

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ekstraordinær generalforsamling, tirsdag 15. oktober 2019, klokken 1800, på Byåsen videregående skole

Styret viser til avholdt ordinær generalforsamling 09.05.19. Sakene «Årsoppgjør for 2018», «Styrets årsmelding for 2018», «Individuell nedbetaling av fellesgjeld» og «Vedtektsendring» ble vedtatt på lovlig måte og trenger ikke behandles på denne ekstraordinære generalforsamlingen.

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- Valg av møteleder – styret foreslår adv. Dag Herrem
- Valg av sekretær
- Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
- Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

2. Godtgjørelse til styret for perioden 2018-2019

Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Se vedlegg, sak 2.

Styrets innstilling:

Styrets vederlag fordeles med 40 % på leder og 15 % på hvert av styremedlemmene. Varamedlemmene godtgjøres per oppmøte. Styret avsetter kr 50 000 til egen post for sosiale tiltak som tildeles etter søknad til styret.

3. Nedgravde avfallscontainere – forslag fra Torun Krangsås

«Er det vurdert løsninger for nedgravde avfallscontainere for borettslaget? Opplever at dagens containere tar mye av sikten for både biler og myke trafikanter hvor de står, og det kan lett oppstå farlige situasjoner. Har nedgravde containere blitt vurdert tidligere, eventuelt er det noe styret kan se nærmere på?»

Representant fra TRV kommer og orienterer.

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet i løpet av neste år.

4. Salg av tomt – forslag fra Costel Dodoi

«I agenda under beboermøte den 28.3.2019 var en av sakene salg av tomt til TOBB.

Møtet var ført av styremedlem Berit Lurfald som til daglig jobber i TOBB. Lurfald er inhabil og kan ikke være med på å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller å ta avgjørelse i en sak som dette.

Med salg av tomt avvikles 20 stk garasjer, 4 ladestasjoner for el-bil, gjesteparkeringsplassen med ca 80 p plasser også vaktmesterboden. Det hjelper ikke så mye at det er satt i gang utvidelse av p-plassen med 100 nye som koster borettslaget 6,5 mil pluss kr 500.000 per trafo. Ny vaktmesterbod nedenfor

Waldemar Aunes veg vil koste etter tidligere undersøkelse 6 millioner kr om jeg ikke tar feil.

Dette til sammen vil gi borettslaget en kostnad på over 12 millioner på noe som vi allerede har. Hvor blir det gevinsten for salg?

Det blir nevnt av Lerfald at det skal ligge en intensjonsavtale med TOBB noe som ble avkreftet.

Om den tomten skal likevel settes på salg bør gjøres etter markedspris og på åpent marked for borettslagets beste. Min mening er at tomten bør ikke selges, men i stedet fornyes for eksempel med flere p-plasser, garasjer, litt kunst for å gi bedre inntrykk.»

Se vedlegg fra styret, sak 4.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen i Selsbakkhøgda borettslag gir styret fullmakt til å utrede utvikling av tomten i Alette Beyers veg og forhandle om ulike løsninger med flere aktører. Generalforsamlingen ber om å bli holdt orientert om framdriften, og at det avholdes beboermøter for å drøfte eventuelle alternativer. Styret kan ikke forplikte borettslaget i tomtesaken uten 2/3-dels flertall på generalforsamling.

5. Utvidelse av parkeringsplasser og etablering av el-stikk – forslag fra Costel Dodoi

«I agenda under beboermøte den 28.03.2019 var en av sakene utvidelse av parkeringsplasser med inntil 100 stk. og at styret vil gjennomføre prosjektet uten generalforsamlingsvedtak. Vi snakker her om å bruke over 6,5 millioner kroner uten at andelseiere har noe å si, men saken blir tatt på et infomøte hvor oppmøte var ganske lavt og de fleste ble tatt på senga.

Det ble sagt at det ble gjort grundig undersøkelser i forbindelse med tildeling av oppdrag, men det blir ikke presentert for beboerne noe av prosessen.

Jeg som veldig mange ser behovet for utvidelse av parkeringsplasser, men fordi vi snakker om så store beløp, krever jeg at styret presenterer anbudsprosessen.»

Styrets innstilling:

Parkeringsplasser og el-stikk er utvidet med 44 plasser og dekker dagens behov, men det er dimensjonert med kabel og trafo for å ta unna fremtidige behov.

6. Felling av trær – forslag fra Hanne Elisabeth Strøm

«Det er bak blokke 6, 8 og 10 svært tett veggitasjon tett inn til blokkene. Det er spesielt sjenerende for de som har balkongen sine ut mot dalen (blokk 8). Pollen fra trær (her snakker vi mengder) havner rett inn på balkongen og skaper problemer for de med pollenallergier. Samtidig har trær fått vokse seg svært høye slik at det tar både lys hele året, samt sol på sommeren. Dette er sjenerende og reduserer trivselen til beboerne. Jeg har tidligere bedt om at dette blir tatt opp i styret om at trær bør kappes, men har kun fått til svar at det koster penger. Selvfølgelig koster dette penger, men skal det gå på bekostning av trivsel til beboerne?»

Styrets innstilling:

Noe av arbeidet er utført, men det gjenstår en del. Styret/vaktmester vil orientere om saken på møtet.

7. Vedlikehold av bygningene m.m. – forslag fra Heidi Hjortdal og Per Magnus Heglund

Se vedlegg, sak 7.

Skiri fra TOBB vil delta på møtet og orientere.

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, 7. oktober 2019
Selsbakkhøgda Borettslag
styret

Vedlegg sak 2.

Ved generalforsamling i Selsbakkhøgda borettslag den 09.05.2019 vedtok generalforsamlingen å fastsette godtgjørelse til styret med 499.100. Styret forutsatte at vederlaget skulle fordeles av styret med lik andel på alle medlemmene. Styrets forutsetning om likedeling er i strid med mer enn 20 års praksis i borettslaget.

Andelseier Dodoi framsatte forslag om at generalforsamlingen fastsetter fordeling av honoraret mellom styrets medlemmer. Ordstyrer avviste forslaget, og hevdet det ikke var i samsvar med borettslagsloven å diskutere og stemme over forslaget, da det ligger til styret å bestemme fordelingen.

Borettslagslovens § 8-4 bestemmer følgende om styrets vederlag:
Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga

Generalforsamlingen har eksklusiv kompetanse til å fastsette styrets vederlag. Det betyr at generalforsamlingen skal vedta både størrelse og fordeling av vederlaget. Generalforsamlingen kan vedta at styret selv fordeler vederlaget mellom styremedlemmene. Det forutsetter enighet i styret, og at arbeidsoppgaver og ansvar er fordelt i samsvar med vederlaget. Det er ikke i borettslagets interesse at fordeling av styrets vederlag påvirkes av utenforliggende forhold.

Styret fremmer følgende forslag:
Styrets vederlag fordeles med 40 på på leder og 15% på hvert av styremedlemmene. Varamedlemmer godtgjøres per oppmøte.

Vedlegg sak 4.

Salg av en parsell av eiendommen gnr. 100, bnr. 158 og bnr. 159

Selsbakkhøgda inngikk i oktober 2016 avtale med TOBB om overdragelse av en parsell av eiendommen gnr. 100, bnr. 158 og bnr. 159. Avtalen utløp den 01.07.2019. Styret fornyet ikke avtalen før utløp, avtalen er bortfalt.

Selsbakkhøgda står fritt til å vurdere hva som skal skje med parsellen. Ettersom det er fast eiendom tilhørende borettslaget, må alle avgjørelser som forplikter borettslaget vedtas på generalforsamling med 2/3-dels flertall.

Styret ønsker å se på hvilke muligheter som ligger i utnyttelse av tomta, og hvordan salgsinntekten kan disponere til beste for andelseierne og på en slik måte at et eventuelt salg kan skje uten beskatning av andelseierne.

Tomtesaken har medført mye støy. Før styret innleder en eventuell ny prosess ønsker styret at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å jobbe videre med saken. Styret vil ikke forplikte borettslaget i saken uten vedtak i generalforsamling.

Generalforsamlingen i Selsbakkhøgda borettslag gir styret fullmakt til å utrede utvikling av tomten i Alette Beyers veg og forhandle om ulike løsninger med flere aktører. Generalforsamlingen ber om å bli holdt orientert om framdriften, og at det avholdes beboermøter for å drøfte eventuelle alternativer. Styret kan ikke forplikte borettslaget i tomtesaken uten 2/3-dels flertall på generalforsamling.

Vedlegg sak 7.

SAK 2. ETTERISOLERING I YTTERVEGGER.

Vi bor i 1 etasje og har virkelig stort kulderas både fra vindu og fra yttervegg. Isolasjon i yttervegg er et tiltak som Selsbakkhøgda Borettslag skal sørge for.

Vi forventer at det gjøres målinger på hvor tykt er nå egentlig denne isoleringen rundt ytterveggen, og gjøre oppbøtende tiltak umiddelbart fremover.

Jeg kjenner ikke til at øvrige etasjer har tilsvarende problematikk. Det er spesielt kjøkkenvegg og delvis også stuevegg jeg nå snakker om.

1. VINDUER. Hvor gamle er nå egentlig disse?

Jeg har bodd her siden 2004-2006, og da var ikke vinduene helt nye. Vi snakker her om nærmere 15 år. Det skulle da tilsi at vinduene kanskje er moden for utskiftning?

2. ETTERISOLERING i yttervegger må gjøres umiddelbart. I alle fall i de leilighetene der man åpenbart ser at man har alldeles for lite ytre isolasjonsmateriale.

3. PRISING på husleie er noe rimeligere, men dette er jo helt umulig å forsvare økonomisk. De få hundrelappene monner ikke de vinterene hvor det kommer ned under minus 8 grader. Da sliter i alle fall undertegnede med å klare å få temperaturene opp over 17-19 grader. MEGET hustrig kan jeg trygt si.

De ytre platene på blokka er ikke vanskelig å bytte ut for å legge inn mere isolasjonsmateriell. Såvidt meg bekjent er dette også gjort på enkelte av ytterveggene på endeplatene.

Fra Heidi Hjortdal

SAK TIL GENERALFORSAMLING SELSBAKKHØGDA BL 2019

- 1) ETABLERING AV NYTT VAKTMESTERANLEGG – SUBSIDIÆRT RENOVERE DAGENS ANLEGG
Vi gjør herved BL ved Styret oppmerksom på at vi er kjent med at BL per i dag bryter med Arbeidsmiljølovens bestemmelser sett i forhold til at det ikke er etablert dusjanlegg i dagens Vaktmesteranlegg. Dette er ikke holdbart på noen som helst måte.
Dagens vaktmesteranlegg er gått ut på dato for mange år siden.
Vaktmestergarasjen har fortsatt ikke dusj, med muligheter for å spyle av seg ved eventuelle kjemiske lekkasjer som de i sitt arbeid er nødt til å håndtere.

Hvorfor er det fortsatt ikke avklart HVOR vaktmestergarasjen skal plasseres dersom tomten i Alette Beyers veg blir solgt?

Her er det noe med tingenes rekkefølge. Vaktmestrene er BL sine ansatte.

Prinsipielt må man FØRST sørge for BL egne ansatte sin arbeidshverdag, før man går videre med eventuelle andre utbyggingsplaner og /eller salgsplaner.

Ønsker virkelig Styret i BL å skape stor usikkerhet for oss som beboere?

Og ønsker virkelig styret i BL å skape stor uro og usikkerhet for BL sine ansatte?

SAKER VEDTATT PÅ TIDLIGERE GENERALFORSAMLINGER I SELSBAKKHØGDA BL SOM IKKE ER FULGT OPP AV STYRET I BL.

GENERALFORSAMLING 2018 – SAK 7 FRA AGNAR ALMENNING

Dårlig belysning i kjellerboder.

VEDTAK: Generalforsamlingen pålegger styret å utrede behovet for tilstrekkelig belysning i kjellerboder. Gjennomføring av eventuelt vedtak om utbedring vil bli på ekstraordinær Generalforsamling høsten 2018.

SAK: Hvorfor ble det ikke gjennomført Ekstraordinær Generalforsamling høsten 2018 slik at denne saken som er pålagt styret i BL å følge opp gjennom Generalforsamlingsvedtak? Det holder IKKE at dette faller inn under den generelle Vedlikeholdsplanen som er under utarbeidelse!

GENERALFORSAMLING MAI 2014 - sak 6. Etablering av Handikap P-plasser i BL

Vedtak: Styret arbeider med å få etablert flere Handikap plasser.

Hva skjer egentlig her? Det er meget viktig at man legger til rette for Handikap plasser plassert nærmest mulig inngangene litt overalt i BL.

Man starter med Handikap P-plasser nærmest mulig de beboere som per i dag trenger det. Etter dette må man bygge noen litt her og der. Det bør være en enkel prosess å få plasser nærmest mulig der de som faktisk trenger slik tilrettelegging til enhver tid får dette dekket når vi har såpass store arealer.