

Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, Tidspunkt og sted:

På grunn av situasjonen med Covid- 19 er generalforsamlingen utsatt på ubestemt tid. Vi vil holde beboerne løpende oppdatert.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vadmyra Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

På grunn av situasjonen med Covid- 19 er generalforsamlingen utsatt på ubestemt tid. Vi vil holde beboerne løpende oppdatert.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskiftning av Heiser: Chris og Kristoffer Solfjell-Solø. Leil. 338
 - B) Oppgradering av ballbinge: Nermina Kovac. Leil. 036
 - C) Aktivitetspark: Nermina Kovac. Leil. 036.
 - D) Solcellepanel: Odd Martin Hansen leil 338.
 - E) Såpeglatt betong: Odd Martin Hansen leil 338.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

Bergen, 25.03.2020
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Bjarne Aasheim

Erling Pedersen Jan Ove Tollefsen

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Erling Pedersen	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Jan Ove Tollefsen	Vadmyrveien 4
Varamedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Varamedlem	Evelynn Sæle Kristensen	Vadmyrveien 40

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Britt Hansen		Vadmyrveien 4
Erling Pedersen		Vadmyrveien 26
Varadelegert		
Stein Haugland		Vadmyrveien 2

Valgkomiteen

Tove Olsen	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950554479, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Vadmyrveien 2
 Lyngfaret 1 - 7
 Vadmyrveien 4
 Vadmyrveien 6 - 24
 Vadmyrveien 26 - 28
 Vadmyrveien 30 - 46

Gårds- og bruksnummer :

124 94

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Vadmyra Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Kommunikasjon

Vi har en nettside www.vadmyraborettslag.no, der det ligger nødvendig informasjon. Obos har nå lansert en ny kommunikasjonsplattform som heter Vibbo. Gå inn på www.vibbo.no og registrer deg. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil komme her fremover.

Styret har i 2019 invitert en del nyinnflyttede beboere til beboermøte som et prøveprosjekt. Vi håper å kunne fortsette med dette i 2020.

Personal

Vadmyra har en driftsleder i 100% stilling, og en sekretær i 32,8% stilling.

Borettslaget leier også inn en vaktmester 3 dager i uken.

Vår sekretær Unni Iversen trer inn i pensjonistenes rekke i slutten av Mars 2020. Vi takker for innsatsen i alle disse årene.

Møteaktivitet

Det har vært avholdt 17 styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og 11 klagemøter. I 2019 ble det godkjent 54 salg av leiligheter. Styret har i perioden hatt i overkant av 13 møter med ulike leverandører.

Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.

Styret og ansatte har deltatt på ulike kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS.

Driftsleder, styreleder og nestleder har også avholdt et betydelig antall forhandlingsmøter og prosjektmøter.

Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2019.

Det har vært en del tilbakemeldinger og frustrasjon rundt kapasiteten oppe ved COOP Extra.

Et bil laderne som vi har sammen med Vestre Vadmyra har tatt noe av parkeringskapasiteten til fossile biler, samtidig som kapasiteten her har vært lav over flere år.

Totalt sett er kapasiteten bra. Men beboere øverst i laget må i perioder av døgnet belage seg på å parkere lengre nede i borettslaget.

Vedlikehold 2019

De stasjonære avfallspunktene ble ferdigstilt våren 2019. Nesten ett år forsinket. Pga. kommunale godkjenninger.

Nye postkasser er montert i høyblokkene.

Taket på lavblokk 5 er skiftet. Vi har nå byttet takbelegg på alle blokkene.

Vi startet i år utskiftning av de elektriske hovedtavlene. Dette er et stort prosjekt og vi fordeler det over 3 år. Utskiftningen krever at vi tar strømmen i den aktuelle bygningen. Vi er nå ferdig i høyblokkene. Og vi håper vi klarer å gjennomføre dette på samme måte i lavblokkene uten nedetid lengre enn 12 timer.

Vi sliter med mye hen setting av boss i kjellerne og fellesområder. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen.

En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Må borettslaget gjøre det for beboerne koster det fort 10-20 ganger mer.

Planlagt arbeid 2020 og fremover.

2020 er et år der vi ikke har de store prosjektene. Vi har brukt svært mye av oppsparte midler i 2018 på nye avfallsstasjoner og nye radiatorrør i høyblokkene.

Vi vil de neste årene forsøke å bygge kapital til utskiftning av heisene.

1.Heiser: Alle 8 må byttes ut på sikt. Se kommentar under innkomne forslag. Sak 1.

2. Hovedtavler: De elektriske hovedtavlene som styrer strømmen inn i boligblokkene må byttes. De har nå vært i drift i nesten 50 år. Det er totalt 10 tavler, og dette er andre år med dette prosjektet. Det er mulig vi må kutte strømmen i opptil 12 timer for hver blokk når vi gjør dette. I år er det L4, L5 og L6 sin tur. Beboere blir varslet i god tid.

3. Vi fikk i fjor en del innspill fra beboere på at det var ønskelig med fellesgriller i uteområdene våre. Grillene er ferdigprodusert nå i vinter. Planen er å sette dem ut i god tid til grillesesongen. Det er mulig vi må utsette dette pga. Korona viruset.

Tidshorizonten på disse prosjektene kan endres da vi ønsker å ta disse kostandene over driften, uten låneopptak. Styret kan ikke se bort fra at andre uforutsette prosjekter kan bli prioritert foran hvis nødvendig.

Conteinerene som vi leier inn hver vår, vil bli utsatt til høsten pga. covid-19.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter

Storstua, som ligger i 1. etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc.

Storstua fikk en oppgradering i 2016, med nye gulv og maling. noe av møblene ble byttet ut. Vi ønsker fortsatt innspill til aktiviteter og vi ønsker beboere som kan ta et tak når det gjelder miljøtiltak og sosiale arrangementer for både de minste og de eldre i laget.

BILDELERINGEN

Bildelringen etablere seg i vårt nærrområde.

Alle beboerne i Vadmyra kan da, etter å ha registrert seg og blitt godkjent, hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieslbiler også inkludere elbiler.

Bildeleringen ble etablert i 1996 og organiserer bilholdet for 1800 privat- og bedriftsmedlemmer i Bergensområdet. Nærmere 200 biler plassert på flere enn 80 steder i Bergen.

Mer info og medlemskap www.bildelringen.no.

Finans

Vadmyra BRL har levert svært bra resultater over mange år. Det er flere årsaker til dette.

Vi drifter på budsjett med god kostnadskontroll og vi utfordrer også leverandører på pris og leverte tjenester hele tiden.

Men, hovedårsaken til de gode resultatene er den lave renten. Vi har over mange år opplevd et unormalt lavt rentenivå

Vi ser nå en endring i dette. Rentenivået under året har vært økende.

Vadmyra har pr januar 2020 16,69% av den totale låneporteføljen i fastrenter. Resten i flytende renteavtaler. Snittrenten for hele låneporteføljen i 2019 er 2,40% mot 2,04% i 2018.

Våre estimater fra januar 2020 vil vi ha en økning i finanskostnader på ca 1,2 millioner fra 2018 til ut 2020.

Når dette blir skrevet er vi i startfasen av en global krise med Korona viruset, som vi ikke vet konsekvensen av. Blir krisen dyp og langvarig er det ikke usannsynlig at trenden i rentemarkedet vil snu. Det kan gi en positiv effekt på rentekostnadene våre, men dette kan også gi oss andre utgifter vi ikke ser omfanget av enda.

I tillegg ser også andre leverandørkostnader også øker jevnt og trutt. Vi har over de siste 10 årene ikke hatt husleieøkning, utenom for eiendomsskatt og kabel tv.

Resultatet av dette er at vi i 2019 ikke lengre klarer å holde et positivt resultat og har brukt av oppsparte midler for å opprettholde våre forpliktelser til våre leverandører. (Les i regnskap Disponible midler. Avsnitt B. resultat 2019).

Dette har vært en bevisst strategi å holde felleskostnadene på et forutsigbart og lavt nivå, for så å øke når vi ikke klarer å dra ut mer besparelser i effektivisering.

Resultatet av dette er vi ser oss nødt til å øke kostnadene fra sommeren av. Økningen blir ikke dramatisk, men mer en indeksregulering. Økningen vil ligge rundt 3,5%.

Styret har hatt en rentestrategi der vi sprer risikoen i låneporteføljen med en fordeling av faste og flytende renter. Faste renter er normalt i en tidsperiode dyrere enn flytende renter, men man kan være heldig med tidspunktet for slike avtaler og komme bedre ut av det.

Selv om faste renter vanligvis er litt dyrere, blir det mer økonomisk forutsigbart og reduserer risikoen for svingninger i husleien.

Vadmyra har i sine fastrenteavtaler vært svært heldige med tidspunktene og derfor kommet bedre ut av det enn forventet. Men det må nevnes at det er mer tilfeldig, enn spekulasjon.

Det må forventes at andelen fastrenter i låneporteføljen økes de kommende årene. Det er i tråd med Norges Bank sine langsiktige estimater på at den flytende renten skal opp.

Styret fikk i 2017 utarbeidet et rentesikringsdokument som skal være et styringsverktøy for dette styret og fremtidige styrer. Dokumentet formaliserer den rentestrategien som styret har hatt over flere år. Det ligger også i styrets strategi å holde husleie og fellesgjeld på et forutsigbart nivå. Overskuddene vi nå opplever pga. gunstig rente blir satt av til fremtidige prosjekter, slik at vi unngår nye låneopptak.

Det kommende året blir brukt til å øke likviditeten til fremtidige prosjekter. Siden driftsinntektene i ett borettslag ligger fast og garantert av OBOS Factoring AS, er dette ganske forutsigbart.

Ei-bil

Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.

Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med BKK for å etablere lading for Ei bil.

Det ble sammen med BKK og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk Vadmyra og Vestre Borettslag slik støtte som ett av to områder i Bergen.

De som trenger å lade, skal selv betale for bruken – vi i borettslaget ser det kun som vår oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.

Fjernvarme

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre.

I 2017/2018 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder Åmund Elvatun (Vadmyra)

Nestleder Torunn Hjelmtveit (Vestre)

Styremedlem Terje Reistad (Vestre)

Stein Haugland (Vadmyra)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til BKK. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra BKK. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for BKK. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra BKK, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag. Det er blitt avholdt ett møte i 2019.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

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.

Driftsleder

Driftsleder ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5 og er åpent hverdager mellom kl. 0800 og kl. 15:00 Driftsleder kan også kontaktes på telefon 479 74 747. E-post stein.haugland@outlook.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86028690. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til driftsavdelingen i Vadmyra BRL.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv. Styret bidrar med batteri hvert år.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 38 741 128.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 25 701 694.

Resultat

Årets resultat på kr 8 531 090 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 8 558 956 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet: "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 100 000.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 5 765 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 7 410 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 er budsjettet med kr 885 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vadmyra Borettslag.

Lån

Vadmyra Borettslag har lån i Husbanken og Nordea.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 1,00 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

**Til generalforsamlingen i
Vadmyra Borettslag**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2019

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vadmyra Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 8.531.090,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Nørheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, 16. mars 2020

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 715 322	21 761 144	8 715 322	8 558 956
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 531 090	-4 570 164	11 508 300	7 930 500
Tilbakeføring av avskrivning	16	275 122	263 714	150 000	150 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-74 319	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-8 881 319	-8 734 691	-8 687 000	-8 415 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 940	-4 681	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-156 365	-13 045 822	2 971 300	-334 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 558 956	8 715 322	11 686 622	8 224 456
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		14 098 854	14 015 916		
Kortsiktig gjeld		-5 539 898	-5 300 594		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 558 956	8 715 322		

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	38 479 426	38 075 687	38 618 000	38 773 000
Antenneanlegg		54 041	86 390	100 000	100 000
Andre inntekter	3	207 661	126 325	0	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		38 741 128	38 288 402	38 718 000	38 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 313 407	-1 197 129	-1 206 500	-1 327 500
Styrehonorar	5	-443 922	-433 422	-440 000	-450 000
Avskrivninger	16	-275 122	-263 714	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-23 246	-22 978	-23 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-547 200	-536 468	-554 000	-562 000
Konsulenthonorar	7	-188 979	-68 508	-150 000	-150 000
Kontingenter		-110 200	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	8	-4 986 343	-19 346 013	-4 860 000	-5 100 000
Forsikringer		-856 044	-747 104	-774 000	-885 000
Kommunale avgifter	9	-5 340 074	-5 593 211	-5 700 000	-5 765 000
Energi/fyring	10	-7 239 510	-6 511 986	-5 000 000	-7 410 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 184 975	-2 107 879	-2 273 000	-2 273 000
Andre driftskostnader	11	-2 192 672	-1 987 401	-1 917 800	-1 965 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-25 701 694	-38 926 012	-23 158 500	-26 172 500
DRIFTSRESULTAT		13 039 434	-637 610	15 559 500	12 800 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	172 485	189 004	0	100 000
Finanskostnader	13	-4 680 828	-4 121 557	-4 051 200	-4 970 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 508 343	-3 932 553	-4 051 200	-4 870 000
ÅRSRESULTAT		8 531 090	-4 570 164	11 508 300	7 930 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 570 164		
Reduksjon udekket tap		8 531 090	0		

VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

BALANSE

EIENDELER	Note	2019	2018
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	1 398 525	1 599 328
Øremerkede bankinnskudd	24	692 899	685 959
SUM ANLEGGSMIDLER		77 474 305	77 668 168
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210 443	36 662
Kortsiktige fordringer	17	1 499 766	1 410 252
Driftskonto OBOS-banken		6 070 859	4 328 398
Skattetrekkskonto OBOS-banken		42 636	43 816
Sparekonto OBOS-banken		1 007 397	2 996 541
Sparekonto OBOS-banken II		5 016 221	4 971 640
Innestående i andre banker		251 532	228 607
SUM OMLØPSMIDLER		14 098 854	14 015 916
SUM EIENDELER		91 573 159	91 684 084
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	18	-130 347 529	-138 878 619
SUM EGENKAPITAL		-130 292 429	-138 823 519

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	207 277 765	216 159 084
Borettsinnskudd	20	9 047 925	9 047 925
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 325 690	225 207 009

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 964 193	2 713 337
Skyldige offentlige avgifter	21	80 807	99 185
Påløpte renter		594 670	626 777
Påløpte avdrag		1 752 625	1 723 693
Annen kortsiktig gjeld	22	147 603	137 602
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 539 898	5 300 594

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 573 159	91 684 084
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	293 651 925	294 071 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.03.2020
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun/s/

Bjarne Aasheim/s/

Erling Pedersen/s/

Jan Ove Tollefsen/s/

Britt Hansen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	35 611 896
Kabel-Tv	2 274 528
Renhold	714 096
Leie lyngfaret 7	160 800
Leie gammelt år	12 000
Leie	12 000
Avregning	-566
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	38 784 754

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-283 632
Renhold	-5 184
Kabel-Tv	-16 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	38 479 426

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	19 000
EI arbeid	400
Innlåsing	8 100
Lås og nøkler	1 000
Viderefakturering omkostninger rettsmøte	10 000
Rørleggerarbeid	1 200
Skyss IT strøm	4 695
Viderefakturering utvask	158 391
Viderefakturering renhold	4 875
SUM ANDRE INNTEKTER	207 661

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-771 069
Overtid	-26 988
Påløpte feriepenger	-113 997
Fri bil, tlf etc.	-7 236
Naturalytelser speilkonto	7 236
Arbeidsgiveravgift	-208 905
Pensjonskostnader innskudd	-177 119
AFP-pensjon	-188
Yrkesskadeforsikring	-1 185
Gruppeliv/ulykke	-1 308
Gaver til ansatte	-12 648
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 313 407

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,32 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 443 922.

I tillegg har styret fått dekket bertning for kr 31 374, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 246.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-182 009
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-6 970
SUM KONSULENTHONORAR	-188 979

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 820 608
Drift/vedlikehold VVS	-447 110
Drift/vedlikehold elektro	-1 260 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-510 665
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 140
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 266
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-625
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-532 372
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 752
Egenandel forsikring	-55 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 986 343

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 335 693
Vann- og avløpsavgift	-2 395 863
Renovasjonsavgift	-1 608 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 340 074

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-324 978
Varmesentralen	-6 914 532
SUM ENERGI / FYRING	-7 239 510

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-600
Container	-102 672
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 200
Diverse leiekostnader/leasing	-1 238
Verktøy og redskaper	-3 046
Telefon-/kontormaskiner	-35 858
Driftsmateriell	-25 849
Lyspærer og sikringer	-19 827
Vaktmestertjenester	-576 606
Vakthold	-176 259
Renhold ved firmaer	-642 230
Snørydding	-348 394
Kontor- og datarekvisita	-20 429
Trykksaker	-10 767
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 812
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-31 374
Andre kontorkostnader	-33 680
Telefon/bredbånd	-8 038
Telefon, annet	-55 516
Porto	-7 095
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 264
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-22 158
Forsikringer/avgifter biler	-10 351
Reisekostnader	-1 222
Kontingenter	-2 906
Bank- og kortgebyr	-3 747
Velferdskostnader	-16 256
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 192 672

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 384
Renter bank	1 469
Kundeutbytte fra Gjensidige	103 624
SUM FINANSINNTEKTER	172 485

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-185 019
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-183 012
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-956 825
Renter og gebyr på lån i Nordea	-3 355 970
Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-4 680 828

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	43 892 377
Kostpris/bokført verdi 2015	137 281
Rehabilitering rør/bad 2006-2010	28 539 935
SUM BYGNINGER	72 569 593

Tomten ble kjøpt i 1967

Gnr.124/bnr.94

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Tjenesteleilighet nr. 1 og 5	139 475
"Storstua"	299 500
SUM LEILIGHETER	438 975

Tjenesteleilighet nr 1 og 5 er inskudd og andelskapital beregnet

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Toyota Proace TF 2900**

Tilgang 2016	197 900
Avskrevet tidligere	-69 265
Avskrevet i år	-19 790
	108 845

Kopimaskin

Tilgang 2006	40 000
Avskrevet tidligere	-39 999

1

Møbler

Tilgang 2013	31 643
Avskrevet tidligere	-31 642

1

Strømaggregat

Tilgang 2019	27 414
Avskrevet i år	-3 046

24 368

Høytrykksvasker

Tilgang 2019	46 905
Avskrevet i år	-11 726

35 179

Ballbinge

Tilgang 2015	1 312 710
Avskrevet tidligere	-439 909
Avskrevet i år	-131 271

741 531

Fyrhusanlegg

Tilgang 1973	655 739
Avskrevet tidligere	-218 578
Avskrevet i år	-109 289

327 872

Garasjeanlegg

Tilgang 2001	160 728
--------------	---------

160 728

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**1 398 525****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-275 122****NOTE: 17****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	1 499 766
---	-----------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER 1 499 766

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1999	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 275 656	
Nedbetalt i år	979 331	
		-10 745 013

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1999	-18 149 218	
Nedbetalt tidligere	6 543 319	
Nedbetalt i år	969 438	
		-10 636 461

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-64 954 000	
Nedbetalt tidligere	28 645 723	
Nedbetalt i år	2 528 636	
		-33 779 641

Nordea

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 2,42 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-163 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 479 436	
Nedbetalt i år	4 403 914	
		-152 116 650

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-207 277 765****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967	-9 047 925
------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD**-9 047 925****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-42 636
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 171

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-80 807****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-113 997
ICE Norge AS	-33 606

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147 603
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	207 277 765
Påløpte avdrag	1 752 625
TOTALT	218 078 315

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

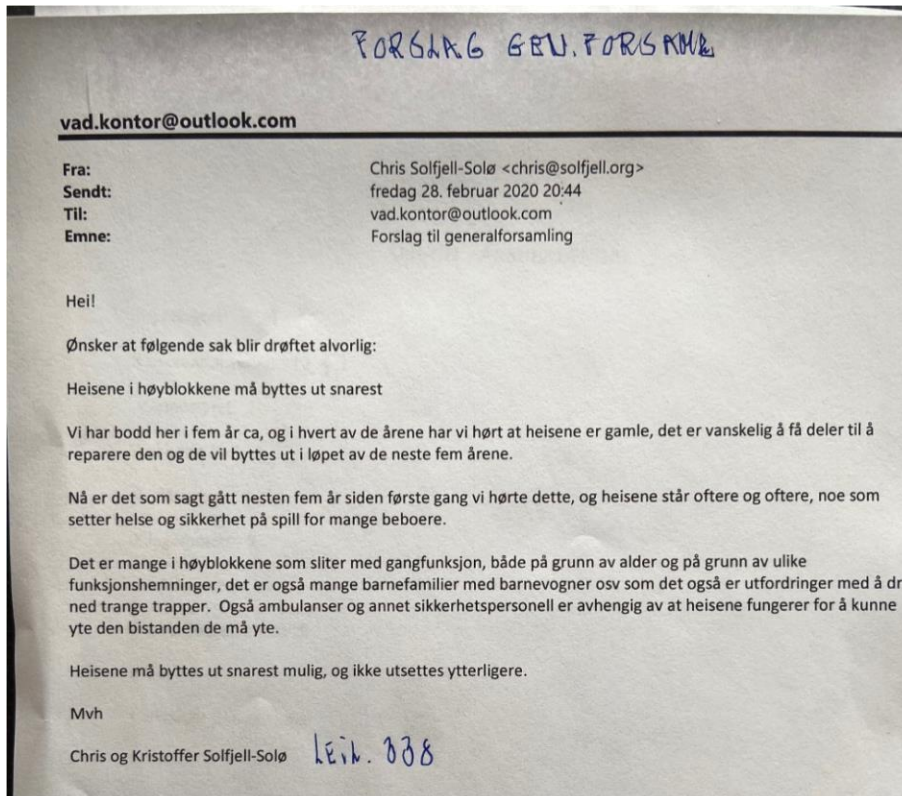
Bygninger	72 569 593
Tomt	2 374 313
TOTALT	74 943 906

NOTE: 24**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**Forslag A:
Utskiftning av Heiser.**

Chris og Kristoffer Solfjell-Solø. Leil. 338



Styrets kommentar:

Det er riktig at heisene er planlagt byttet, og at dette har vært kommentert under planlagt arbeid de siste årene i årsmeldingen. Når vi rapporterer en levetid på 5 år er det kun et estimat, og ikke en eksakt frist. Levetiden på en heis har mange faktorer som spiller inn.

Denne vurderingen blir ikke tatt av styret men av autorisert personell. Heisdrift og vedlikehold må gjøres av et godkjent selskap under et gitt lovverk.

At en heis er i slutten av sin levetid har ingenting med sikkerhet eller antall driftstanser. Alle komponenter på en heis som er sikkerhetskritiske alle et skiftintervall.

Levetiden bestemmes mer av reparasjoner på ikke kritiske komponenter blir så høy at det er mer lønnsomt å bytte heisene.

I fjor hadde vi ingen stanser på våre heiser der havari var årsaken. Vi hadde noen tilfeller av strømstans, mens de aller fleste stanser var årsaken enten hærverk eller feilbruk av beboere som igjen utløser sikkerhetssystemene.

Heiser som stopper blir satt i gang så fort det lar seg gjøre, også i helgene.

Å skifte ut 8 heiser er svært dyrt og kommer til å merkes på husleien, vi ser ikke det økonomisk forsvarlig å bytte heisene før vi må.

Forprosjektet på heisene er planlagt i slutten 2020.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag B.

Oppgradering av ballbinge:

Nermina Kovac. Leil. 036



Styrets kommentar:

Det er riktig at det ble planlagt å legge et nytt dekke når grunnen hadde satt seg etter utvidelsen av parkeringsplassen.

Kunstgress som var planlagt har vi gått vekk fra siden det har vært svært mye negativ omtale av løsningen de siste årene. Plastgranulat som ligger i kunstgresset viser seg å renne vekk med regnvann og ut i naturen. Det er pr dags dato snakk om et forbud mot plastgranulat i kunstgress fra 2020 i EU.

Styret er i dialog med leverandører på alternative løsninger. Disse har vist seg å være svært mye dyrere og vi ønsker derfor å avvente.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag C.

Aktivitetspark: Nermina Kovac. Leil. 036

Forslag til generalforsamling

Jeg er, som alle andre beboere i borettslaget, genuint opptatt av at vi har et trivelig bomiljø samt et velholdt uteområdet som er tilrettelagt for de fleste beboere. Vi er også heldige som har en ganske stor uteareal som igjen gir oss utallige muligheter for å gjøre borettslaget til enda mer trivelig sted å bo i, for både enslige, par og barnefamilier.

Slik det ser ut i dag så alle fleste lekeapparater vi har i borettslaget forbeholdt til de minste barna, bortsett fra ballbanen. Jeg foreslår derfor at vi investerer i oppgradering av utearealet, inspirert av våre naboer i borettslaget Vestre, og lager en aktivitetspark som også ville være et godt helsefremmende og sosialt tiltak, som alle ville få glede av.

Vi har ganske stor og ubenyttet plass bak lavblokk 5 som kunne være egnet sted til en slik park. Jeg forstod det slik at grunnlaget i det området har vist seg ikke å være egnet for planting av busker, blomster og trær, men det finnes kanskje en løsning på dette?

Vedlagt følger bilder som forslag, men det finnes mye å velge av, dersom dette skulle være av interesse og forslaget ble godkjent.

Mvh

Nermina Kovac

leil.036

Vadmyrveien 8



Styrets kommentar:

Det er riktig at mye av apparatene i borettslaget er for de minste barna. Styret har lenge diskutert å bygge noe for det eldre barna. Det er mulig at noe av det vi bygger kan brukes til trening for voksne.

Når det gjelder aktivitetspark for voksne, med fokus på treningsapparater, er det noe vi ikke har planer for, eller ønsker å utrede på det nåværende tidspunkt.

Det er flere årsaker til dette. Først og fremst ser vi ikke halt at dette er noe vi kan ta oss råd til pr nå.

Disse parkene koster fra flere hundre tusen til over en halv million.

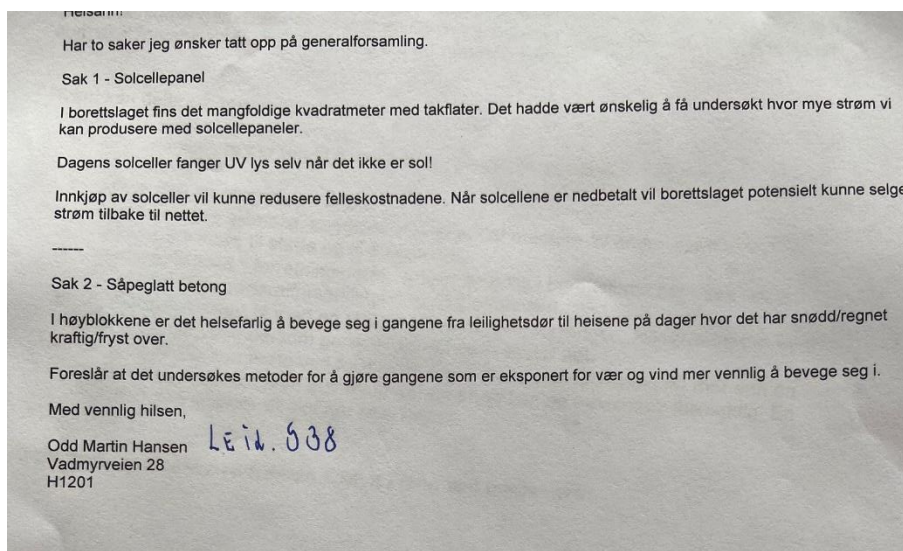
Den andre årsaken er at kommunen har planer om en aktivitetspark i Elvetun rett nedenfor vårt borettslag. Og kommer til å være tilgjengelig for våre beboere.

Styrets innstilling: styret støtter ikke forslaget.

Forslag D:

Solcellepanel:

Odd Martin Hansen leil 338.



Da BKK tok over vårt varmeanlegg og fyrrom i 2015 ble også solcellepanel vurdert som en del av den totale energipakken sammen med et flisfyringsanlegg.

Det ble da vurdert som ikke lønnsomt.

Ja vi har en god del tak, men deler man det på antall leiligheter er det ikke mye tak pr andel.

Vi har ikke all verden av strømforbruk i fellesområder. Det er primært strøm til belysning i ganger og kjellere.

Etter din forespørsel har vi kontaktet BKK igjen for å avklare om det kan være faktorer nå som gjør det mer attraktivt nå.

Pr 23.03.2020 kl 12:00 ligger spot prisen på strøm i markedet på 11øre kwh. I et slikt solcelleprosjekt i vårt lag ligger prisen på mellom 60øre til 2 kr pr kwh inkludert vedlikehold og nedbetaling av selve anlegget i en 30 års periode.

Styret ser hele tiden på grønne løsninger, men ikke til enhver pris. Solceller blir nok en realitet i vårt lag i sammenheng med en rehabilitering av fasade, der vi installerer fasadeplater med innebygde solceller. Da får vi utnyttet solen bedre, også på vinteren når solen står lav på himmelen.

Styret innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

Forslag E:

Såpeglatt betong:

Odd Martin Hansen leil 338.

Styret er kjent med problemet og ser på ulike tiltak/løsninger som kan løse dette der det er et problem.

Styret innstilling: Styret støtter forslaget.

6121 Vadmyra Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Åmünd ElvatinAdresse Vestre Signalvegen 7
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Britt HansenAdresse Vadmyrveien 4
E-postadresse.....Navn: Jan Ove TollefsenAdresse Vadmyrveien 4
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Erling PedersenAdresse Vadmyrveien 26
E-postadresse.....Navn: Bjame AasheimAdresse Vadmyrveien 26
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Evelynn S. KristensenAdresse Vadmyrveien 40
E-postadresse.....2. Navn: Trine AastvedtAdresse Vadmyrveien 6
E-postadresse.....

3. Navn:

Adresse.....
E-postadresse.....

4. Navn:

Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Britt HansenAdresse Vadmyrveien 4Navn: Erling PedersenAdresse Vadmyrveien 26

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stein HauglandAdresse Vadmyrveien 2

Navn:

Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ulvan ThomassenAdresse kyngård 5
E-postadresse.....Navn: Tove OlsenAdresse Vadmyrveien 4
E-postadresse.....

Navn:

Adresse.....
E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato ^{26/2-20}..... I valgkomiteen for Vadmyra Borettslag

Gode oven.....

Viken Thomassen.....

.....

.....

Godtgjørelse til styret for styreåret 2019/2020

Godtgjørelse for styreåret 2018/2019

Styreleder	Kr.	<u>60.000,-</u>
Nestleder	«	40.000,-
Styremedlem	«	35.000,-
Varamedlem	«	18.000,-

Møtehonorar « 800,-

Valgkomiteens innstilling 2019/2020

Kr. 65.000,-	- økning kr. 5.000,-
Kr. <u>45.000,-</u>	økning kr. 5.000,-
Kr. <u>37.500,-</u>	økning kr. 2.500,-
Kr. <u>20.500,-</u>	økning kr. 2.500,-

Ingen endring

Total økning honorar 15.000,-

Varmestyret 2018/2019

Åmund Elvatun 16.560,-

Økning med 3 % til 17.057,-

Stein Haugland 16.560,-

Økning med 3% til 17.057,-

Møtehonorar 800,-

Ingen endring

Total økning varmestyret 814,-

Honorar til valgkomiteen 2019 / 2020

Kr. 7.000,-

Ingen endring

Møtehonorar 800,-

Ingen endring

Valg av 2 medlemmer til valgkomiteen:

Forslag: Tove Olsen og Vivian Thomassen (1 år)

2 delegater til generalforsamling på OBOS:

Valgkomiteens innstilling:

Britt Hansen

Erling Pedersen

Vara Stein Haugland