



Bolig

Attn.: **Christine R. Revheim-Hansen**
Leder forretningsutvikling Vest
JM Norge AS, Region Vest

Fyllingsdalen, 10.05.2022

FORESPØRSEL OM TILBUD PÅ ET MULIG SAMARBEID OM UTVIKLING OG KJØP AV RETT TIL UTBYGGING AV EN UBEBYGD DEL AV VÅR EIENDOM GNR 22 BNR 4, TORGNY SEGERSTEDVEG 86

Vi viser til deres tidligere henvendelse vedrørende et mulig samarbeid om utbygging av del av vår eiendom, og kommer her tilbake til dere med denne forespørsel om et tilbud fra dere.

1 INNLEDNING

Vestre Sælemyr Borettslag, org nr 952 948 768, (**VSRL**), er som dere kjenner til eier og hjemmelshaver til eiendommen Torgny Segerstedsveg 86, gnr 22 bnr 4 (**Eiendommen**).

VSRL består av 7 lavblokker på 3 – 5 etasjer. Det er til sammen 361 leiligheter i VSRL og 361 andeler.

Med bakgrunn i vedtak i generalforsamlingen i VSRL den 02.05.2022 ønsker styret nå å innhente tilbud fra 3 mulige utbyggere som har henvendt seg til oss. Dette for et samarbeid og mulig salg av retten til utbygging av den aktuelle ubebygde del av Eiendommen når denne er blitt detaljregulert som forutsatt.

Styret vil, basert på de tilbud som vi får, velge ut den utbygger som vi mener samlet sett gir det beste tilbudet for nærmere forhandlinger om et mulig samarbeid og avtale.

Vi vil allerede innledningsvis presisere at inngåelse av en eventuell bindende avtale vil være betinget av at det inngås skriftlig avtale godkjent av generalforsamlingen i VSRL, og at det gjennom en bindende forhåndsuttalelse (**BFU**) før dette er blitt bekreftet at et salg ikke vil utløse skatt for VSRL/andelseierne.

2 KORT OM AKTUELL DEL AV EIENDOMMEN OG DAGENS REGULERINGSSTATUS

Den aktuelle del av Eiendommen utgjør et ubebyggt areal på ca 8.700 m² (**Arealet**), se vedlagte kartskisse og tidligere oversendt notat/skisseprosjekt utarbeidet av Arkitektgruppen Cubus AS.

Den utbygger VSRL eventuelt inngår avtale med vil gis eksklusiv rett og plikt til en utbygging av Arealet i samsvar med den avtale som inngås, herunder da forestå og bekoste alt nødvendig planarbeid frem til endelig reguleringsmessig avgjørelse knyttet til utnyttelsen for Arealet.

Arealet, som utgjør den nordre delen av Eiendommen, er i dag regulert med bestemmelsesområde "*midlertidig anlegg- og riggområde*" i områdeplan for Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen.

Eiendommen omfattes videre av planavgrensningen til områdeplanen for Fyllingsdalen sentrale deler (plan 63860000) som er under utarbeidelse og som er lagt ut til offentlig ettersyn etter Byrådets møte 17.02.2022.

I dette forslaget til områdeplan (plan 63860000) inngår Arealet som del av område BBB02, blokkbebyggelse, jfr utkast til planbestemmelser punkt 4.1.5. Av punkt 4.1.1 i utkast til planbestemmelser følger det at bl a grad av utnytting skal fastsettes gjennom detaljregulering.

I kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (**KPA**) er Eiendommen en del av byfortetningssonen – sone 2.

3 OM TILBUDET FRA UTBYGGER

3.1 Innledning

Dere velger naturligvis selv hvordan dere vil gi det eventuelle tilbudet, men for at vi i styret skal kunne vurdere og sammenligne dette på best mulig måte vil vi i punktene nedenfor angi noen sentrale forhold/føringer fra vår side.

3.2 Tilbyders erfaring med tilsvarende prosjekter

Utover en nærmere presentasjon av dere som utbygger er det spesielt fint om det kan opplyses om tidligere erfaring og kompetanse knyttet til utbygging for borettslag.

Det er, jfr innledningsvis, en forutsetning at salget av retten til utbygging ikke utløser skatt for VSBRL og da andelseierne. Salg av tomt (realisasjon) er derfor ikke aktuelt.

Samarbeidsmodellen bygger derfor på den modell at utbygger kjøper utbyggingsretten til Arealet, og for egen regning og risiko bygger ut Arealet i samsvar med den avtale som blir inngått.

Det som bygges vil tilhøre VSBRL, og utbygger vil da selge de nye andelene som knyttes til de nye leilighetene gjennom at andelskapitalen økes for de nye andelene som knytter seg til de nye boenhetene.

VSBRL har ikke erfaring med dette fra tidligere, og det bes om at utbygger redegjør både for egen erfaring og kompetanse knyttet til en slik samarbeidsmodell med borettslag.

3.3 Prismodell/pristilbud

VSBRL er innforstått med at verdien på Arealet knytter seg til hvor høy utnyttelsesgrad som blir tillatt i endelig godkjent reguleringsplan.

Det forutsettes at aktuell tilbyder forplikter seg til arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for Arealet i endelig reguleringsplan, hensyntatt alle relevante forhold, herunder krav til estetikk, mv.

For å kunne sammenligne ulike tilbud bes det om at dere tilbyr en pris pr m2 bruksareal (**BRA**) boligareal som tillates i endelig godkjent reguleringsplan. Alternativt at prisen oppgis som en pris pr m2 salgbart bruksareal bolig (**BRA-S**) boligareal.

Prisen angis i dagens prisnivå og skal reguleres i samsvar med konsumprisindeksen (**KPI**) frem til betaling skal skje.

3.4 Minimumsutnyttelse/minimumsvederlag

For VSBRL er det viktig at man oppnår et minimumsvederlag for salget av utbyggingsretten. Det betyr at dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke resulterer i en utnyttelsesgrad som sikrer VSBRL et slikt minimumsvederlag, eventuelt at utbygger likevel finner å kunne betale dette minimumsvederlaget, så kan VSBRL fristille seg fra den avtale som inngås uten ansvar overfor utbygger.

Tilsvarende kan utbygger fristille seg fra avtalen dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke resulterer i en utnyttelsesgrad som sikrer VSBRL et slikt minimumsvederlag.

VSBRl ser for seg at størrelsen på dette minimumsvederlaget må være i størrelsesorden MNOK 80 i dagens prisnivå.

3.5 Parkeringsplasser til VSBRL

For VSBRL er det viktig å sikre et minimum av parkeringsplasser på Arealet for VSBRL. VSBRL ønsker derfor at VSBRL uten vederlag beholder/overtar 40 parkeringsplasser som etableres på Arealet, til erstatning for tapte parkeringsplasser. Dette er da 40 plasser som utbygger ikke kan reservere til kjøperne av de nye leilighetene.

3.6 Rett for partene til å gå fra avtalen dersom regulering ikke lykkes innen akseptabel tid

Den utbygger det eventuelt inngås avtale med må forplikte seg til å holde en raskest mulig fremdrift i prosjektet og rapportere til VSBRL, gjerne kvartalsvis, om fremdrift i prosjektet.

VSBRl har selvsagt forståelse for at reguleringsprosesser kan ta lang tid, men mener at en avtale må inneholde rett for begge parter til å kreve bortfall av avtalen dersom regulering ikke lykkes innen akseptabel tid.

VSBRl ser for seg at dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke foreligger innen 6 år etter at avtale er inngått, så må VSBRL kunne trekke seg fra avtalen uten noen forpliktelser overfor utbygger.

Videre at begge parter må kunne trekke seg uten ansvar overfor den annen part dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke foreligger innen 8 år etter at avtale er inngått.

4 AVSLUTNING

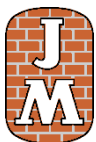
Det er ønskelig med en snarlig avklaring på hvilken tilbyder/utbygger vi skal invitere til nærmere forhandlinger om et samarbeid, og vi ber derfor om at et eventuelt tilbud fra dere gis innen 4 uker.

Dersom det er spørsmål eller annet er det selvsagt bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen



Vestre Sælemyr Borettslag
v/ styreleder Páll Snorrason



FORESPØRSEL OM TILBUD PÅ ET MULIG SAMARBEID OM UTVIKLING OG KJØP AV RETT TIL UTBYGGING AV EN UBEBYGD DEL AV GNR 22 BNR 4, TORGNY SERGERSTEDV. 86

1. Innledning:

Vi viser til tidligere henvendelse og korrespondanse knyttet til mulig utvikling av deres eiendom, og viser med dette vår interesse i saken.

Vestre Sælemyr borettslag, org nr. 952 948 768 (VSBRL) er eier og hjemmelshaver til eiendommen Torgny Segerstedsveg 86, bnr 22, bnr 4 (eiendommen).

Eksisterende eiendom består av 7 lavblokker på 3-5 etasjer med til sammen 361 leiligheter/andeler i VSBRL.

JM er svært fornøyd med å få muligheten til å levere inn tilbud på utvikling på Eiendommen som kan bebygges med bolig. Tilbudet omfatter utviklingskostnader knyttet til første fase av prosjektet, herunder detaljplan, samt kostnader knyttet til kjøp av utbyggingsrettigheter etter at detaljplan er vedtatt. Vi har forsøkt å svare ut punktvis knyttet til deres henvendelse, slik at det blir mest mulig gjenkjennelig for dere.

2. Kort om aktuell del av eiendommen og dagens reguleringsstatus:

Den aktuelle eiendommen utgjør et ubebygd areal på ca. 8.700 m².

Det foreligger per i dag plankrav knyttet til detaljregulering. Tilbudet forutsetter en godkjent områdeplan for Fyllingsdalen samt detaljregulering av et boligprosjekt til blokkbebyggelse.

Ved videreutvikling av nye bebyggelse på eiendommen må det tas hensyn til den eksisterende og bebygde delen av boligeiendommen innehar tilstrekkelige krav til utomhus, samt øvrige kvaliteter etter gjeldende kommuneplan og plan og bygningsloven. Iht. planbeskrivelse områderegulering for Fyllingsdalen skal det også ved detaljregulering av felt BBB02 hensyntas eksisterende bebyggelse både ift. bygningstypologi, landskap og uteareal. Vi vil tilstrebe en god tilpasning mot eksisterende borettslag, gode fargevalg og fokus på gode utearealer - dog vil vi tilstrebe en høyest mulig utnyttelse.

3. Konkret om tilbudet:

3.2. Tilbyders erfaring med tilsvarende prosjekter:

JM har bred erfaring med å organisere, utvikle og oppføre borettslag. Det vises til generell presentasjon av JM ved tidligere innsendelse, se vedlegg.

Når det gjelder modellen utvidelse av eksisterende borettslag og erverv av utbyggingsrettighet, er det så vidt vi kjenner til, foreløpig gjennomført kun et fåtalls større prosjekter basert på denne modellen. De prosjektene vi er involvert i har foreløpig ikke kommet til et endelig vedtak.

For å styrke vår kompetanse på nettopp denne modellen gjennomførte vi høsten 2021 kurs med Ernst og Young samt at vi internt har avklart en overordnet aksept av modellen. EY har fungert som rådgivende konsulent for flere borettslag i og har bistått i både tidlig fase og gjennomføring salg av utbyggingsrettigheter og oppføring av nye boliger på eksisterende borettslags eiendom.

JM Norge AS	Process	Document name				
	6.1.4	Tilbud V				
Original name	Original date	Proj no/Cost centre	Use	Modified	Version	Page
Møtereferat	2016-08-18	K00037	Kjarta	2019-02-19	0.0	1 (5)

JM innehar en rolle som tilsier at vi ikke kan gi skatteråd og vi anbefaler at Borettslaget knytter seg opp mot rådgivende konsulent som har god kompetanse på området. Dette for bl.a. sikre et godt avtaleverk, BFU, bygge/ finansieringsplan og gjennomføring.

JM har fokus på at kjøp av rett til utbygging, ikke skal utløse skatt for VSBRL og deres andelseiere. Vi er dermed enig i at salg av tomt og realisering av denne, ikke er aktuelt innledningsvis.

JM ønsker å avtale en utbyggingsrett til arealet ved at utbygger erverver nyutstedte andeler til avtalt vederlag, og er innforstått med at JM for egen regning og risiko bygger ut arealet i henhold til inngått avtale mellom JM og borettslag.

JM har dermed fokus på at det ikke skal medføre skattemessige konsekvenser for andelshaverne ved bruk av skissert løsning. Utbygger erverver samtlige nye andeler for det vederlag som blir avtalt mellom partene. Det er viktig med et godt samarbeid mellom utbygger og borettslag ved denne modellen. Da særlig mtp. parkering, drift/ vedlikehold og utomhus.

3.3. Prismodell/pristilbud:

JM forplikter seg til å arbeide for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad for arealet i vedtatt detaljplan. Det bemerkes at JM har lang erfaring med utvikling av boligeiendommer i denne fasen, og har stort fokus på å følge overordnede planer, krav til kvalitet, samt oppnå god dialog med fagetat og kommunens politikere. JM har også høyt fokus på å legge til rette for gode boligområder som mange kan få glede av, og er en forkjemper for at sosial bærekraft er viktig i dagens samfunn. Vi svanemerker alle nye boliger vi oppfører. En JM-bolig er minst 25% bedre enn myndighetenes krav (TEK 17) basert på beregnet behov for tilført energi til oppvarming.

JM tilbyr en kjøpesum basert på utnyttelse som oppnås innenfor Eiendommens grenser.

Ut i fra dette tilbys **NOK 10.000,- pr kvm BRAs* bolig** som oppnås i endelig regulering.

Endelig utnyttelse vil først bli klarlagt i planprosessen. JM vil jobbe aktivt for å unngå evt. krav til næringsbebyggelse på området, men skulle planforslag resultere i noe mindre næringsareal har vi forslag til løsninger hvordan dette best mulig kan løses.

Vi har foreløpig estimert utbyggingspotensiale fra 8500 til 12.000 kvm BRA-S bolig som tilsvarer et vederlag for utbyggingsrettigheten til:

kr. 85.000.000 - 120.000.000

Tilbudt pris angir dagens nivå og reguleres med konsumprisindeks (KPI) fra kontraktsinngåelse frem til utstedelse av de nye andelene.

I dette beløpet vil vederlag for inntil 40 nye parkeringsplasser i kjeller gå til fradrag ved beregning av minimumsvederlaget og det totale vederlaget for utbyggingsrettigheten, ref. pkt. 3.5. Det tas forbehold om at utnyttelsesgrad tilsier at det er mulig å etablere 40 parkeringsplasser som stilles til disposisjon for eksisterende andelshavere. Gitt at det er mulig, vil vederlag reduseres tilsvarende, jf. Pkt. 3.4.

JM Norge AS	Process	Document name				
	6.1.4	Tilbud V				
Original name	Original date	Proj no/Cost centre	Use	Modified	Version	Page
Møtereferat	2016-08-18	K00037	Kjarta	2019-02-19	0.0	2 (5)

Betalingsplan

Oppgjør og utbetaling vil bli foretatt ved utstedelse av nye borettsandeler i Borettslaget. Utstedelse av nye borettsandeler skjer trinnvis ifb. med igangsettingstillatelse av hvert enkelt byggetrinn.

Det forutsettes for enhver utbetaling til BL at det er etablert avtaleverk, utstedelse av nye borettsandeler og tilstrekkelig pantesikkerhet.

3.4. Minimumsutnyttelse/minimumsvederlag:

Uavhengig av utnyttelse skal vederlaget som betales for andelene utgjøre minimum 85 millioner – dog med fradrag for X antall parkeringsplasser til eksisterende borettslag.

Vederlag for parkeringsplasser settes til gjeldende markedspris på salgstidspunkt. Denne estimeres til ca. 300.000 inkl. mva pr. plass. Det legges til grunn at borettslaget etter overdragelsen selv sørger for drift og vedlikehold for parkeringskjeller for samtlige andelshavere som benytter parkeringskjeller.

Dersom endelig godkjent reguleringsplan ikke resulterer i utnyttelsesgrad som sikrer VSBRL et minimumsvederlag med fradrag for (markedsverdi X antall parkeringsplasser), har borettslaget rett til å fristille seg fra avtalen.

Utbygger har tilsvarende rett til å fristille seg fra avtalen dersom det gjennom reguleringsprosessen blir klarlagt at kommunen ikke vil tillate en utnyttelse som JM finner regningssvarende for gjennomføring et boligprosjekt på Eiendommen eller at JM av andre grunner finner prosjektet ikke realiserbart

3.5 Nærmere om parkeringsplasser til VSBRL

Gitt at verdien på de 40 parkeringsplassene anses å ligge innenfor de nye andelenes reelle egenkapital i borettslaget, så kan parkeringsplassene overføres som skissert nedenfor uten skattemessig konsekvens for borettslaget.

Som eksempel: gitt en utnyttelse på 10.000 kvm bras og 40 p-plasser til borettslaget, så legges det til grunn at det reelle egenkapitalinnskuddet er kr 100 000 000. Ved oppgjør av andelene overføres kr 88 000 000 i kontanter fra utbygger til borettslaget. Deretter fakturerer utbygger parkeringsplassene eksempelvis 40 stk. med kr 300 000 inkl. mva pr. plass mot borettslaget (12 mill). Denne faktura betales ved at borettslaget motregner resterende krav på vederlaget for andelene.

Ifb. med detaljregulering vil det mest trolig bli definert et minimums- og maksimumskrav til antall parkeringsplasser for den nye delen av bebyggelsen. Kommunen vil også stille krav til at eksisterende bebyggelse ivaretar krav til både parkering og utomhusareal. Hvor mange parkeringsplasser VSBRL kan få eksklusiv bruksrett til, (oppad begrenset til 40 plasser) vil være avhengig av planprosessen og krav som stilles fra kommunen.

3.6 Rett for partene til å gå fra avtalen dersom regulering ikke lykkes med innen akseptabel tid.

JM Norge AS	Process	Document name				
	6.1.4	Tilbud V				
Original name	Original date	Proj no/Cost centre	Use	Modified	Version	Page
Møtereferat	2016-08-18	K00037	Kjarta	2019-02-19	0.0	3 (5)

Hvis detaljregulering ikke er vedtatt innen 6 år fra stadfestet områdeplan, har partene rett til å trekke seg uten forpliktelser - dog har JM rett til å tiltre avtalen mot betaling av minimumspris hvis det kun gjenstår politisk sluttbehandling/ vedtak og stadfestelse av detaljplan.

4. Avslutning:

JM oversender med dette tilbud på utvikling av eiendommen, og håper dette er av interesse for VSBRL. JM er et meget solid økonomisk foretak med stor grad av finansiell styrke. JM er derfor en langsiktig og trygg samarbeidspartner for både boligkunder, entreprenører og grunneiere. JM Norge er en av Norges største og mest anerkjente boligleverandører. Vi er en del av det børsnoterte svenske boligselskapet JM AB, som er en av Nordens ledende aktører på feltet.

Det at JM bygger miljøsertifiserte boliger og har stor fokus på bærekraft er positivt inn i prosesser med myndighetene. JM ønsker å ha stor fokus på tilpasning til eksisterende bebyggelse både ift. fargebruk og gode utearealer med for eksempel felles utendørs treningsfasiliteter. Ny bebyggelse skal tilføre gode kvaliteter også til eksisterende bebyggelse. Vi vil også understreke at JM Norge AS er avtalepart. Det opprettes ikke singel purpose selskap i sakens henseende – alle avtaler legges i JM Norge AS noe som skaper trygghet for borettslaget mtp. en sikker og solid avtalepart. Vi legger også vekt på et godt samarbeid med borettslaget gjennom hele prosessen.

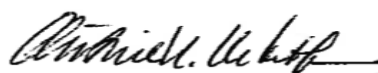
Vi ønsker å presentere vårt tilbud muntlig for styret, og gjerne diskutere ytterligere det potensielle samarbeidet.

For ordens skyld settes det en foreløpig tilbudsfrist til 1. juli kl. 12:00

Forutsetninger:

- JM forbeholder seg retten til en DD (avklaringsperiode) for nærmere å undersøke forhold med eiendommen – herunder bl.a. servitutter, geo, VA, forurensning mv. Alle kostnader ifb. med undersøkelser i avklaringsperioden samt arbeid med regulering skal dekkes av JM i sin helhet.
- Positivt/ tilstrekkelig (2/3) vedtak i BL generalforsamling som gir styret fullmakt til inngåelse av avtale.
- Signert avtaleverk (kontrakt og utbyggingsavtale) mellom VSBRL og JM Norge AS.
- Det gjøres oppmerksom på at endelig avtale mellom partene må godkjennes i JM's styrende organer, av den grunn har dette tilbudet forbehold om slik godkjenning.

Med vennlig hilsen



Christine Revheim-Hansen
Leder forretningsutvikling



Hilde Valstad
Akkvisitør Region Vest

JM Norge AS	Process	Document name				
	6.1.4	Tilbud V				
Original name	Original date	Proj no/Cost centre	Use	Modified	Version	Page
Møtereferat	2016-08-18	K00037	Kjarta	2019-02-19	0.0	4 (5)

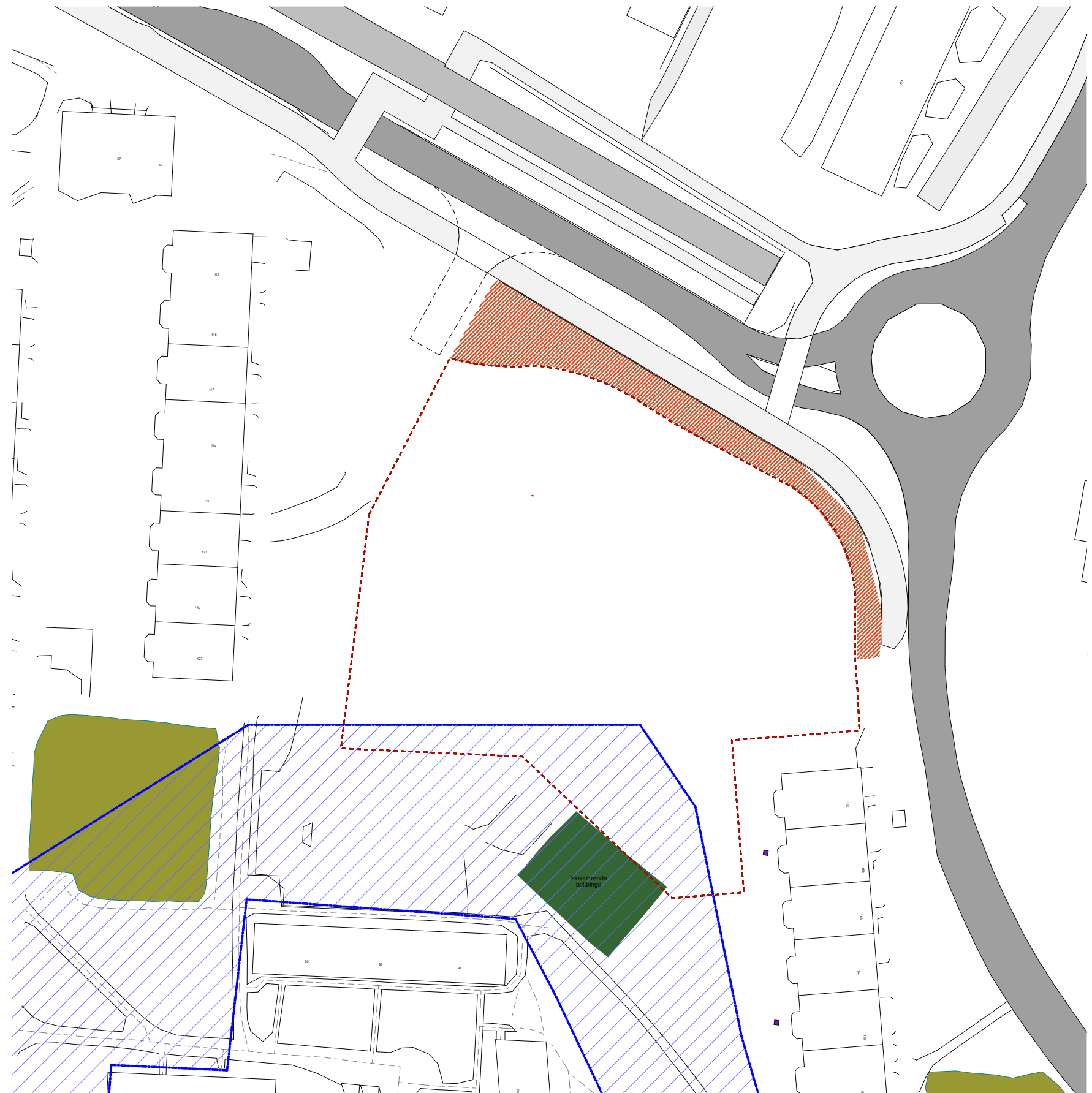
**Med BRAs bolig menes alle kvadratmetere innenfor boligens omsluttende vegger. Fellesarealer og eksterne arealer som boder, balkonger, biloppstillingsplass o.l. skal ikke medregnes*

JM Norge AS	Process	Document name				
	6.1.4	Tilbud V				
Original name	Original date	Proj no/Cost centre	Use	Modified	Version	Page
Møtereferat	2016-08-18	K00037	Kjarta	2019-02-19	0.0	5 (5)

TOMTEN

NOEN FØRINGER I PROSJEKTET

- Avgrensninger av tomt
 - » Vegteknisk areal i nord
 - » Kjøreveveg i vest
 - » Bebyggelse og vegareal i øst
 - » Byggbart areal ca. 8150 m²
- Anbefaling fra veiledningsmøte med Byplan
- Føringer fra områdeplan
 - » Tilpasning til omgivelser
 - » Videreføring av stedegne typologier



VESTRE SÆLEMYR



OM ULIKE PLANNIVÅ

- Hva er en reguleringsplan?
- Områdeplan for Fyllingsdalen

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030



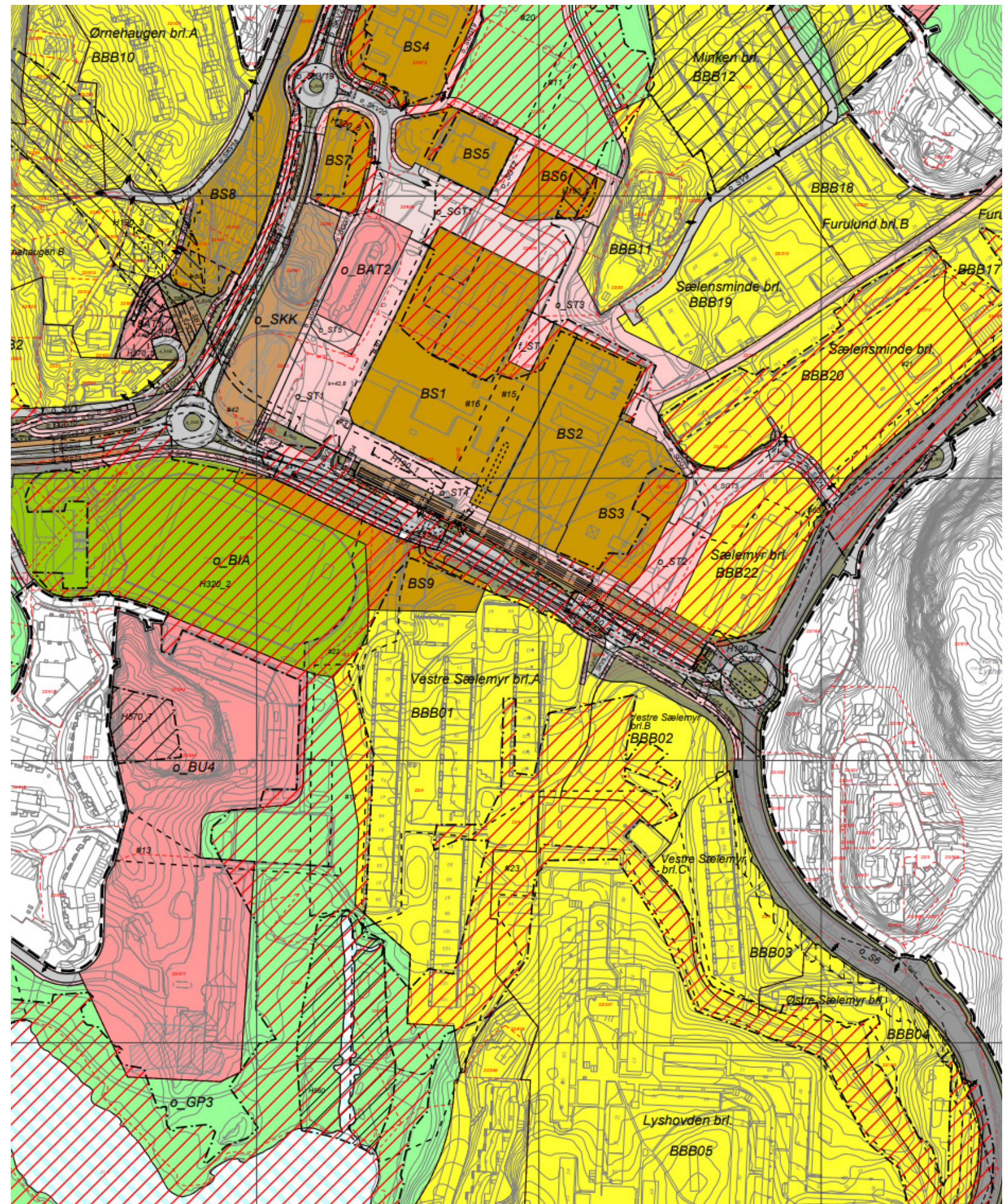
OMRÅDEREGULERING

ikrafttredelsesdato 02.11.23



DETALJREGULERING

oppstart etter vedak i generalforsamling



LITT OM DETALJREGULERING

HVA VIL KOMMUNEN VÆRE OPPTATT AV?

- KPA
 - Områdeplanen
 - Generelle planføringer
-
- Innspill fra veiledningsmøte
 - Byggehøyder
 - Hjalmar Brantings vei
 - Sammenheng i uteareal



LITT OM DETALJREGULERING

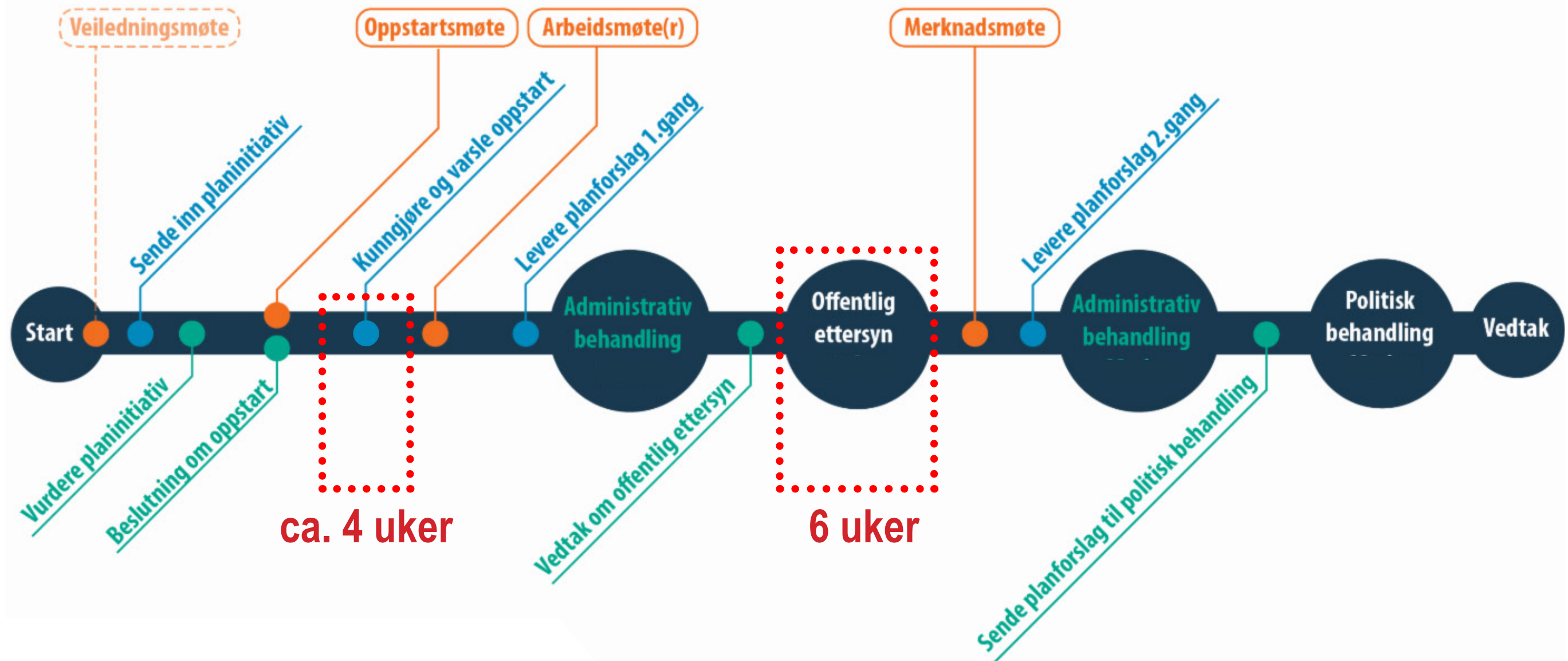
HVA MED MEG SOM NABO?

- Informasjon i prosessen

- » Nabomøte
- » Offentlige høringer
- » Dialog med borettslaget via styret

- Medvirkningsmuligheter

- » Formelle muligheter gjennom planprosess
- » Løpende dialog med styret



MULIGHETSSTUDIE

TOMTEN

PLASSERING

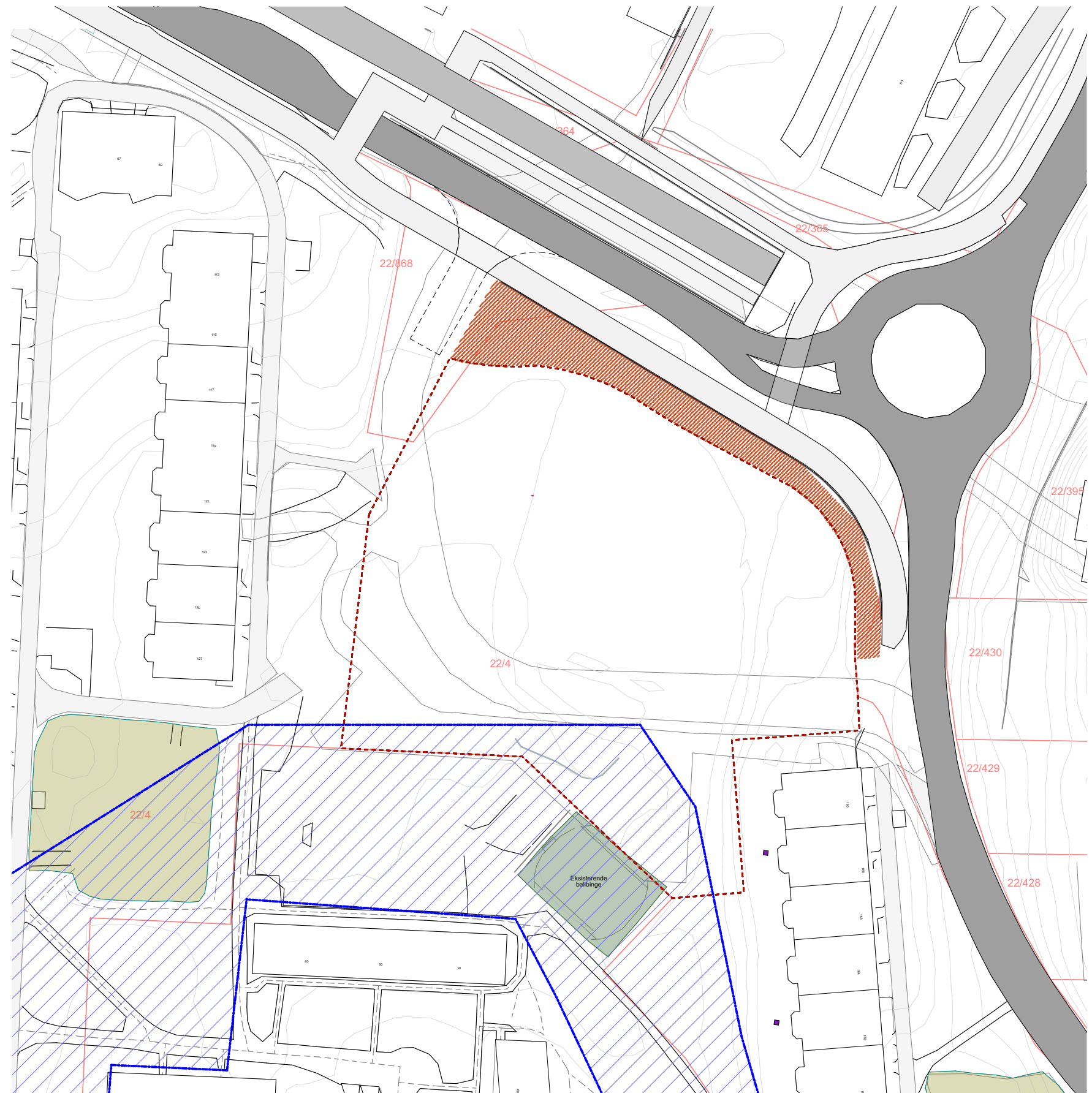
- Kvaliteter:
 - » Beliggenhet
 - » Solforhold
 - » Nærområde
- Utfordringer:
 - » Mur i nord (barriere)
 - » Støy



TOMTEN

NOEN FØRINGER I PROSJEKTET

- Avgrensninger av tomt
 - » Vegteknisk areal i nord
 - » Kjøreveg i vest
 - » Bebyggelse og vegareal i øst
 - » Byggbart areal ca. 8150 m²
- Anbefaling fra veiledningsmøte med Byplan
- Føringer fra områdeplan
 - » Tilpasning til omgivelser
 - » Videreføring av stedegne typologier



STEDSANALYSE

EKSISTERENDE BEBYGGELSE I OMRÅDET

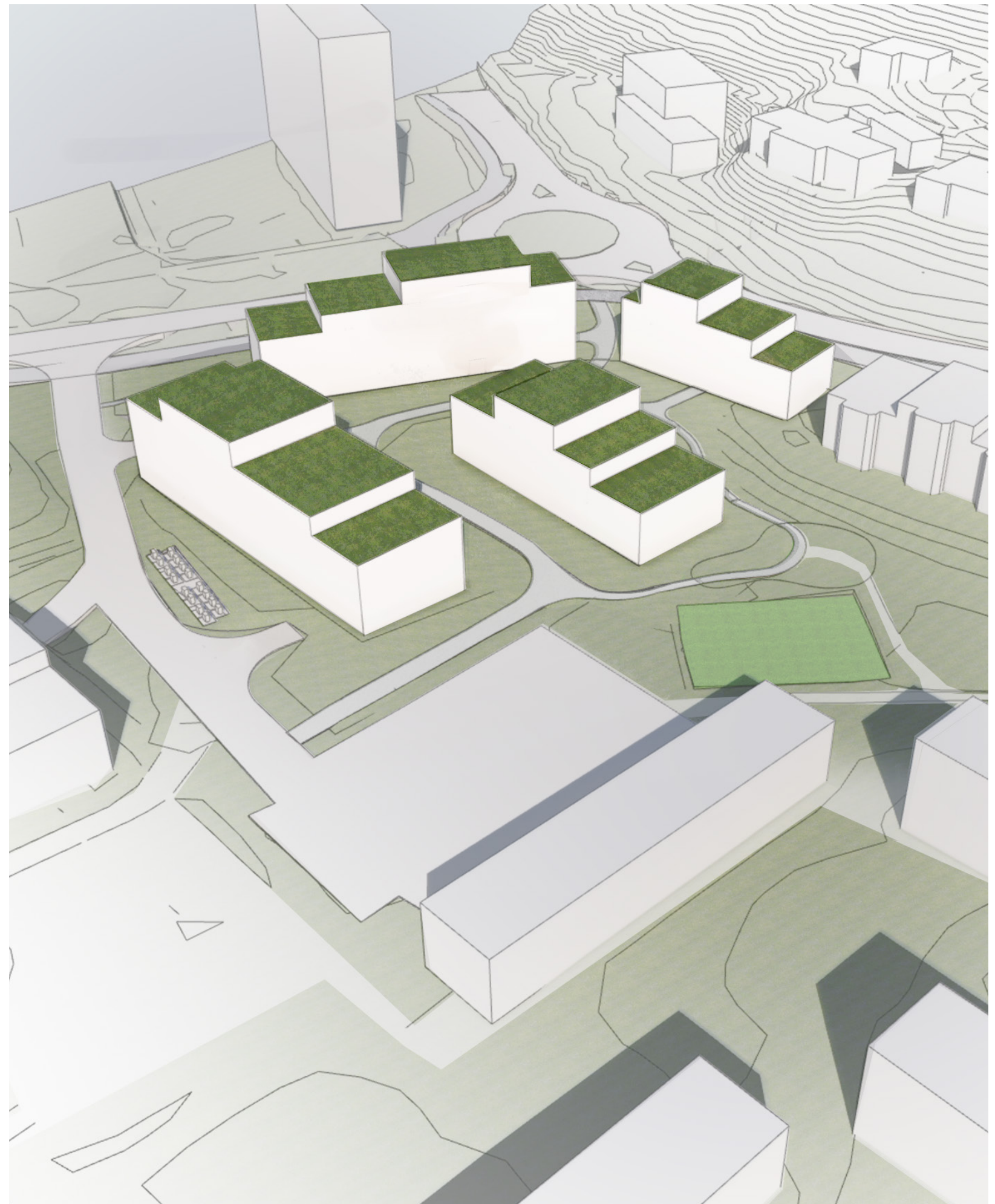
- Bebyggelsesstruktur
 - » Geometrisk bebyggelse
 - » Grønne uteområder
- Bebyggelse
 - » Lamellbebyggelse
 - » Tre prinsipper:
 1. Rette veggliv, variasjon i gesims
 2. Variasjon i veggliv, rette gesimser
 3. Rette veggliv og gesimser
- Byggehøyder
 - » 3-7 etasjer i VSBRL



FORESLÅTT BEBYGGELSE

OVERSIKT

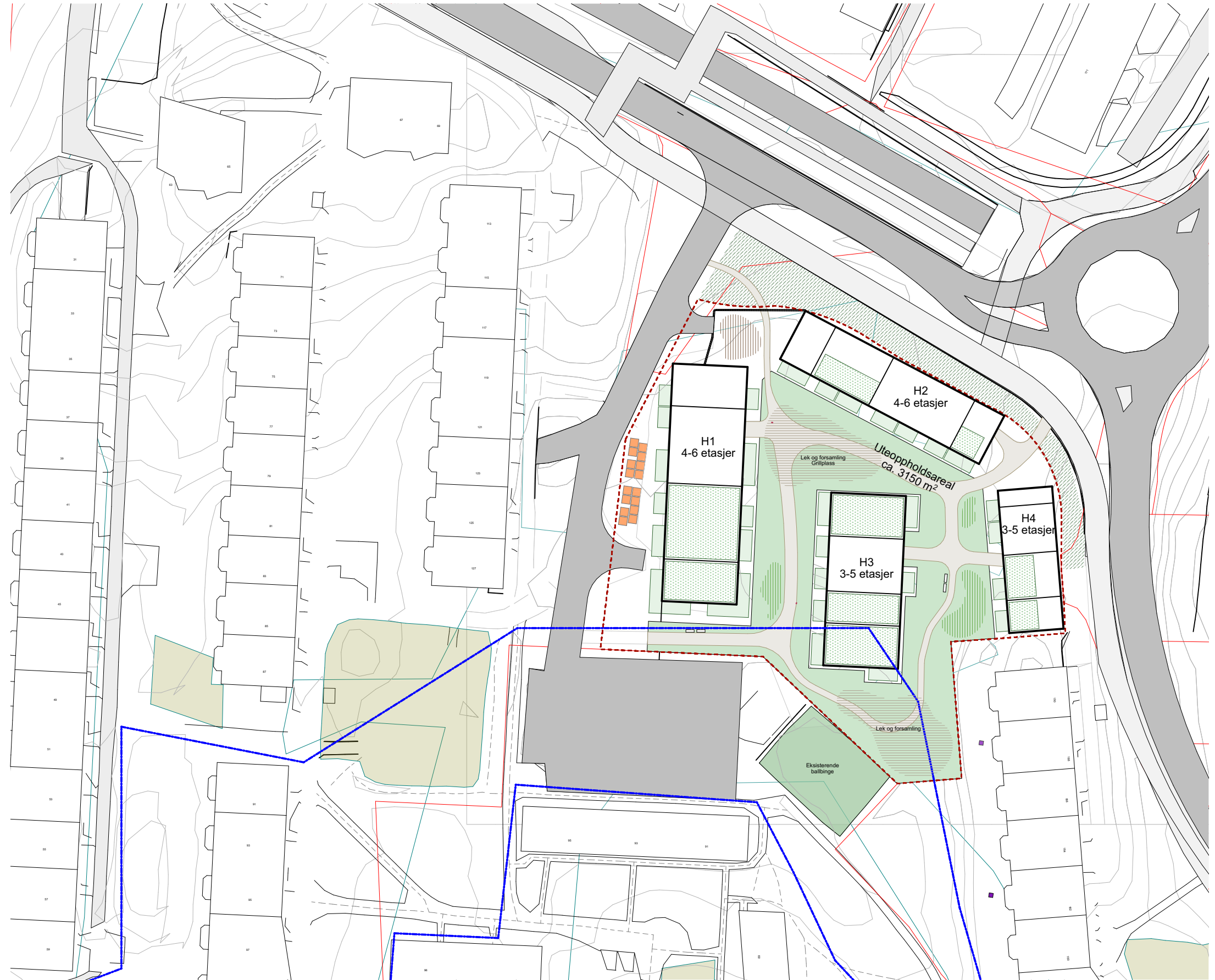
- 4 bygg
 - » 140-160 leiligheter
- 15 000 m² totalt inkl. parkering
 - » ca. 10 000 m² BRAs (boligareal)
 - » ca. 2 500 m² parkering og bodareal under bakken
 - » øvrig areal er fellesarealer (trappehus, korridorer o.l.)
- Utnyttelsesgrad = 185% BRA
 - » Noe reduksjon fra tidligere forslag, primært garasjeanlegg som er redusert i respons på innspill fra kommunen



FORESLÅTT BEBYGGELSE

PLASSERING PÅ TOMTEN

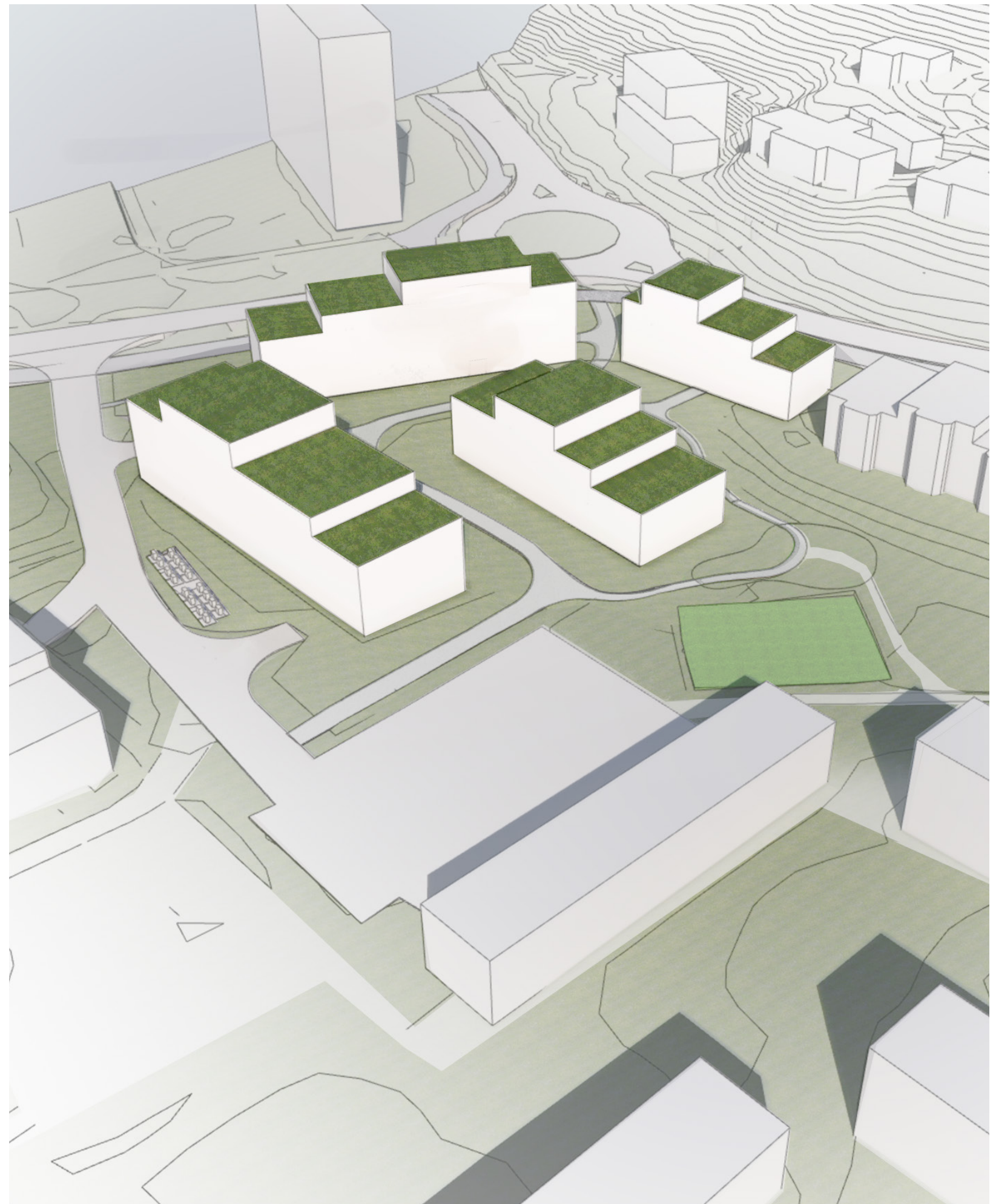
- Inngår i bebyggelsesstruktur
- Støyskjerm



FORESLÅTT BEBYGGELSE

UTFORMING AV BYGG

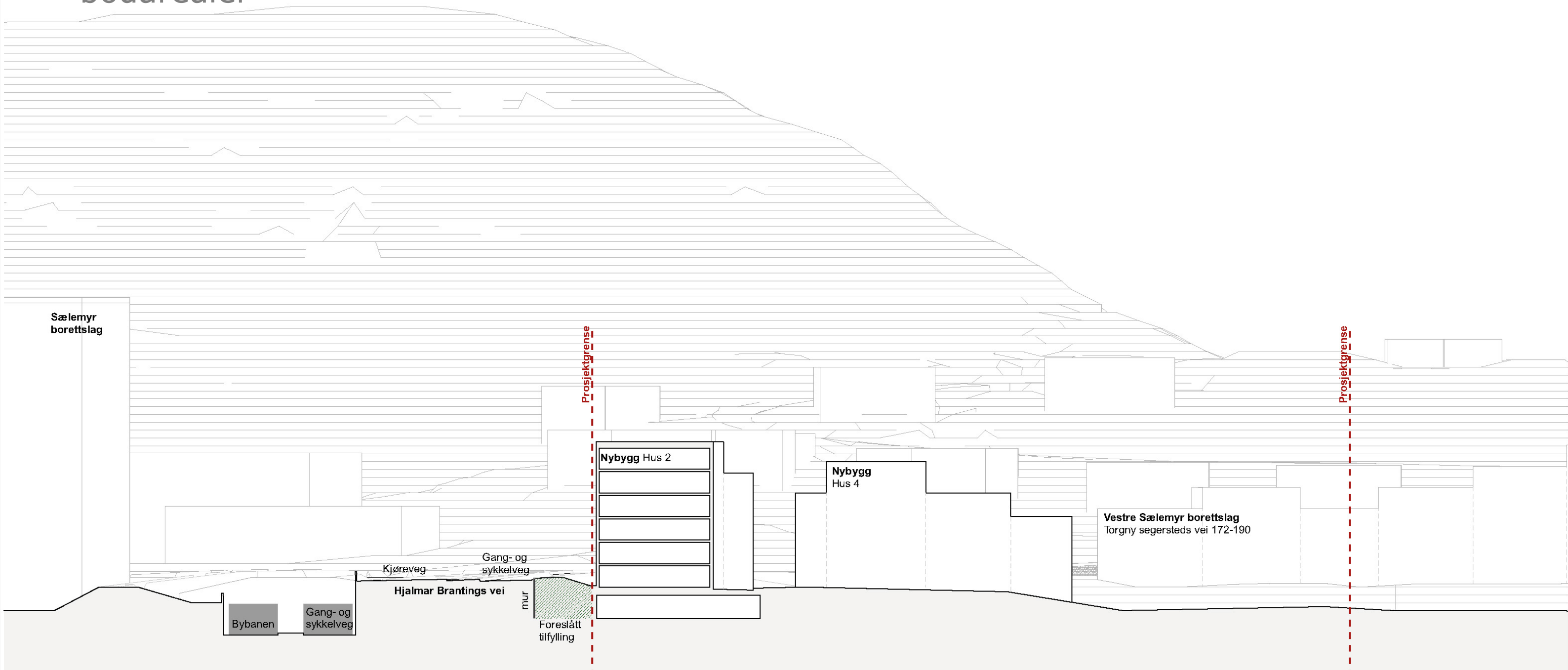
- Samsvar med eksisterende bebyggelse
 - » Variert taklandskap
 - » Rette fasader
 - » Fasadeutforming og materialitet
- Byggehøyder foreslås fra 3-6 etasjer
 - » Avtrappende volumer mot sør
 - » Hensyn til naboer i nord-øst
 - » Høyder mot mer urbane deler av Fyllingsdalen (Oasen)
- Kvalitet i og rundt prosjektet
 - » Sol, lys, nærvirkning, utforming av leiligheter = bokvalitet
 - » Arkitektur og estetikk
 - » Viktig tema i videre arbeid og dialog med Byplan



FORESLÅTT BEBYGGELSE

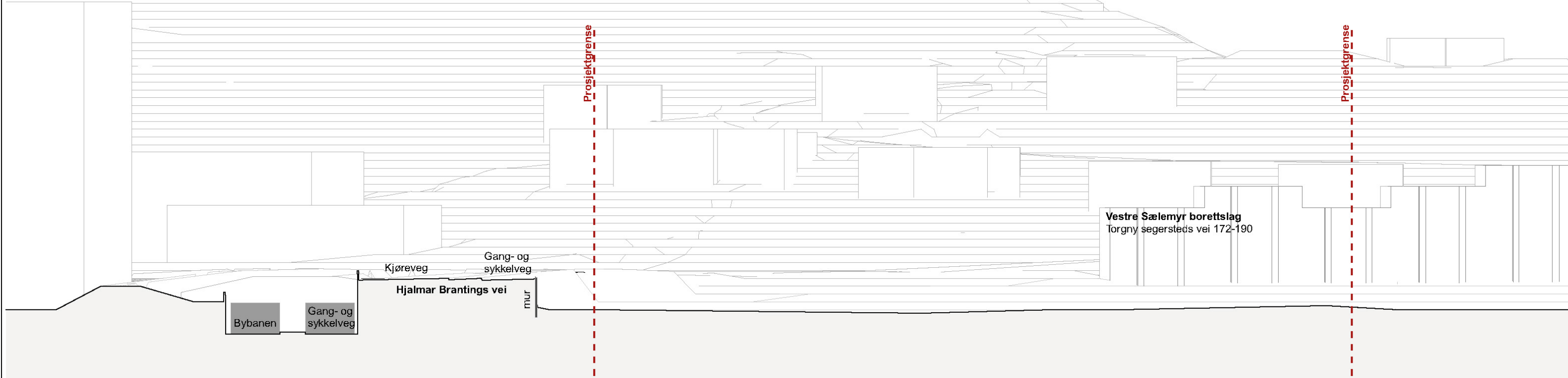
TERRENGBEARBEIDING

- Sammenheng med gate og terreng
- Mørke arealer til parkering og bodarealer

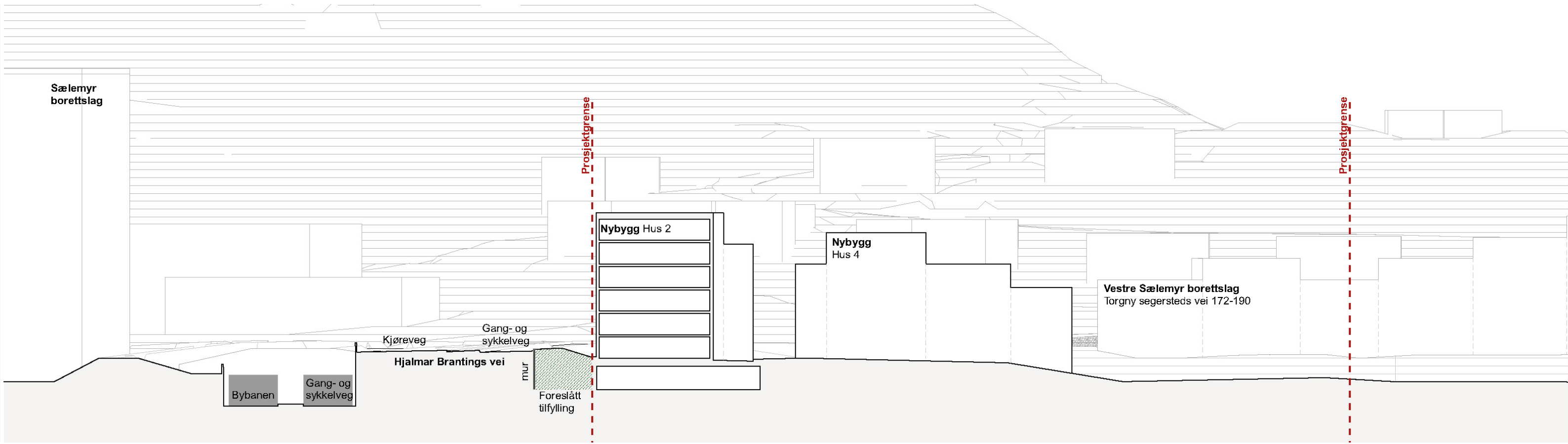


FORESLÅTT BEBYGGELSE

TERRENGBEARBEIDING

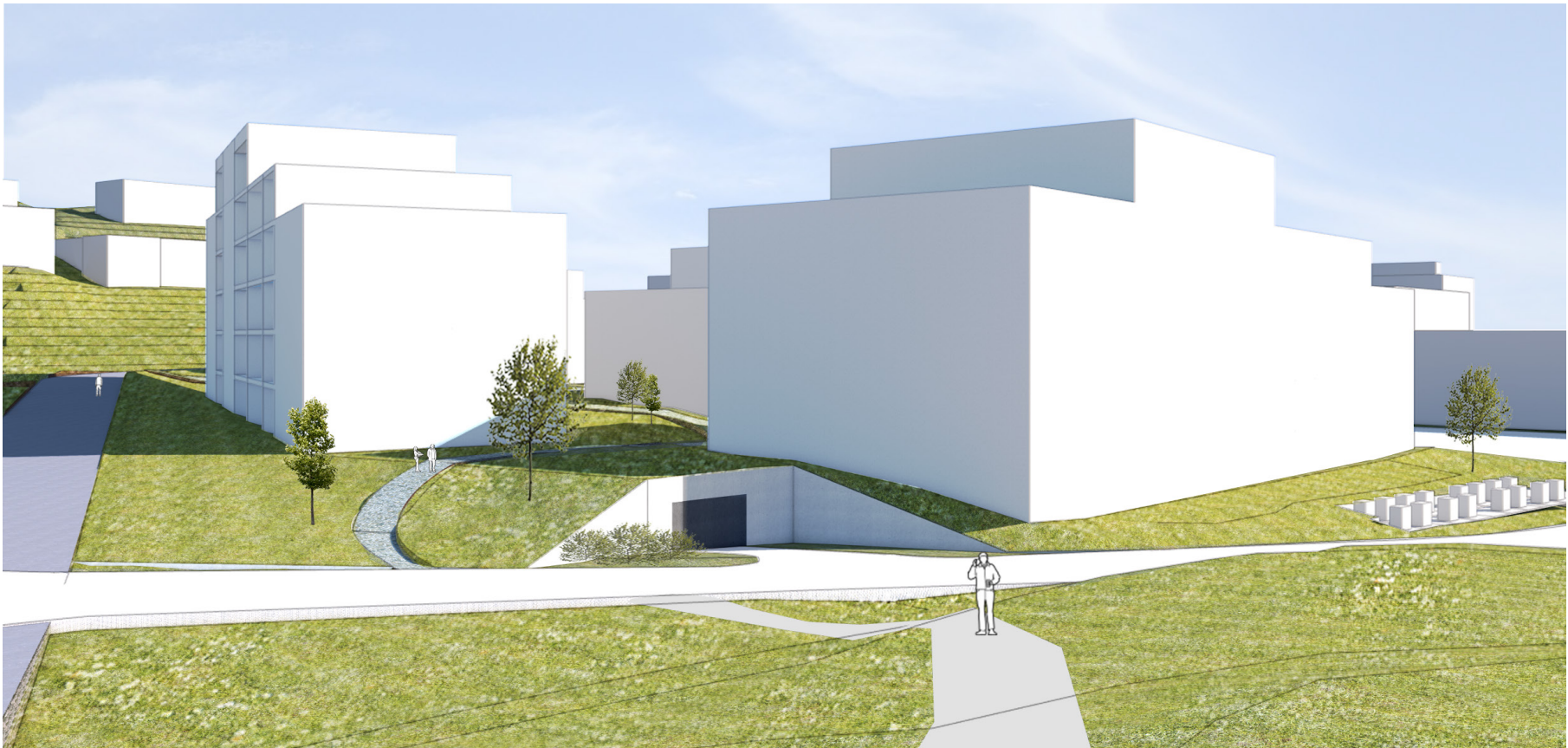


EKSISTERENDE SITUASJON



NY SITUASJON

FORESLÅTT BEBYGGELSE



UTOMHUS

UTEOPPHOLDSAREALER I PROSJEKTET

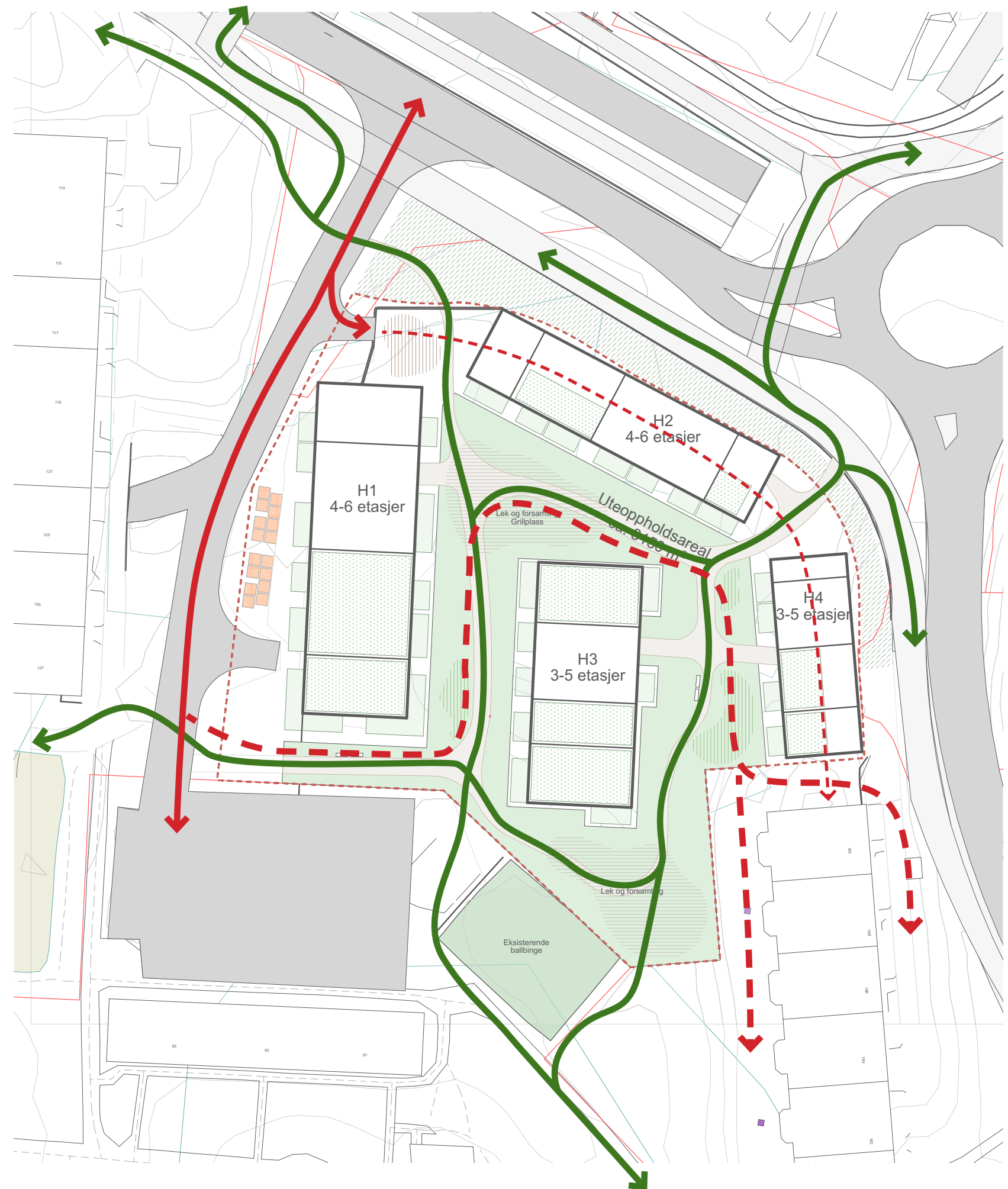
- Felles uteoppholdsarealer på grunn
 - » Eksisterende grønnstruktur trekkes inn mellom bebyggelsen
 - » Møteplasser for naboer og beboere
 - » Fotgjengerprioritet
 - » God visuell sammenheng mellom boliger og uterom
 - » Soner for variert aktivitet
- Felles takhager/ takterrasser
- Private uteplasser
- Gode forhold for sol, lys, vind, støy
- Flom



UTOMHUS

TRAFIKK OG GANGFORBINDELSER

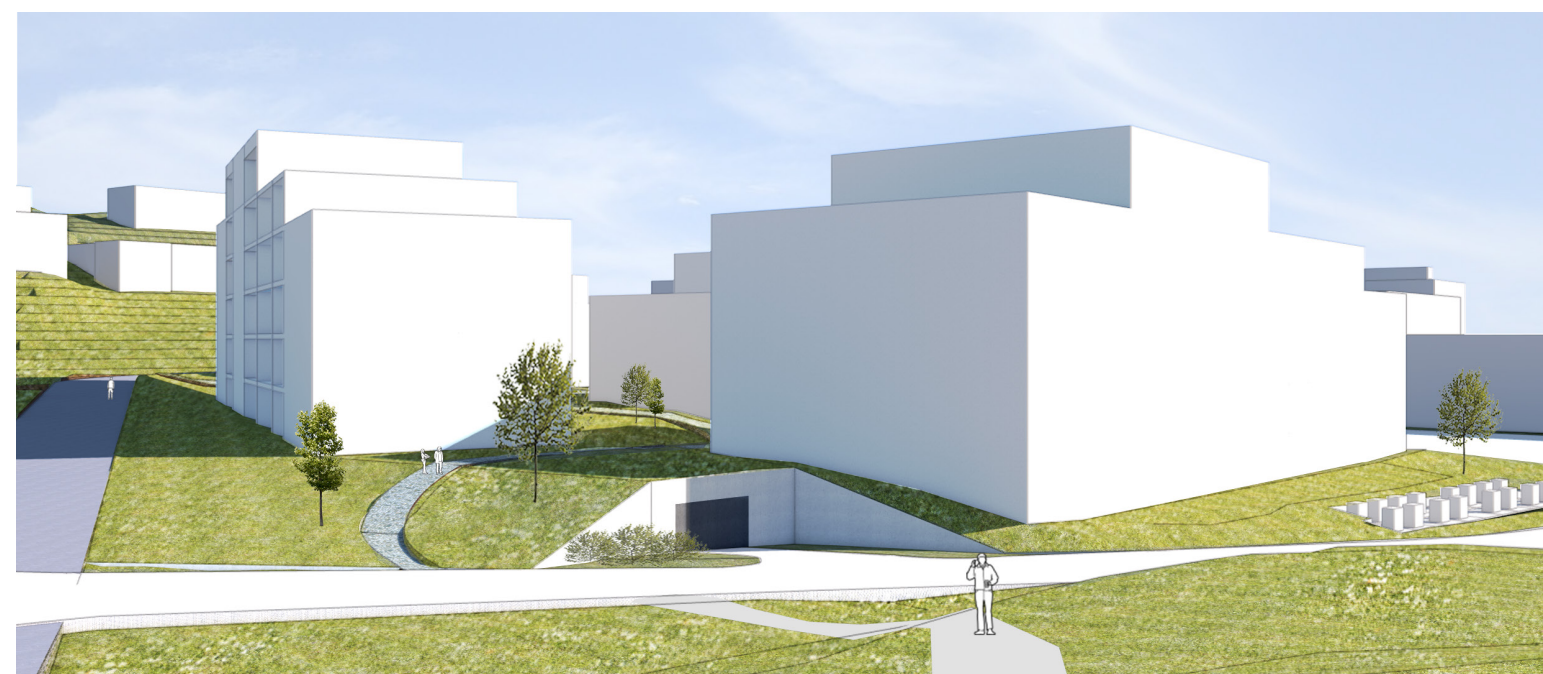
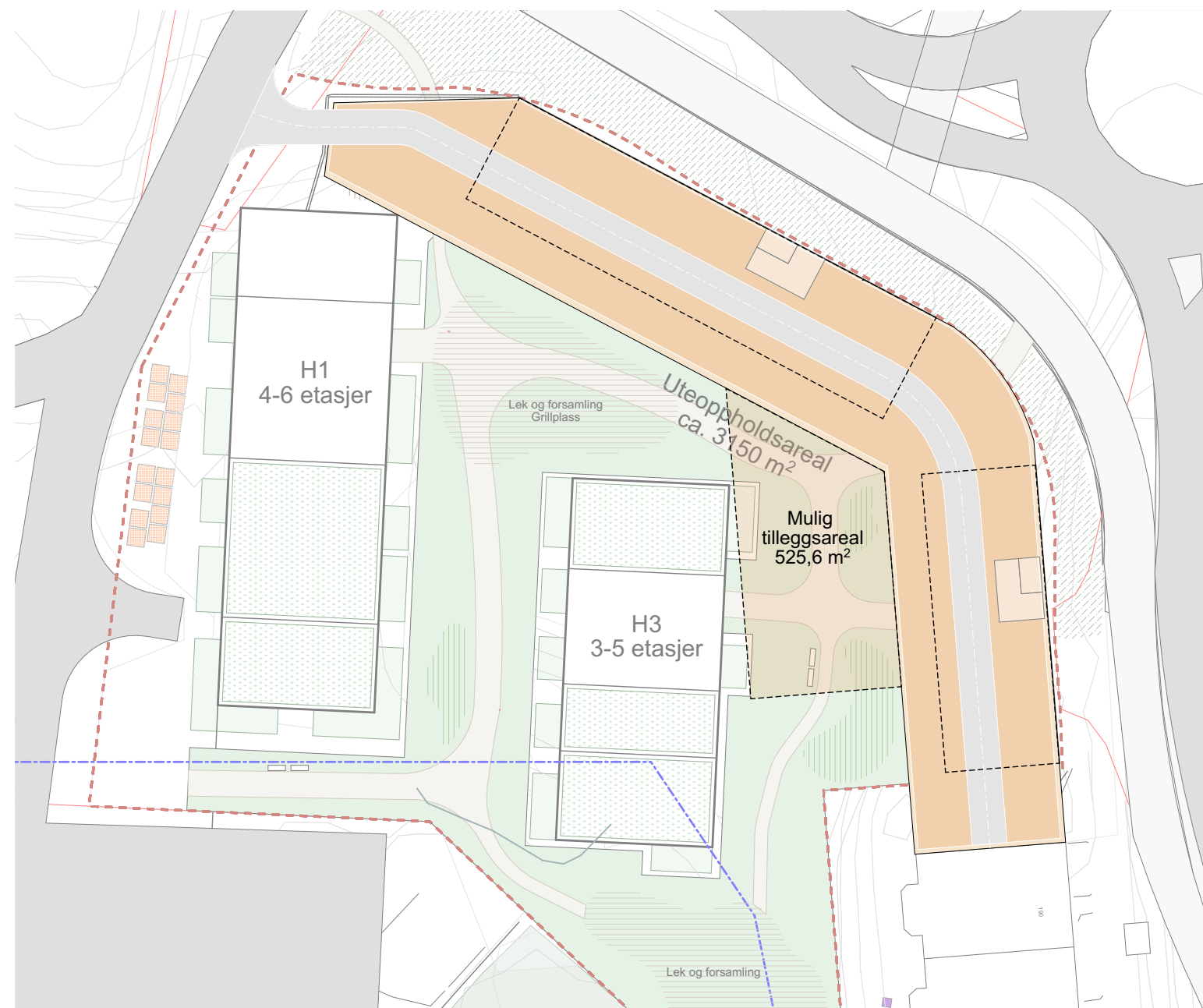
- Gangforbindelser
 - » Kobles på omgivelser
- Kjørerareal
 - » Begrenses mellom bygg for prioritering av persontrafikk og -opphold
- Avkjørsler
 - » Eksisterende avkjørsel stengt i områdeplan
 - » Ny avkjørsel til felles parkering fra Hjalmar Brantings vei



PARKERING

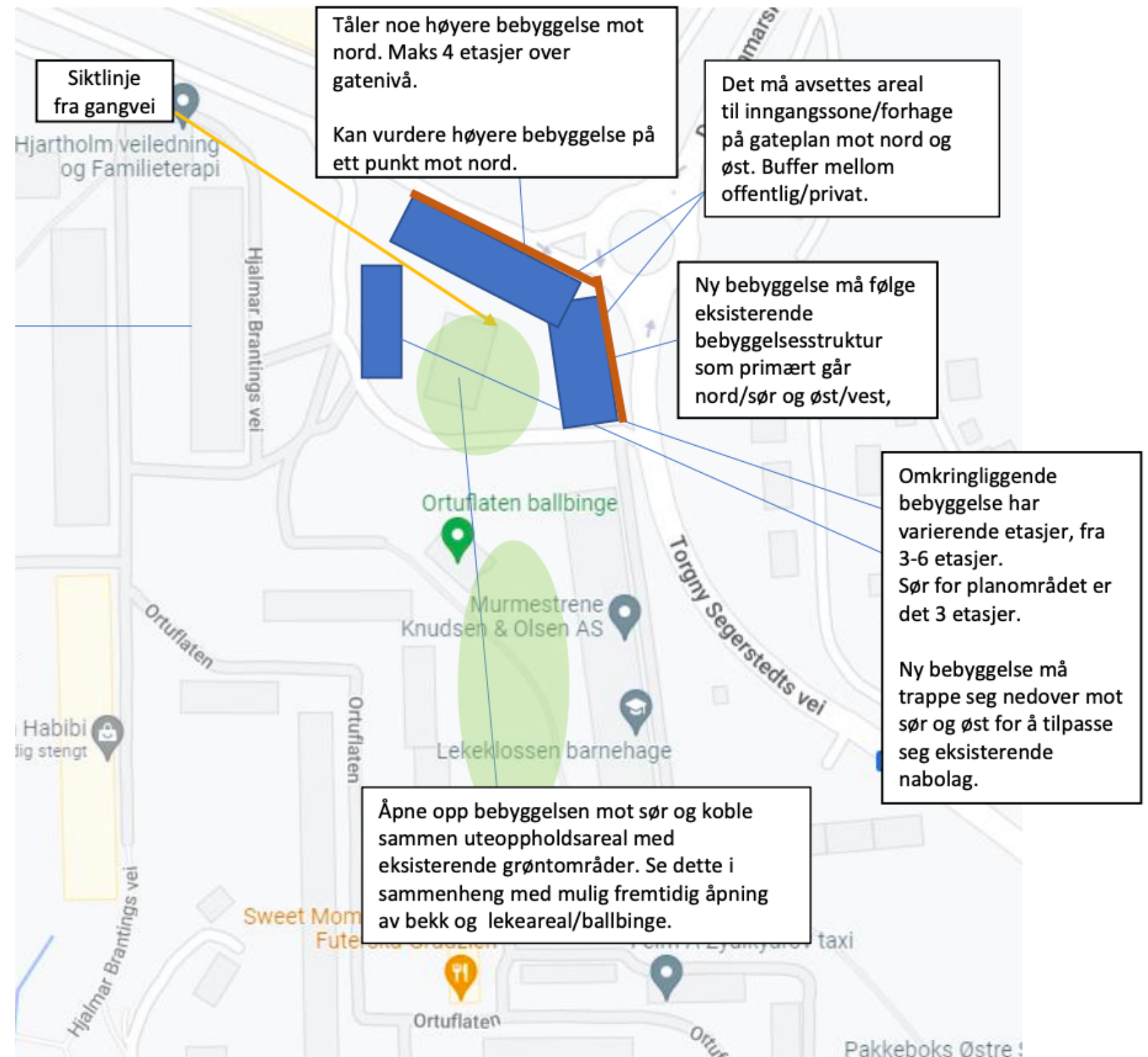
NY PARKERINGSKJELLER

- Under bygg langs Hjalmar Brantingsvei/ Torgny Segerstedts vei
- Felles innkjøring fra vest
 - » For ny og eksisterende parkeringskjeller
 - » Begrense biltrafikk mellom husene
 - » Øke utnyttelsesgrad
- Føringer for antall plasser vil gis av kommunen
 - » 40 plasser øremerket eksisterende borettslag



HVORDAN SVARER FORSLAGET PÅ ANBEFALING FRA BYPLAN?

- Noe justert byggplassering
 - » Ivaretar siktlinjer og uterom
 - » Bedret sammenheng med omgivelser
- Økning i byggehøyder
- Flere bygg
- Høyere utnyttelsesgrad
- Viktige gangforbindelser ivaretas og suppleres



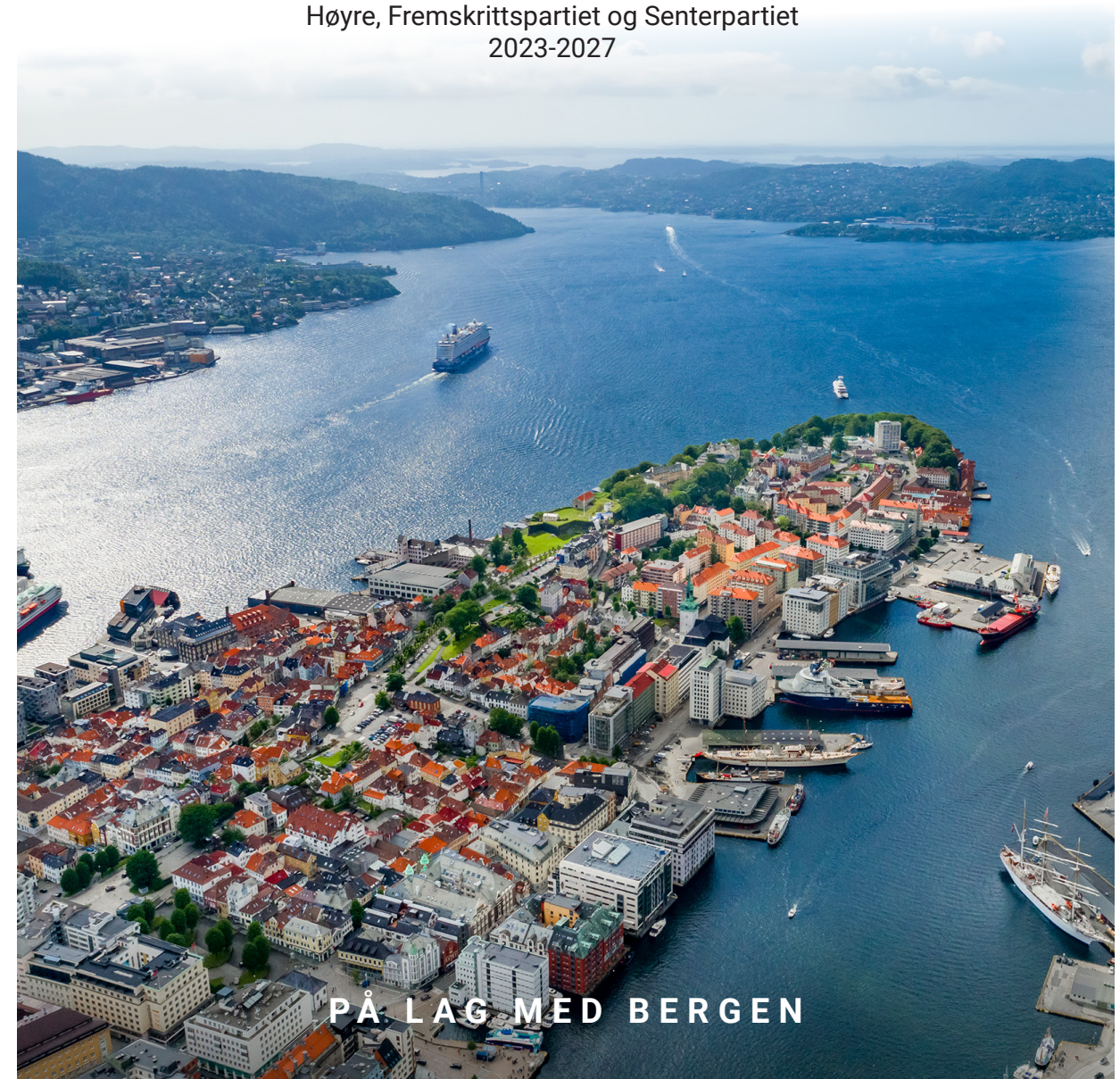
NYTT BYRÅD - NYTT SPILLEROM?

- Nytt byråd siden veiledningsmøte
- Mer utbyggingsvennlig politikk
 - » Mer fokus på boligbygging
 - » Klosterhagenerklæringen
- Kan gi rom for å ytterligere utfordre føringer fra veiledningsmøte, og resultere i noe økning i volumer ift. mulighetsstudiet
- Vil etterstrebe høy utnyttelse og samtidig ivareta kvaliteter og prinsipper vist i dag.



Klosterhagen- erklæringen

Det politiske grunnlaget for et byråd utgått av
Høyre, Fremskrittspartiet og Senterpartiet
2023-2027



LØSNINGSFORSLAGET

VEIEN VIDERE

- Tidlig i prosjektet, skal bearbeides og videreutvikles
 - » Formell prosess vil starte etter vedtak i generalforsamling
- Forslaget vil påvirkes av prosesser med og føringer fra kommunen
- Vist forslag viser realistiske intensjoner for tomten, med viktige bokvaliteter:
 - » Sol, lys og luft
 - » Gode, grønne uterom
 - » Gode boliger
 - » Hensyn til og sammenheng med omgivelser



[illegible]

VEDLEGG 7

Vedtekter

for Vestre Sælemyr Borettslag organisasjonsnummer 952948768.

Tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. januar 1965, endret på generalforsamling 6. april 1988, 23. mars 2006, 13. april 2011, 15. april 2015 og den 02.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestre Sælemyr borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt

til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i borettslaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, mv som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Generalforsamlingen vedtar at kompensasjon ved skifte av sluk på grunn av elde ved modernisering skal være kr 5000,- mot faktura som bekrefter utført arbeid.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus og sopp er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor av at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene bli utført på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligen, jf også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier, men laget kan senere kreve regress hos den som har forvoldt skaden.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører og entredører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer styret ved forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest 6 uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite på 4 medlemmer som kan gjenvelges
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om de de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Bossplikt / Husordensreglement

12-1 Bossplikt

Alle borettslavere må bringe bosset til container i kjeller. Alle boss-sjakter holdes stengt. Containere settes ut hver onsdag, og blir vasket og satt tilbake i bossrom torsdag.

12-2 Husordensreglement

1. Gatedør låses kl 22.30 der det ikke er port tlf. Låsing går på omgang, alle har ansvar for at dette blir gjort. Det skal være ro i oppgangen kl 23.00.
2. Det er kun lov å bruke boremaskin/hammer på:
Hverdager fra kl 07.00 til kl 20.00
LØRDAG fra kl 08.00 til kl 17.00
SØNDAG er boring og hamring ikke tillatt.
DET KREVES AT FASTSATTE TIDER OVERHOLDES !
Andelseier plikter å informere naboer i sin oppgang når det pusses opp. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke «kjøres» om natten. Sørg for at maskinen står i vater og ikke er til sjanse for naboer.
3. Vaskebyrå rengjør trapper, kjellergang og vasker boss spann 1 dag per uke. Bed v/inngangsparti skal andelseierne selv rydde og holde vedlike. Når temperaturen tillater det, spyles/måkes inngangsparti ut til vei, vaktmester bruker kostebil. Unødig lek i oppgangen/trapper kjeller tillates ikke. Det er IKKE LOV å montere knagger eller sko stativ i felles gang.
4. Sykler, barnevogner setts i fellesrom kjeller. Kjelker og akebrett skal oppbevares i egne boder. Ingenting plasseres under trapp 1 etg. Sjekk at kjellerdør på begge sider holdes låst. Oasens HANDLEVOGNER skal ikke bringes inn i borettslaget.
5. Unødig kjøring/parkering på lagets områder tillates ikke. Dette gjelder også kjøring med motorsykel/moped. Vil bli ilagt kontrollavgift. Alle må følge våre parkingsskilter.

BRUDD PÅ REGLEMENTET BETRAKTES SOM BRUDD PÅ LEIEKONTRAKTEN OG KAN FØRE TIL OPPSIGELSE AV LEIEFORHOLDET.

13. Dugnadsarbeid

13-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slik arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende (gjelder ikke plikter i forbindelse med bossuken)
- b. Vedlikehold av de samme anlegg
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, får godtgjørelse etter enhver tids gjeldende satser.

14. Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne, deres husstandsmedlemmer eller gjester, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig, og gir blant annet laget rett til å kreve andelen solgt.

VEDLEGG 7

(Utkast) Forslag vedtektsendringer.

Endringer/tilføyelser merket med gult

§ 2-1 Andeler og andelseiere.

Tilføyelse av pt. 6

(6) Borettslaget har to avdelinger. Avdeling I for andeler i bygg xxxx og Avdeling II for andeler i bygg «nytt» for fellesgjeld og felleskostnader. Avdeling I og Avdeling II skal ha ansvar for hver sin fellesgjeld. Øvrige felleskostnader deles forholdsmessig mellom avdeling I og avdeling II.

§ 14. Parkering.

Parkering Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne, deres husstandsmedlemmer eller gjester, får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig, og gir blant annet laget rett til å kreve andelen solgt.

Følgende andeler/leiligheter har en evigvarende bruksrett til følgende parkeringsplasser i bygg XX:

Leilighet nr XXX har evigvarende bruksrett til parkeringsplass nr YYY

Etc..

Det er ikke tillatt å leie ut noen av disse parkeringsplassene. Andelshavere skal betale for samtlige kostnader knyttet til plassene. Borettslaget fakturerer disse særskilt for samtlige kostnader.

Vestre Sælemyr borettslag

Att: Styret i borettslaget, styreleder Øyvind Stikkholmen

DERES REF: | VÅR REF: AEM
DOKUMENTKODE: 10254355-RIGM-BREV-001
TILGJENGELIGHET:

Bergen, 18. oktober 2023

ESTIMAT AV FORURENSEDE MASSER – VESTRE SÆLEMYR BORETTSLAG

Multiconsult Norge AS har blitt bedt av JM Bergen/Vestre Sælemyr borettslag om å gi et grovt kostnadsestimat til Vestre Sælemyr borettslag for deponering av forurensede masser fra eiendommen med gnr. 22/bnr. 4 og 868 i Fyllingsdalen.

Foreliggende brev gir et estimat på mengder forurensede masser påvist på eiendommen, samt estimat på kostnader knyttet til deponering av de forurensede massene. Kostnader til eventuell utsortering av grove fraksjoner, og transport av forurensede masser til avfallsmottak, er ikke tatt med i estimatet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet er grovt, da det ikke foreligger tilstrekkelig med prøver på eiendommen til å gjøre nøyaktige avgrensninger av påvist forurensning i areal og dybde.

Det er undersøkt deponikostnader fra to ulike avfallsmottak: Fana Stein & Gjenvinning i Rådalen, og ENVIR på Laksevåg. Priser fra de to mottakene er innhentet på telefon den 18. oktober 2023, og er oppgitt å være kr 450,- hos ENVIR og kr 400,- hos Fana Stein & Gjenvinning. Begge prisene er ekskl. mva. og per tonn. Det gjøres oppmerksom på at graveentreprenør kanskje kan få rabatterte priser hos avfallsmottakene.

Mengdeberegningene er basert på resultatet fra miljøgeologiske grunnundersøkelser som Multiconsult tidligere har utført på eiendommen¹. Det er ut fra resultatene fra undersøkelsene vurdert og forutsatt følgende knyttet til mengdeberegningene/kostnadsestimatet:

- Ved omregning fra kubikk (m³) til tonn er det brukt en faktor på 2 tonn/m³ for alle massene.
- Tidligere undersøkelser viser at massene inneholder en relativt stor andel med grovfraksjon. Det er lagt til grunn at ca. 50 % vil kunne sorteres ut som rene, grove masser.
- På bakgrunn av tidligere undersøkelser er det gått ut fra at massene i PG1, PG2 og PG5–PG10 er rene, samt at massene fra 1 m og dypere i PG3 er rene.
- Det er tatt for få punkt vest for PG3 til å vite om disse massene er rene eller forurensset, og det er derfor tatt utgangspunkt i at massene vest for PG3 er forurensset.
- Det er antatt at gjennomsnittlig dybde for antatt naturlig avsatte og rene masser av silt/torv ligger på ca. 2,5 m dybde på hele området hvor massene over er vurdert å være forurensset i tilstands-

¹ Multiconsult-rapport 10250565-RIGm-RAP-001, Fyllingsdalen – tidligere riggområde for Bybanen. Miljøgeologiske grunnundersøkelser. Datarapport, datert 15. juni 2023.

klasse 2–4. For mengdeberegningene er det derfor satt 2,5 m som maksimal mektighet på de forurensede massene.

- Areal av området hvor det er vurdert å være forurensning i tilstandsklasse 2–4 fra 0–1 m dybde, er ca. 2 000 m² stort (er i figur 1 vist med gul og oransje skravering).
- Arealet av området hvor det er vurdert å være forurensning i tilstandsklasse 2–4 fra 1–2,5 m dybde, er ca. 1 700 m² stort (er i figur 1 vist med gul skravering).

Et grovt estimat på mengde forurensede masser (i tilstandsklasse 2–4), samt deponikostnader, er gitt i Tabell 1.

Det gjøres oppmerksom på at rene, overskuddsmasser er å anse som et næringsavfall, og skal håndteres iht. relevant regelverk. Dette kan blant annet bety at de må leveres til godkjent deponi for rene masser. Det kan derfor også komme deponeringskostnader for rene masser som eventuelt må fjernes fra eiendommen.

Tabell 1: Grovt estimat på mengder forurensede masser (i tilstandsklasse 2–4), og kostnadsestimat (ekskl. mva.) for deponering av forurensede masser ved to avfallsmottak i Bergen. Det er lagt til grunn at ca. 50 % av massene vil kunne sorteres ut som rene, grove masser.

Forurensnings-grad	Dybde (m)	Areal (m ²)	Mektighet (m)	Kubikk (m ³)	Tonn	Deponi-kostnad per tonn	Sum deponi-kostnader (kr)	Sum deponi-kostnader inkl. 15 % usikkerhet	Deponi-kostnad per tonn	Sum deponi-kostnader (kr)	Sum deponi-kostnader inkl. 15 % usikkerhet
Tilstands-klasse 2–4	0–1	2 000	1	1 000	2 000	400	800 000	920 000	450	900 000	1 035 000
	1–2,5	1 700	1,5	1 275	2 550	400	1 020 000	1 173 000	450	1 147 500	1 319 625
							1 820 000	2 093 000		2 047 500	2 354 625



Figur 1: Estimert areal av forurensede masser i tilstandsklasse 2–4 fra 0–1 m dybde er vist med gul og oransje farge. Estimert areal av forurensede masser i tilstandsklasse 2–4 fra 1–2,5 m dybde er vist med kun gul farge. Massene innenfor grønt område skal tidligere ha blitt masseutskiftet og antas rene. Massene innenfor blåskravert område er påvist å være rene. Figur: modifisert fra Multiconsults rapport¹.