofte er månedlige økte felleskostnader en større driver for redusert markedsverdi enn økt fellesgjeld.

Vi har akkurat lagt bak oss mange år med prosjekter der vi har brukt mye midler direkte fra årlige driftsinntekter og oppsparte midler. Særlig heis og nytt nedgravd avfallssystem har vært store kostander vi nå er ferdig med. De neste årene planlegger borettslaget å bygge opp igjen egenkapitalen. (*se illustrasjon vedlegg 4 kontanter og bankinnskudd*)

Denne investeringen er ikke større pr andel enn at vi mener det er stor sannsynlighet for at en kan oppleve en positiv endring av markedsverdien ved salg. Det som ofte påvirker

leilighetsverdien negativt på kort sikt, er eventuelle månedlige økninger i felleskostnadene som er en direkte konsekvens av prosjektet. Noe som ikke er tilfelle i dette prosjektet.

Fellesgjeld og økte felleskostnader mot en reduksjon, eller økning i markedsverdi, er ikke eksakt vitenskap og kan variere fra en eiendom til en annen.

Tilbakemelding fra meglere som har solgt leiligheter i borettslaget, er at de allerede ser positivt på planene om flerbruksbygget og at dette vil være en positiv faktor ved salg av leilighet.

Det vi ser for vår del er at vi setter stadige prisrekorder i et heller kjølig marked. Vi må anta at en del av årsaken til dette er borettslaget sin gode økonomiske situasjon, og den økte bo- og bruksverdien et slikt bygg vi gi beboerne.



### **Parkering:**

Bygget vil ta parkeringsplasser langs Lyngfarveien. Ballplassen vil bli snudd og flyttet litt ut fra det nye bygget mellom lekeplassen og L1. En del av den gamle ballplass vil bli parkeringsplass. Den gamle garasjen og området rundt vil også bli nye parkeringsplasser.

Alle parkeringsplassene som forsvinner som følge av bygget, er planlagt erstattet i nedre del av borettslaget. En del av disse parkeringsplassen oppe langs Lyngfarveien på den nyeste parkeringsplassen, vil uansett forsvinne i veiprojektet langs Lyngfaret til Bergen Kommune. Disse plassene har vært på kommunen sin eiendom og blir til nytt fortau på nye Lyngfarveien.

I tillegg ser vi på muligheter for nye parkeringsplasser øverst i borettslaget i nærheten av Coop. Vi hadde håpet å ha dette klart til byggingen av nytt flerbruksbygget, men det er nå bestemt at Coop skal rive den gamle butikken og bygge nytt bygg.

Siden vi er nærmeste nabo til eiendommen, har vi løpende dialog med Coop Eiendom. Vi ser allerede nå at prosjektet, slik Coop har planlagt det, møter noen utfordringer hos kommunen. Før vi vet hvordan det prosjektet lander og eventuelle innkjørsler mellom Coop og kommunal vei blir løst, avventer vi våre planer.

Vi ser at det under prosjektet kan bli perioder med mindre parkeringsplasser. Mulige totalentreprenører er allerede orientert om dette, og det jobbes med å finne løsninger i de utsatte periodene.

### **Utforming av bygget:**

Designet er ment å gjøre bygget mindre ruvende. Alt er bygget i 1 etasje for ikke å ta utsikt eller sol. Derfor blir bygget ganske langt. Taket vil ha gresstak. Sammen med fargevalg og designet på fasaden mener vi at dette er en oppgradering av utsikten for mange som i dag ser ut mot parkeringen i Lyngfarveien.



## Prosjektet videre

Prosjektet ble ferdig godkjent av kommunen mai 2024.

Juni 2024 sendte vi prosjektet på anbud til 6 ulike entreprenører. 4 september 2024 var frist for disse å levere inn tilbud i prosjektet.

5 av 6 leverte inn. 1 trakk seg fra anbudet.

Når dette skrives, er vi akkurat i gang med å gå igjennom alle entreprenørene sine tilbud. Det vi ser av fremdriftsplaner, er at de fleste estimerer 12 mnd byggetid med oppstart umiddelbart etter kontraktinngåelse.

En ekstraordinær generalforsamling er satt til 2.okt 2024. Hvis prosjektet godkjennes av Generalforsamlingen, vil byggestart være ganske umiddelbart etter kontraktinngåelse i november.

Arkoconsult vil fortsette å være arkitekt på prosjektet når det bygges, og vårt kontaktpunkt inn mot Bergen kommune.

Iventura vil ta seg av kontrakter og evt. tvister/uenigheter som kan oppstå mot leverandører.

OPAK er leid inn som byggherreombud og byggteknisk støtte for borettslaget i byggeperioden.

Når bygges overtas vil vi bruke noen uker på å innrede og klargjøre bygget for bruk. Før bygget åpner for normal drift i slutten av 2025, ønsker vi å ha en åpen dag for beboerne der de kan få omvisning av hele bygget.

På våre nettsider [www.vadmyrabrl.no](http://www.vadmyrabrl.no) vil du alltid finne siste nytt om prosjektet også under byggeperioden.

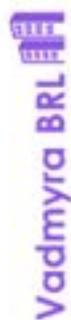
Vi håper alle ser fordelene dette kan bringe borettslaget og nærområdet slik at det realiseres.

## Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner gjennomføring av prosjektet flerbruksbygg og gir styret fullmakt til å godta lånerammen fra Nordea på 56 000 000kr for finansiering av nytt låsesystem (vedtatt på generalforsamlingen i april) og nytt flerbruksbygg. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene. Generalforsamlingen godkjenner også at dagens selskapslokale «Storstua» blir endret til to nye andeler som skal selges på det frie markedet, når flerbruksbygget er ferdigstilt.

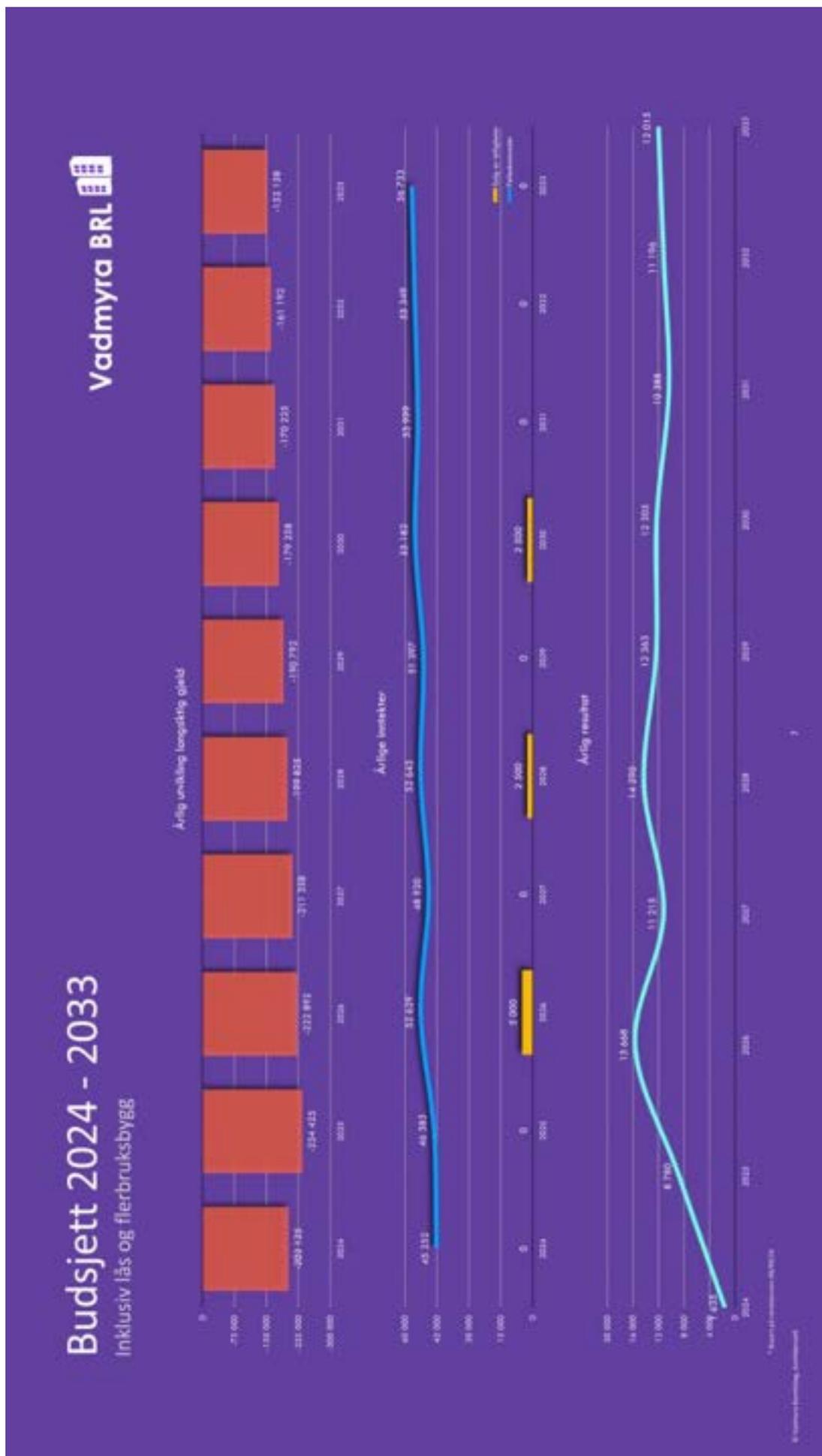
# Budsjett 2024 - 2033

## Inklusiv lås og flerbruksbygg



Fordelingsgr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3,80 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
<b>Fordelingsgr.</b>										
KPI regulering kostnader										
Feliskostnader (ordnare)	45 062	46 189	47 343	48 527	49 740	50 984	52 258	53 565	54 904	56 276
Andre inntekter	190	195	200	205	210	215	220	226	231	237
Salg av leiligheter	0	0	5 000	0	2 500	0	2 500	0	0	0
Feliskostnader nye leiligheter	0	0	86	189	194	199	204	209	214	219
Sum driftsinntekter	45 252	46 383	52 629	48 920	52 643	51 387	55 182	53 999	55 349	56 733
Lønn, tryk og personal	1 774	1 818	1 864	1 910	1 958	2 007	2 057	2 109	2 161	2 215
Ordinære avskrivninger	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Vedlikehold	13 277	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519	5 657	5 798	5 943	6 092
Andre driftskostnader	34 039	24 640	25 256	25 887	26 535	27 198	27 878	28 575	29 289	30 021
Sum driftskostnader	39 240	31 608	32 395	33 201	34 027	34 874	35 742	36 632	37 544	38 479
Driftsresultat	6 012	14 775	20 234	15 720	18 616	16 513	19 440	17 367	17 805	18 254
Finansinntekter										
Borreløstnader*	4 377	5 995	4 566	4 505	4 326	4 160	7 135	6 979	6 609	6 238
Tap/realisering av finansielle aktiva										
Andre finanskostnader										
Netto finans	4 377	5 995	4 566	4 505	4 326	4 160	7 135	6 979	6 609	6 238
EBITDA	6 162	14 925	20 284	15 870	18 766	16 673	19 590	17 517	17 955	18 404
Resultat før skattekostnad	1 635	8 780	15 668	11 215	14 290	12 363	12 305	10 388	11 196	12 015
Skattekostnad										
Resultat	1 635	8 780	15 668	11 215	14 290	12 363	12 305	10 388	11 196	12 015

Vedlegg 2. Årlig utvikling gjeld. Årlig utvikling inntekter. Årlig inntekter resultat.



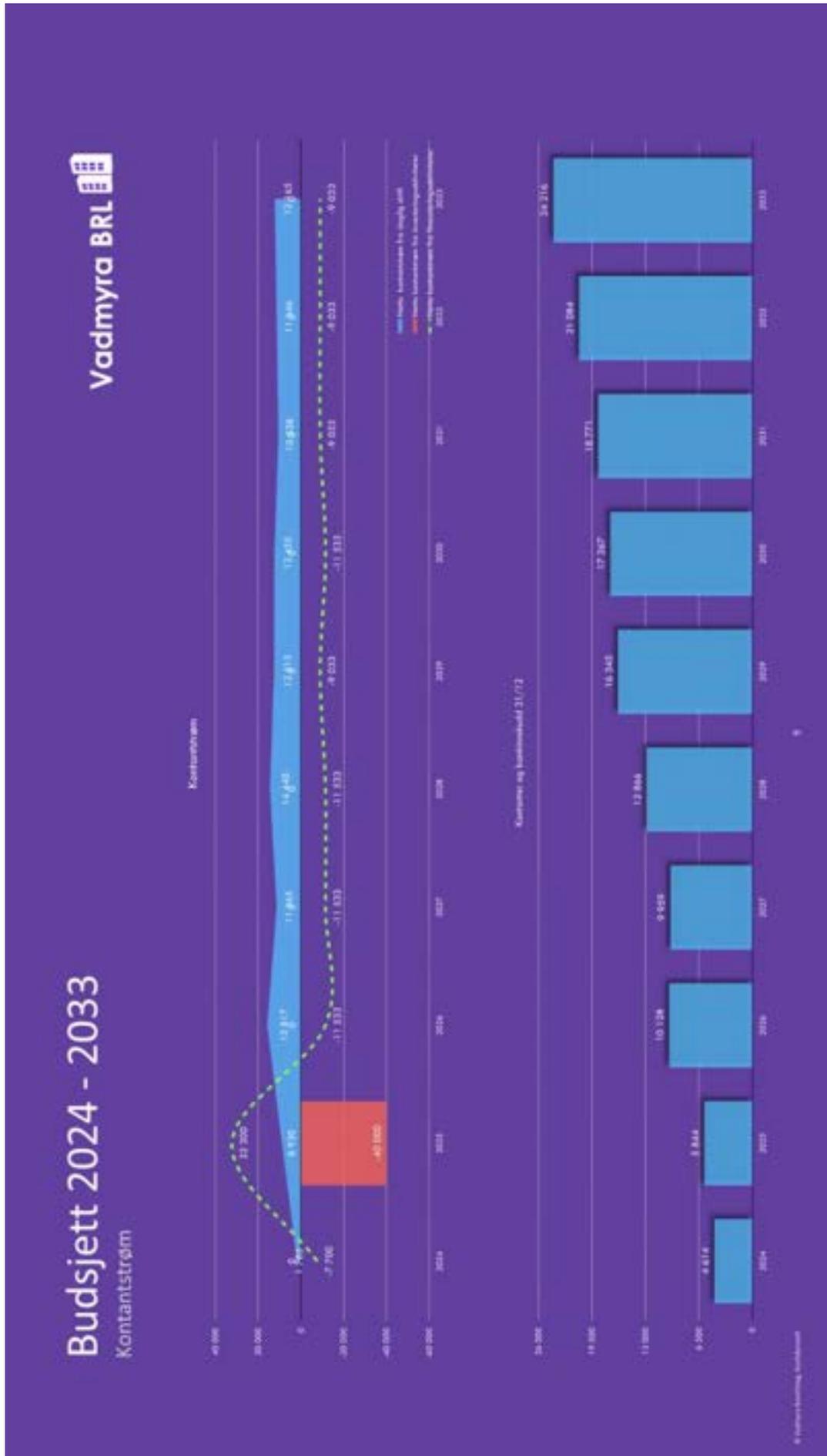
# Budsjett 2024 - 2033

## Kontantstrøm



Linje engangsmott:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Kontantstrømmer fra daglig drift</b>										
Resultat før skatt	1 635	8 780	15 667	11 215	14 290	12 363	11 305	10 388	11 196	12 015
Avskrivning	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Skattekostnad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra daglig drift</b>	<b>1 785</b>	<b>8 930</b>	<b>15 817</b>	<b>11 365</b>	<b>14 440</b>	<b>12 513</b>	<b>11 455</b>	<b>10 538</b>	<b>11 346</b>	<b>12 165</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringer</b>										
Utbetaling prosjekteringskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbetaling ved nybygg	0	38 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbetaling tilbakeføring av leiligheter	0	2 000	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>-40 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>										
Investering ved opptak av ny langsiglig gjeld	0	40 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbetaling ved nedbetaling av eksisterende langsiglig gjeld	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700	7 700
Utbetaling ved nedbetaling av ny gjeld	0	0	3 833	3 833	3 833	3 333	3 833	3 333	3 333	3 333
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-7 700</b>	<b>32 300</b>	<b>-11 533</b>	<b>-11 533</b>	<b>-11 533</b>	<b>-9 033</b>	<b>-11 533</b>	<b>-9 033</b>	<b>-9 033</b>	<b>-9 033</b>
<b>Netto endringer i likviditet i året</b>	<b>-5 915</b>	<b>1 230</b>	<b>4 284</b>	<b>-169</b>	<b>2 907</b>	<b>3 479</b>	<b>922</b>	<b>1 504</b>	<b>2 313</b>	<b>3 132</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 1.1.</b>	<b>10 529</b>	<b>4 614</b>	<b>5 844</b>	<b>10 128</b>	<b>9 959</b>	<b>12 866</b>	<b>16 345</b>	<b>17 267</b>	<b>18 771</b>	<b>21 084</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>	<b>4 614</b>	<b>5 844</b>	<b>10 128</b>	<b>9 959</b>	<b>12 866</b>	<b>16 345</b>	<b>17 267</b>	<b>18 771</b>	<b>21 084</b>	<b>24 216</b>

Vedlegg 4. kontantstrøm illustrasjon. Kontanter og bankinnskudd.



Vedlegg 5. Fellesgjeld pr leilighet før og etter låneoptak.

## Fellesgjeld

### Fordeling pr leilighetstype



Fordeling felleskostnader - fellesgjeld før låneoptak

Type leiligheter	Antall leiligheter	Felleskostnad pr mnd pr type	Sum felleskostnad pr mnd	% andel pr type	Saldo fellesgjeld pr leilighetstype	% andel pr type
1	53	5 306	281 218	0,137998 %	277 000	0,134130 %
2	85	6 297	535 245	0,163772 %	335 000	0,160457 %
3	13	6 982	90 766	0,181588 %	374 000	0,181370 %
4	252	7 126	1 795 752	0,185333 %	383 000	0,185735 %
5	48	7 205	317 020	0,187888 %	387 000	0,187675 %
6	2	7 231	14 462	0,188064 %	387 000	0,187675 %
7	48	7 907	379 536	0,205645 %	428 000	0,207557 %
8	54	7 981	430 974	0,207570 %	432 000	0,209497 %
	551	56 035	3 844 973		3 003 000	206 208 000

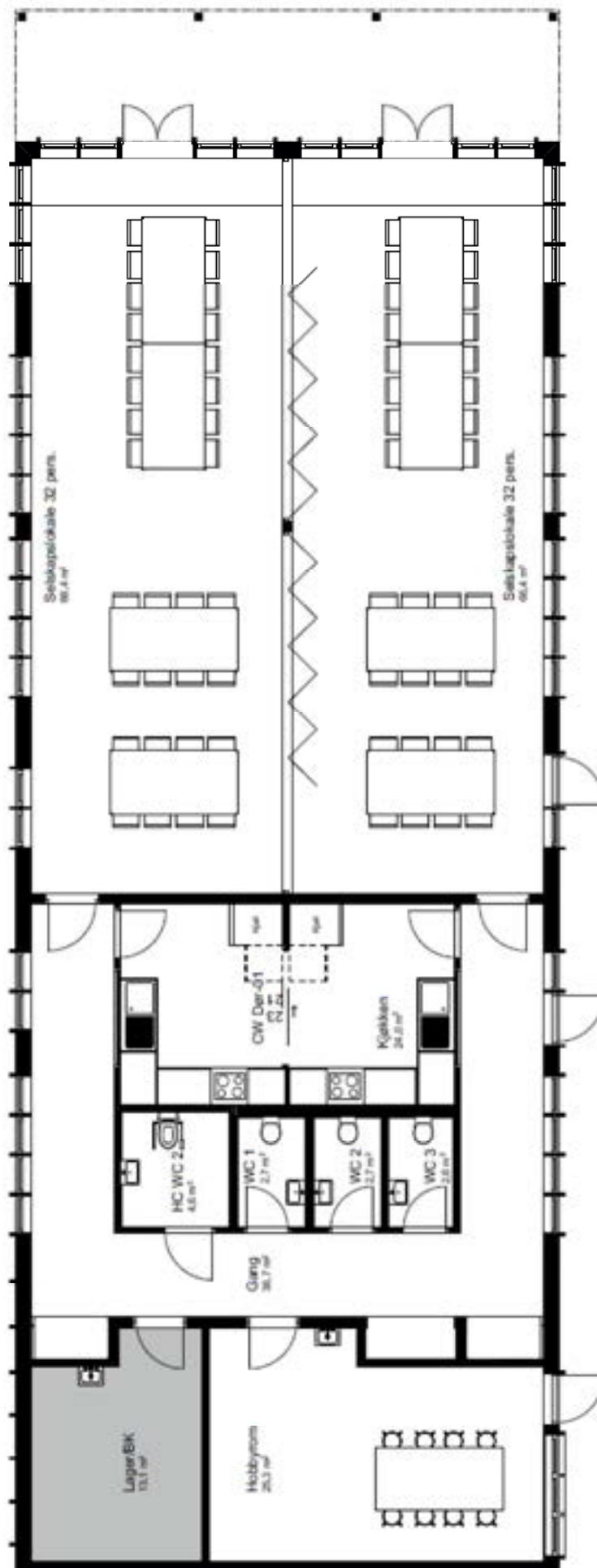
Fordeling felleskostnader - fellesgjeld etter låneoptak

Type leiligheter	% andel pr type	Saldo fellesgjeld pr leilighetstype	Nytt låneoptak pr leilighetstype	Ny akkumulert fellesgjeld pr leilighetstype	Akkumulert fellesgjeld
1	0,134330 %	277 000	53 732	330 732	17 528 804
2	0,162457 %	335 000	64 983	399 983	33 998 549
3	0,181370 %	374 000	72 548	446 548	5 805 125
4	0,185735 %	383 000	74 294	457 294	115 238 067
5	0,187675 %	387 000	75 070	462 070	20 331 073
6	0,187675 %	387 000	75 070	462 070	924 140
7	0,207557 %	428 000	83 023	511 023	24 529 102
8	0,209497 %	432 000	83 799	515 799	27 853 140
		3 003 000	582 519	3 585 519	246 208 000

Vedlegg 6. Fellesgjeld illustrasjon.



Vedlegg 7. Plantegning Selskapslokale og hobbyrom



Vedlegg 8. Plantegning Soverom, kontor, møterom og garasje





**FYLLES UT VED FULLMAKT****Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024**

Årsmøtet avholdes 2.10.24 Selskapsnummer: 6121  
Selskapsnavn: VADMYRA 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: \_\_\_\_\_



Visualisering sett fra Lyngfaretveien



## Visualisering selskapslokalet



**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.