

## **TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG**

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling onsdag 6. mai 2015, klokken 1800 – Byåsen Videregående skole (auditorium)

### **1. Konstituering**

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av sekretær
- c) Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

### **2. Årsberetning for 2014**

### **3. Årsoppgjør for 2014**

- a) Disponering av resultat
- b) Revisjonsberetning
- c) Godtgjørelse til styret for perioden 2014/2015, og utbetaling i forbindelse med ekstra arbeid.

### **4. Bedre ventilasjon – sak fra beboer Trude Melbye**

Se vedlegg sak nr. 4.

Styrets innstilling: Basert på erfaringer fra andre borettslag, så er det ikke økonomisk forsvarlig og gå for å installere ventilasjonsanlegg. Det vil føre til drastisk økning av fellesgjeld, og dertil husleieøkning. Det blir også imot styrets handlingsplan om å redusere fellesgjeld.

### **5. Hagestue i 4. etg – sak fra beboer Evy Ann T. Grønbech**

Se vedlegg sak nr. 5.

Styrets innstilling: Styret ønsker å utsette saken til neste år, da entreprenør er fullbooket og kronekursen nå er så dårlig at per d.d. blir innglassing 10 – 15 % dyrere i år. Neste år er det aktuelt å ta opp saken for alle etasjer.

### **6. Regulering for bruk av grill – sak fra beboeren Stig og Trude Melbye**

Se vedlegg sak nr. 6.

Styrets innstilling: Styret jobber med å opprette grillplasser rundt om i borettslaget, og egnede plasser på fellesarealer skal merkes. Elektrisk grill på veranda er fortsatt lov.

### **7. Renoveringsstøy – sak fra beboer Irene Langholm**

Se vedlegg sak nr. 7.

Styrets innstilling: Det er ønskelig at renoveringsstøy må ende kl 20.

### **8. Hundehold i borettslaget – sak fra beboer Hill V. Pettersen**

Se vedlegg sak nr. 8.

Styrets innstilling: I henhold til vedlegg\* fra styrets advokat.

\* vedlegget følger innkallingen bak forslagsstillers saksvedlegg.

## 9. Valg

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| * 1 leder for 2 år, velges særskilt     | på valg: | Orhan Kreso   |
| * 2 styremedlemmer for 2 år             | på valg: | Kristin Marken<br>Frank Hokstad   |
| * 4 varamedlemmer for 1 år              | på valg: | Finn Arvid Dørmænen<br>Tom Erik Myrdal<br>Torgrim Vårum<br>Vegard Eide Dall |
| * 4 medlemmer til valgkomiteen for 2 år | på valg  | Terje Øyangen<br>Geir Hegge<br>Hege Voktor<br>Wenche Nygård                 |
- \* 5 delegerte m/vararepr. til TOBBs generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling – se vedlegg sak nr. 9

\*\*\*\*\*

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Trondheim, 20. april 2015  
**Selsbakkhøgda Borettslag**  
**Styret**

# Årsberetning for 2014

## Selsbakkhøgda Borettslag

Selsbakkhøgda Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Selsbakkhøgda Borettslag ligger i Trondheim kommune.

### Styret

Leder:	Orhan Kreso
Styremedlem:	Kristin Marken
Styremedlem:	Alexander Normannsen Kirkhus
Styremedlem:	Asbjørn Bakås
Styremedlem:	Frank Hokstad
Varamedlem:	Tom Erik Myrdal
Varamedlem:	Torgim Wårum
Varamedlem:	Vegard Eide Dall
Varamedlem:	Finn Arvid Dørmænen

Revisor: BDO AS

### Styremøter

Styret har i løpet av 2014 holdt 24 styremøter og 135 saker er behandlet.

### Flyttinger

I kalenderåret 2014 er det registrert 52 overdragelser i borettslaget.

### Økonomisk status

Vedlikehold: Det er ikke budsjettet med større vedlikeholdsarbeider i 2015. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Utvikling av felleskostnader de to siste år: Felleskostnadene ble økt med 2 % fra 1.1.2014.  
Felleskostnadene ble ikke endret fra 1.1.2015.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2014, og det er ikke budsjettet med noen i 2015.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 138 745,- lavere enn budsjettet. Skyldes i hovedsak periodisk vedlikehold.

Årets resultat: Regnskapet for 2014 viser et overskudd på kr 2 192 756,-.  
Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2014 kr 79 742 366,-.

Endring disponible midler i 2014 er kr 790 730,-.

Totale disponible midler per 31.12.2014 er kr 5 077 684,-.

### Fortsatt drift

Regnskapet for 2014 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

### Ytre miljø

I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

### Indre miljø

Styret har HMS-ansvar for fellesarealer.

### Arbeidsmiljø

2,31 årsverk er sysselsatt i borettslaget. Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte.

### Likestilling

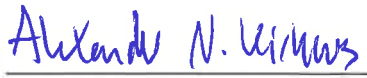
Styret i borettslaget består av 1 kvinne og 3 menn.

Trondheim, 16. / mars-2015

I styret for Selsbakkhøgda Borettslag



Orhan Kreso



Alexander Normannsen Kirkhus



Kristin Marken



Frank Hokstad



Asbjørn Bakås

## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		18 098 296	17 748 324	18 101 129	18 101 129
Leieinntekter garasjer		257 917	251 358	253 108	253 108
Tillegg kabel-TV/Internett		2 257 920	2 136 960	2 257 920	2 257 920
Andre tillegg		913 920	846 720	913 920	913 920
Andre driftsinntekter	8	853 048	801 425	715 330	610 330
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 381 101</b>	<b>21 784 787</b>	<b>22 241 407</b>	<b>22 136 407</b>
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 381 101</b>	<b>21 784 787</b>	<b>22 241 407</b>	<b>22 136 407</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	9	-1 339 566	-1 586 726	-1 569 250	-1 588 000
Styrehonorar	10	-400 000	-310 000	-400 000	-450 000
Forretningsførerhonorar		-398 052	-383 844	-398 000	-412 000
Eksterne honorar	11	-430 020	-431 852	-346 800	-364 900
Avskrivninger	1	-472 848	-829 751	-458 306	-287 000
Kontingent boligbyggelag		-162 250	-162 750	-162 750	-182 000
Drift og vedlikehold	12	-2 172 096	-2 567 355	-1 600 000	-1 850 000
Periodisk vedlikehold	13	-2 037 392	-1 070 250	-2 000 000	-1 500 000
Kabel-TV/Internett		-2 272 803	-2 006 551	-2 295 000	-2 423 000
Forsikring		-793 810	-764 991	-694 000	-849 000
Kommunale avgifter		-2 781 199	-2 823 196	-3 000 000	-3 050 000
Eiendomsavgifter		-1 904 073	-1 656 132	-1 716 000	-1 950 800
Energi, strøm		-525 775	-499 674	-480 000	-550 000
Renhold fellesareal		-854 466	-754 408	-750 000	-800 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		-226 108	-101 801	-115 000	-140 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-17 660	-23 952	-15 750	-21 000
Telefon og porto		-29 764	-33 461	-36 500	-36 500
Drift maskiner		-255 892	-268 778	-255 000	-255 000
Andre driftsutgifter	14	-354 859	-297 235	-313 550	-826 600
Avgang anleggsmidler		-1 334	0	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-17 429 966</b>	<b>-16 572 707</b>	<b>-16 605 906</b>	<b>-17 535 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 951 135</b>	<b>5 212 080</b>	<b>5 635 501</b>	<b>4 600 607</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		92 682	63 978	60 000	60 000
Finanskostnader		-2 851 060	-3 395 158	-3 364 000	-2 847 000
<b>Resultat av finansinntekter og kostnader</b>		<b>-2 758 378</b>	<b>-3 331 180</b>	<b>-3 304 000</b>	<b>-2 787 000</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>2 192 756</b>	<b>1 880 900</b>	<b>2 331 501</b>	<b>1 813 607</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 192 756</b>	<b>1 880 900</b>	<b>2 331 501</b>	<b>1 813 607</b>
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		2 192 756	1 880 900	0	0


## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse


	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	1, 6	180 628 876	180 628 876
Garasjer	1, 6	1 974 227	1 974 227
Maskiner	1	157 099	280 660
Andre anleggsmidler	1	1 959 178	2 284 799
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer		218 572	218 572
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 937 951</b>	<b>185 387 134</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	95 869	86 507
Andre fordringer	2	1 753 490	646 495
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd		6 467 181	6 057 091
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 316 540</b>	<b>6 790 093</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>193 254 491</b>	<b>192 177 227</b>

## 28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	3	56 000	56 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	79 742 366	77 549 609
<b>Sum egenkapital</b>		<b>79 798 366</b>	<b>77 605 609</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrevlån	5, 6	96 375 740	98 226 949
Borettsinnskudd	6, 7	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	6, 7	333 000	333 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>110 217 270</b>	<b>112 068 479</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Mellomregning BBL finans		-88 951	0
Forskudd kunder		275 994	1 611
Leverandørgjeld		2 737 276	2 157 588
Skyldig off. myndigheter		14 103	17 956
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		109 958	136 930
Påløpne renter		31 237	34 086
Annen kortsiktig gjeld		159 238	154 967
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 238 856</b>	<b>2 503 138</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 456 126</b>	<b>114 571 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>193 254 491</b>	<b>192 177 227</b>
Pantstillelser	6	109 884 270	111 735 479

Sted: Trondheim, dato: 16.03.2015

  
 Orhan Kreso  
 Leder

  
 Frank Hokstad  
 Styremedlem

  
 Kristin Marken  
 Styremedlem

  
 Asbjørn Bakås  
 Styremedlem

  
 Alexander Normannsen Kirkhus  
 Styremedlem

# Noter 2014 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % utfra en vurdering av bokført verdi sammenliknet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

## Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Kontormask.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	427 999	17 353	2 417 330	3 125 053	1 072 278	24 000
Årets tilgang :	0	0	0	24 999	0	0
Årets avgang :	0	0	1 208 665	123 068	0	24 000
Anskaffelseskost pr.31.12:	427 999	17 353	1 208 665	3 026 984	1 072 278	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 992 952	0	22 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	427 999	0	1 208 665	157 099	1 072 278	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	148 560	0	6 667
Antatt levetid i år :		5		5		3

	Kontormask.	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 525	45 600	1 868 891	34 613 311	100 712	1 086 367
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	36 525	45 600	0	0	0	63 034
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	0	1 868 891	34 613 311	100 712	1 023 333
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 525	45 600	0	0	83 493	1 081 566
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	0	1 868 891	34 613 311	17 219	4 801
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	13 352	74 512
Antatt levetid i år :	5	5			3	5



## Noter 2014 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

	Garasje	Rehabilit	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 974 227	142 646 397	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 974 227	142 646 397	565 261	1 897 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	1 734 247
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført 31.12:	1 974 227	142 646 397	565 261	163 235
Årets avskrivninger :	0	0	0	229 758
Antatt levetid i år :				5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

### Note 2 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 3 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen er kr 56 000,- fordelt på 560 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Andelseier	Eierandel	Funksjon
Orhan Kreso	1	Styreleder
Kristin Marken	1	Styremedlem
Asbjørn Bakås	1	Styremedlem
Frank Hokstad	1	Styremedlem
Alexander Normannsen Kirkhus	1	Styremedlem

### Note 4 - ANNEN EGENKAPITAL

	2014	2013
IB	77 549 609	75 668 709
Årets resultat	2 192 756	1 880 900
UB	79 742 366	77 549 609

## Noter 2014 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

### Note 5 - PANTEGJELD

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90517223408	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	2,75 %	2.089 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.12.2047	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	94 709 876	3 517 073
Avdrag i perioden:	1 602 226	248 983
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>93 107 650</b>	<b>3 268 090</b>
Saldo 5 år frem i tid:	83 489 550	1 942 540

### Note - PANTEGJELD

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	6 500	1 105 000
	85	6 216	528 360
	110	5 851	643 610
	55	5 605	308 275
	102	5 082	518 364
	15	4 671	70 065
	23	4 106	94 438
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517223408	170	185 185	31 481 450
	85	177 086	15 052 310
	110	166 687	18 335 570
	55	159 687	8 782 785
	102	144 788	14 768 376
	15	133 089	1 996 335
	23	116 991	2 690 793

### Note 6 - PANTSTILLELSER

Bokført verdi pantsatte eiendeler	Pålydende pantstillelser	Restgjeld pr 31.12.
182 603 103	135 548 530	109 884 270

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 7 - INNSKUDD

	2014	2013
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>13 841 530</b>	<b>13 841 530</b>

## Noter 2014 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

### Note 8 - ANDRE INNTEKTER

	2014	2013
Strømvavgift	367 739	359 433
Leie parkeringsplass	0	72
Andre driftsinntekter	485 309	441 920
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>853 048</b>	<b>801 425</b>

Andre driftsinntekter består av leie barnehagelokaler (kr 256 681,-), vintervedlikehold fra Tr.heim kommune (kr 124 298,-), leie av basestasjon og viderefaktureringen vedrørende utløst alarm i grendahus.

### Note 9 - PERSONALKOSTNADER

	2014	2013
Lønn	842 748	948 522
Refusjoner	-150	-2 331
Arbeidsgiveravgift	212 269	233 893
Feriepenger	109 958	136 930
Pensjonskostnader	14 645	38 897
AFP-premie	13 624	13 384
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	10 698	13 702
Personalopplæring	19 519	5 513
Telefongodtgjørelse	3 228	1 000
Reisekostnader	17 924	4 540
Andre lønnskostnader	95 103	192 676
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 339 566</b>	<b>1 586 726</b>

Samlet antall årsverk: 2,31

Skattetrekk og arbeidsgiveravgift

Innbetaling av arbeidsgiveravgift og skattetrekk foretas gjennom TOBB. Egen bankkonto for skattetrekksmidler som også inkluderer lagets forpliktelser er opprettet i TOBB.

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

### Note 10 - STYREHONORAR

	2014	2013
Styrehonorar	400 000	310 000

### Note 11 - EKSTERNE HONORARER

	2014	2013
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 250	26 250
Andre forvaltningstjenester	229 308	221 124
Fakturerte tjenester	114 702	165 297
Andre konsulenttjenester	59 760	19 181
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>430 020</b>	<b>431 852</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

**Noter 2014 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175****Note 12 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

	2014	2013
Snekkerarbeid	244 625	596 608
Skadedyrbekjempelse	5 625	36 114
Vakthold	112 274	120 740
Veger, gater og park.plasser	0	23 091
Flaskeleie, fylling m.m.	6 279	3 490
Rørleggerarbeid	331 105	608 755
Malararbeid	23 971	18 116
Elektrikerarbeid	287 832	119 943
Dør og vinduer	45 791	36 027
Blikkenslagerarbeid	359 375	175 000
Murerarbeid	25 951	2 844
Piper	47 631	0
Grunnarbeid	60 168	7 800
Pukk	4 784	0
Snøbrøyting, sandstrøing	47 172	101 840
Asfaltering	61 416	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	165 702	115 528
Garasjeanlegg	0	8 542
Heisanlegg	0	4 797
Ventilasjon	0	14 294
Egenandeler, differanser skader	80 001	173 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	199 324	164 162
Forbruksmateriell	53 478	36 996
Skilt	0	1 957
Nøkler, lås	8 764	31 587
Brannsikring	0	157 120
Byggesaksgebyr	830	5 900
Leie stillas/maskiner	0	3 107
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>2 172 096</b>	<b>2 567 355</b>

**Note 13 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2014	2013
Snekkerarbeid	283 540	0
Grunnarbeid	45 000	0
Prosjektvedlikehold	1 708 853	1 070 250
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>2 037 392</b>	<b>1 070 250</b>

## Note 14 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2014	2013
Utgifter lokaler	1 999	1 818
Leiekostnader	195 164	195 633
Gaver	3 498	3 116
Kostnader vedr. styrearbeid	35 853	13 463
Generalforsamling/års møte	16 000	12 500
Kurskostnader	41 910	27 700
Bankgebyrer	11 855	2 628
Tilskudd bomiljø	27 931	8 858
Andre kostnader	20 650	31 519
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>354 859</b>	<b>297 235</b>

Andre kostnader består av gebyrer og dagligvarer.

## Note 15 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte leiligheter	Høyeste omsetningsverdi
1	2	1 723 423
2	11	2 241 100
3	15	2 638 255
4	24	3 085 043

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på.

Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73 83 15 00.

## Note 16 - DISPONIBLE MIDLER

	2014-12	2013-12
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>4 286 955</b>	<b>352 491</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 192 756	1 880 900
Tilbakeført avskrivning	472 848	829 751
Påkostning / investering	-24 999	-32 625
Opptak lån	0	95 280 000
Avdrag lån	-1 851 209	-94 074 991
Overført til/fra øremerkede midler	0	51 428
Avgang kontormaskiner	1 334	
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>790 730</b>	<b>3 934 463</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>5 077 684</b>	<b>4 286 955</b>

Til generalforsamlingen i  
**Selsbakkhøgda Borettslag**

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for **Selsbakkhøgda Borettslag** som viser et overskudd på kr 2 192 756. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

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

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

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

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til **Selsbakkhøgda Borettslag** pr 31. desember 2014 og av borettslagets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### **Uttalelse om øvrige forhold**

#### *Konklusjon om årsberetningen*

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

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller 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.

Trondheim den 24. mars 2015

**BDO AS**



Steinar Skjetne  
Statsautorisert revisor

# Bedre ventilasjon

## Forslag til utbedring av ventilasjonsløsning i leiligheter i Selsbakkhøgda Borettslag

Dagens tilstand på ventilasjon i leilighetene i Selsbakkhøgda Borettslag er ikke tilfredsstillende, man kan til og med kalle den for ikke eksisterende. Dette er et problem som generalforsamlingen må ta stilling til, da dette går ut over helse til beboerne, samt forringer kvaliteten på boligen.

Foreslår at det etableres friskluft inntak via ventiler på vegg, da luftespalte over vindu ikke er tilstrekkelig. Samt at det etableres avtrekksvifler på tak, felles for bad, vaskerom og kjøkken. Ved etablering av friskluftsventiler på vegg, kan beboer tilpasse disse med filler der hvor dette er nødvendig, på grunn av for eksempel allergier, astma osv.

Andelseier nr: 156

28.01.15 Trude Melbye



**Emne:** Melding av sak til generalforsamling

**Fra:** Evy Ann Trang Groenbech

**Dato:** 31.01.2015 15:28

**Til:** <post@selsbakkhogda.no>

Til: Styret i Selsbakkhøgda B/L

Fra: Evy Ann T. Grønbech, Waldemar Aunesvei 14 D/leilighet 559

Dato: 31.01.2015

#### MELDING AV SAK TIL GENERALFORSAMLING VÅREN 2015

HAGESTUE I 4. ETG.

Jeg ønsker herved å melde følgende sak til generalforsamlingen våren 2015: Gjenopptakelse av sak 4 fra generalforsamlingen våren 2014 omhandlende innglassing av verandaer, hvor herværende sak gjelder ny avstemming vedrørende bygging av hagestuer i leilighetene i 4. etasje. For ordens skyld presiserer jeg at min melding av sak IKKE gjelder innglassing av verandaer i 1.-3. etg., men KUN tidligere utredning i forhold til hagestuer i 4. etasjene. Jeg mener at det er sannsynlig at det i fjor ikke ble gitt tilstrekkelig informasjon til andelshaverne i 4. etasjene om dette tilbudet, og hvor det viste seg på generalforsamlingen at tilbudet heller ikke var fullt utredet i forhold til Waldemar Aunesvei 6, 10, 12 og 14. Det ble på generalforsamlingen i fjor tilbudt at borettslaget dekker innsetting av verandadører fra stue og ut i hagestue i Waldemar Aunesvei 6, 10, 12 og 14. Jeg forutsetter at dette også er gjeldende i et eventuelt tilbud i år.

Med vennlig hilsen  
Evy Ann T. Grønbech

## Forslag til regulering for bruk av grill i Selsbakkhøgda Borettslags friområder og på veranda.

I dag er det nesten slik at det er fritt frem for samtlige beboere å grille hvor og når det passer de, spesielt av de som bor i første etasje. Dette er noe som fører til sjenerende støy og forurensing for andre beboere. Det er ikke heldig at det lukter nygrillet mat av klær som har hengt til tørk på veranda, eller få leiligheten full av steke os og røyk. For det er ikke riktig at man må ha vinduene lukket i sommervarmen pga noen få som vil grille.

Som en mulig løsning på dette, foreslår vi at det etableres 3 – 4 steder på borettslagets friområder hvor det legges til rette for grilling og som ikke blir til sjenanse for beboerne. Og at det blir tillat for grilling kun på disse plassene, og ikke noen andre plasser.

Andelseier nr: 156

Med vennlig hilsen  
Stig og Trude Melbye

## Til styret i Selsbakkhøgda BL.

Jeg leser i husordensreglene at det skal være stille mellom kl 22 og 08. Jeg vil gjerne sette frem et forslag om at en spesifikk type støy bør ende kl. 18 eller i det minste senest kl. 20.00. Dette gjelder reovering-/oppussingsstøy.

Eksempelvis er det flere som driver med oppussing og reovering over lengre perioder, noen til og fra hele året, og helst til sent på kveld. Noe som høres av mange beboere, både i samme oppgang og i oppgangene rundt. Når noen borer og hamrer i betongveggene høres det ekstremt godt i leilighetene rundt; det er øredøvende lyd som gjør at man ikke kan gjøre annet enn å sitte å vente på at det er over.

De fleste har 8-16-jobber og ønsker ikke bråk og ståk like før man legger seg. Mange har også barn som er i seng tidligere enn kl. 22.

Musikk og annen støy har jeg personlig ikke noe som helst imot; det skjer uansett først og fremst i helgene. Men vegg boring bærer lyd i disse bygningene så godt at det er som å sitte med øret rett ved drillen.

Det er nok en god del som plages av dette, og jeg ser ingen grunn til at man ikke kan slutte med oppussing noen timer tidligere slik at resten av beboerne her kan få sin kveldsro.

Så vi spør styret: Er det egentlig nødvendig å måtte holde på med reovering til kl 22 på kveldene?

På dette grunnlag legger jeg forslaget frem om at reoveringsstøy må ende kl 18.00 (eller senest kl 20.00).

Mvh

  
Irene Langholm.

Tlf: 980 09 178

Trondheim 31.01.2015

## Sak til Generalforsamlingen eventuelt Styret ved Selsbakkhøgda borettslag

Da jeg har fått avslag på min søknad om å ha hund i Selsbakkhøgda borettslag ønsker jeg å meddele at jeg hadde en telefonsamtale med Tobb.

De kunne opplyse om at Selsbakkhøgda borettslag er det eneste borettslaget i Trondheim som bruker andelshaverne som unnskyldning for å ta stilling til søknader om dyrehold.

De mente også at Styret på denne måten ikke forholdt seg til husleieloven om dyrehold.

Selsbakkhøgda borettslag skriver på sin hjemmeside :

I den nye husleieloven, med virkning fra 1 januar 2000, er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag.

Husleieloven sier :

§§ 5-2 : "Selv om utleieren har fastsatt forbud mot dyrehold, kan leieren holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleieren eller de øvrige brukerne av eiendommen".

Lovendringen innebærer en vesentlig skjerpelse i forhold til den tidligere rettstilstand. Fra før ligger der utvilsomt et forbud mot dyre hold dersom det er til ulempe for de øvrige beboerne.

Nytt er det at det i tillegg kreves GODE GRUNNER for å holde dyr. Den alminnelige motivasjon til å anskaffe husdyr så som nytte, hygge, turkamerater mv. vil fanges opp av de alminnelige grunner.

De gode grunner må således søkes i formål som går utenfor de alminnelige årsaker for å anskaffe eller holde husdyr. Det kreves et mer ekstraordinært behov og dette må klart komme frem av søknaden.

Gode grunner vil som etter tidligere lov være et behov for førerhund, politihund i tjeneste mv. Nytt er det at dyrehold også kan tillates dersom særlig psykososiale årsaker tilsier dette. Inn under dette vil det typiske kunne henføres hensyn til hjelpehund, rehabilitering eller selskap for særlig ensomme personer.

I slike tilfeller må dette begrunnes medisinsk, minimum fra andelseiers lege. Det er ikke tilstrekkelig at andelseier selv anfører medisinske behov uten nærmere dokumentasjon om dette.

OSV...

### SÅ DA BLIR SPØRSMÅLENE :

Har alle andelseierne som har fått godkjent sin søknad om hund levert en legeerklæring på at de har behov for å holde hund ?

Eller er det slik at styret bare har forhørt seg med beboerne i oppgangen det gjelder om det er greit ?

Lov om burettslag sier:

**§§ 5-11 : punkt 4 :** Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

I følge Adv. Ole Chr. Høie må **"Motpartens" minst like gode grunner mot dyrehold være tilstede.** Det er på det rene at det i mange tilfeller kan være gode grunner mot det konkrete dyreholdet eller søknaden om dyrehold. Hvis det viser seg at bikkja er en skikkelig gneldrebikkje – og den behøver ikke være særlig stor for å kunne gneldre både natt og dag – da vil nok mange naboer med god grunn klage på dyreholdet. Og dokumentert allergi kan danne grunnlag for avslag på en søknad. (Det kan være litt lettvin bare å hevde å være allergisk)

Det fører ikke til godt naboskap og likhet for loven når noen får sin søknad godkjent og andre ikke.

Altså vil det være på sin plass at Generalforsamlingen eventuelt Styret finner en rettferdig løsning på dette.

Med vennlig hilsen

Hill V. Pettersen

Selsbakkhøgda 40 B

7027 Trondheim

Tlf 40 22 04 84

Vedlagt i dokumentet levert i Styrets postkasse, 3 vedlegg

Selsbakkhøgda borettslag

Selsbakkveien 44  
7027 Trondheim

Trondheim,  
04.02.2015

## **FORBUD MOT DYREHOLD I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG**

Det er kommet forslag til generalforsamlingen om å gjøre endringer i borettslagets forbud mot dyrehold. Forbudet mot dyrehold har vært foreslått opphevet på en rekke generalforsamlinger, forslagene har alltid blitt forkastet med stort flertall. Saken ble sist behandlet på generalforsamlingen i 2010.

Forslaget er også denne gang er begrunnet i en artikkel funnet på internett. Slike artikler gir gjerne utrykk for artikkelforfatterens personlige oppfatning, og er sjelden i samsvar med gjeldende rett.

Selsbakkhøgda borettslag reviderte sine regler for dyrehold i 2000 ved vedtakelse av ny husleielov. Reglene ble tilpasset endringene borettslagsloven i 2006. Dagens regler for dyrehold er i samsvar med gjeldende lovgivning og rettspraksis. Forbudet gjelder ikke dyr som kun oppholder seg inne i leilighetene.

Alle andelseiere har vært klar over et borettslagets generelle forbud mot dyrehold før man har kjøpt seg inn i laget. Mange har valgt å flytte til Selsbakkhøgda, både fordi borettslaget har et forbud mot dyrehold, og at man har håndhevet dette forbudet. Styret mener det er viktig å ta hensyn til de andelseiere som har valgt å flytte til et borettslag som i utgangspunktet skal være fritt for dyrehold.

Dyrehold har vist deg å være til sjenanse for flere av beboerne i borettslaget. Styret har mottatt en rekke klager på dyrehold, både mot enkelte andelseiere og omfanget av dyrehold generelt. Styret har på den bakgrunn vært nødt til å avslå en rekke søknader om å tillate dyrehold. En del andelseiere har anskaffet dyr uten å søke styret om lov. Andre har anskaffet dyr etter å ha fått avslag.

Det er blitt mye dyr i borettslaget, og styret har fått en del generelle klager på dette. Flere av borettslagets beboere mener at man nå passert grensen av hva borettslaget generelt tåler av dyrehold.

### **Gjeldende rett**

Det er utvilsomt at et borettslag har en rett til å fastsette begrensninger eller forbud mot dyrehold, enten ved vedtak på generalforsamling eller inntatt som en del av husordensreglene. Et slikt forbud innebærer ingen urimelig begrensning i andelseierens rådighet over sin andel.

Selsbakkhøgda borettslag vedtok på generalforsamling i 1973 et generelt forbud mot å holde hund og katt. Spørsmålet har siden vært opp til diskusjon gjentatte ganger, uten at generalforsamlingen har funnet grunn til å endre på dette.

Siden 1973 har det kommet både Høyesteretts- og underrettsdommer som har åpnet for dyrehold selv om borettslaget har innført et forbud. Dommene er begrenset til såkalte innekatter.

Ved vedtakelse av den nye borettslagsloven ble det innført nye bestemmelser om dyrehold i borettslag med virkning fra 01.01.2004:

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd :

*Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.*

Lovendringen var en stadfestelse av gjeldende rett. Slik bestemmelsen er utformet er det i realiteten at det er innført en skjerpelse i forhold til rettspøksis. Det er ikke innført regler som gjør det enklere eller mer lempelig å anskaffe dyr i strid med borettslagets bestemmelser, selv om artikler på internett hevder det motsatte.

Det skal foretas en vurdering av om leietaker har gode grunner for å holde dyr, det er dernest et krav at dette dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere. Det er anledning til å vurdere de andelseiers gode grunner opp mot de eventuelle ulemper dyreholdet måtte medføre. Vurderingen må foretas individuelt og utfallet kan variere fra oppgang til oppgang.

Myndigheten til å avgjøre om vilkårene for å holde dyr er oppfylt ligger til styret.



### **Gode grunner**

Andelseiers gode grunner må søkes i formål som går utenfor den alminnelige begrunnelse for å anskaffe eller holde dyr. Det kreves et mer ekstraordinært behov og dette må klart komme frem av søknaden. Dersom det ikke er anført slike behov vil søknaden normalt avslås.

Gode grunner vil som etter tidligere lov alltid omfatte tjenestehund, så som førerhund, politihund mv. Med lovendringen ble det åpnet for at dyrehold også kan tillates dersom særlige psykososiale årsaker tilsier dette. Inn under dette vil det typisk kunne henføres hensyn til hjelpehund, rehabilitering eller selskap for særlig ensomme personer.

I slike tilfeller må dette begrunnes ut fra en medisinsk vurdering, normalt fra andelseierens lege. Det er ikke tilstrekkelig at andelseieren selv anfører slike behov uten å ha nærmere dokumentasjon for dette.

### **Ulemper**

De gode grunnene skal veies opp mot øvrige beboeres ulemper ved dyreholdet. Spørsmålet er i hvilken utstrekning dyreholdet sjenerer eller kan sjenerer de øvrige andelseiere. Det skal foretas en avveining både i forhold til de nærmeste naboenes ulemper, og de generelle ulemper dyrehold kan medføre for laget i sin alminnelighet.

Styret foretar en vurdering av naboer og lagets ulemper. Styret legger mest vekt på ulempene for de nærmeste naboene. I de tilfeller hvor enkelte naboer er særlig sensitive overfor dyr, for eksempel allergi, går hensynet til disse alltid foran. Andelseieren skal ikke gå noen runde med sine naboer for å innhente samtykke eller forsøke å overtale disse.

I de tilfeller beboere anskaffer såkalt inne katt, dvs en katt som aldri forlater leiligheten, vil det generelt ikke kunne foreligge noen ulempe for øvrige beboere. Styret kan ikke legge begrensninger på et slikt kattehold som skjer utelukkende innefor andelseierers leilighet. Der kattene slippes ut på regulær basis er katteholdet søknadspliktig.

### **Søknad**

Tillatelse til dyrehold avgjøres på bakgrunn av de søknader som kommer inn. Det er ikke anledning til å anskaffe dyr før andelseieren har innhentet tillatelse fra styret.

Normalt må det foreligge helt konkrete gode grunner på andelshavers side for at dyrehold skal kunne godtas. Der det har innkommet klager på dyrehold, eller naboer reserverer seg mot dyrehold vil søknaden bli avslått. Styret har ingen mulighet til å utlevere opplysninger av helsemessig art. Der naboer kommer med innvendinger mot

dyrehold på grunn av helsemessige forhold, verken kan eller vil styret bringe disse opplysningene videre.

Dersom man får tillatelse til dyrehold, må dyreholdet utøves på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer; klager eller brudd på vilkårene kan føre til at tillatelsen til dyrehold trekkes tilbake.

Borettslaget har vedtatt en maksimalbegrensning på en hund per oppgang, denne reglen er myket opp siste årene. Formålet med regelen er å begrense det totale antallet hunder i borettslaget. Begrensningen er å anse som veiledende, ulempene vil bli vurdert konkret i hvert enkelt tilfelle.

Dyrehold uten tillatelse fra styret er vesentlig mislighold av leiekontrakten og gir grunnlag for oppsigelse og salgspålegg. Borettslaget setter vanligvis en kort frist for avvikling av dyreholdet, dersom dyreholdet ikke er avsluttet innen fristen vil det bli utstedt salgspålegg. Andelseier må da selge leiligheten innen 3 måneder.

Dersom andelseier har spørsmål om søknad eller innvendinger til andres dyrehold, anbefales det å ta kontakt med styret på en kontordag.

Med hilsen



Dag Herrem  
Advokat (H)

Hei,

Valg komiteen har forespurt alle som er på valg i år og alle sammen ønsker gjenvalg.

Det virker som om vi har et vel fungerende styre som jobber med de beste hensikter for vårt borrettslag.

Styret har mange saker de har jobbet med, og saker som de jobber med nå og ønsker å jobbe videre med for å avslutte.

Vi har et styre som har spart oss for mange penger og utgifter ved å reforhandle gjeldene avtaler og ikke minst gjøre disse bedre.

Vi ønsker også nevne at styreleder i borettslaget vårt ble kåret til årets beste styreleder i 2014.

Vi i valg komiteen er godt fornøyd med jobben som styre og vara representanter utfører og ser ingen grunn til å ikke innstille alle de som står på valg for en ny periode.

Med vennlig hilsen  
for Valgkomiteen  
Terje Øyangen