

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 24.01.2023 - kl. 16:00

Sted: Byåsen videregående skole

Styret har mottatt krav fra 62 andelseiere (av totalt 560) med krav om å avholde ekstraordinær generalforsamling, jf. brl § 7-5, 1.ledd.

Kravet om ekstraordinær generalforsamling kommer som følge av at styret har besluttet å leie ut Grendahuset til Da Vinci restaurant.

Styret oppfordrer til at så mange eiere som mulig stiller på generalforsamlingen. Alternativt kan andelseier gi fullmakt for sin stemme til en venn eller nabo.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Utleie av Grendahuset

Se vedlegg fra andelseierne.

Forslag til vedtak: Forslagsstillernes forslag til vedtak:
Styret pålegges å ikke inngå avtale om utleie av Grendahuset før det er avholdt ordinær generalforsamling i 2023.

Styret pålegges å fremme sak om utleie av Grendahuset på ordinær generalforsamling 2023, vedlagt all relevant dokumentasjon.

I saksfremlegget på ordinær generalforsamling 2023 pålegges styret å redegjøre for de vurderinger som lå til grunn for valg av prosess rundt utleie av Grendahuset i 2022. Her ønskes spesielt en redegjørelse på hvorfor skriftlige og muntlige henvendelser fra beboere ikke ble besvart.

Styrets tilsvaer

Styret har mottatt krav fra 62 andelseiere (av totalt 560) med krav om å avholde ekstraordinær generalforsamling, jf. brl § 7-5, 1.ledd.

Kravet om ekstraordinær generalforsamling kommer etter at styret har besluttet å leie ut Grendahuset til Da Vinci restaurant.

Styret besluttet høsten 2022 at Grendehuset skal leies ut i ca. 2 år til Da Vinci restaurant i perioden hvor Migo-senteret skal rives, og nytt bygg oppføres. Grendahuset står i store deler av året tomt, med de kostnader dette medfører. Et utleieforhold vil derfor være svært gunstig for borettslaget etter styrets skjønn. Leieinntektene fra Grendehuset vil tilføre nær en halv million kroner i inntekt, samt skape en merverdi i laget basert på kontantstrømmen leieforholdet tilfører. Alt dette er nødvendig, og svært gunstig for borettslaget og andelseierne.

Styret har ikke inngått kontrakt om utleie av Grendahuset.

Styrets kommentarer til spørsmål fra beboernes krav:

1. Styret jobber kontinuerlig med mange saker til enhver tid og distribuerer informasjon til andelseierne når sakene føles godt nok bearbeidet og klar for presentasjon for eierne. Det vil fort oppstå feil og misforståelser dersom styret skal legge ut informasjon om saker før det meste er avklart i sakens anledning.
2. Grendahuset vil fortsatt være tilgjengelig for andelseierne. Lokalene i 1. etasje kan på dagtid benyttes til eldrekafe m.v, mens lokalene i 2. etasje er alltid tilgjengelig for leie. Andelseiere med forflyttingsutfordringer kan dessverre ikke leie 2. etasje slik Grendahuset framstår i dag heller. Alternativt for å tilfredsstille dette, så må borettslaget installere f.eks. en stolheis.
3. Styret har ikke planlagt fast utleie etter evt. kontraktsutløp med Da Vinci AS. Borettslaget har litt dårlig økonomi for tiden, og styret mener at utleie av Grendahuset vil for en kort periode dekke opp for noe av driftsunderskuddet i Grendahuset, samt at leieinntektene (ca 500.000,-) med fordel kan benyttes til andre sårt trengte gjøremål i borettslaget.
4. Ja, andelseierne vil fortsatt ha tilgang til 2. etasje av Grendahuset og det vil da være rimelig at lån av lokalet må betales av andelseier.
5. Styret er fullt klar over eierforholdene i et borettslag. Styret er valgt av generalforsamlingen for på vegne av alle andelseierne å ivareta eiernes interesser, drifte borettslaget og representere alle andelseierne.
6. Nei, styret vil ikke kompensere andelseiere som må leie et annet lokale da 2. etasje fortsatt er til disposisjon.
7. Ja, kostnad for drift og vedlikehold vil fortsatt kreves inn via felleskostnaden. Indirekte så vil styret kreve dette tilbake fra leietaker i sin leiekostnad til borettslaget. I praksis vil dette bety at leietaker må ta sin del av vedlikeholdskostnadene.
8. Forsikringspremien har ikke vært et tema enda, men det vil være nærliggende at leietaker må betale mellomlegg for evt. økning av forsikringspremien til borettslaget.
9. Røyking foregår i området rundt og ved Grendahuset nå også. Røyking utendørs er ikke ulovlig, og styret kan ikke annet enn å anmode om forsiktighet ved røyking utendørs.
10. Av de andelseiere som har krevd ekstraordinær generalforsamling så er ingen av disse beboere i de nærmeste blokkene.
11. Ved en inngåelse av leieavtale med Da Vinci, så vil de være driftsansvarlig for 1. etasje. Kostnader i forbindelse med drift dekkes da av leietaker.
12. Dette vil bli et samarbeid mellom borettslaget og leietaker. Begge parter vil være brukere av arealet.
Ved et evt. leieforhold så vil leietaker pålegges vedlikehold som bl.a. omfatter søppelhåndtering og overholdelse av røykeloven.
13. I Selsbakkhøgda BL konsumeres det alkohol hjemme hos hver enkelt, og ofte i forbindelse med utleie av Grendahuset i dag. Potensielle utfordringer med berusede mennesker vil trolig ikke endres fra situasjonen i dag.
Alle serveringssteder med skjenkebevilling er underlagt et strengt reglement og et

apparat som kontrollerer disse. Kontroll av berusede personer vil trolig bli strengere i Grendahuset enn f.eks. ved en fest i en andelsleilighet. Det er en forutsetning at evt. leietaker følger lover og regler ved skjenking av alkohol, og selvfølgelig følger borettslagets regler og retningslinjer.

Styret har i samråd med jurist kommet fram til at vi ikke har gått ut over våre fullmakter ved å leie ut 1. etasje av Grendahuset til Restaurant Da Vinci for den tid det tar til nye Migo er bygd.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er 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. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

16.01.2023

Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Styret i Selsbakkhøgda BL

Selsbakk 5. januar 2023

Krav om ekstraordinær generalforsamling vedrørende utleie av Grendahuset.

Vi krever ekstraordinær generalforsamling for å få belyst prosessen rundt mulig utleie av Grendahuset i Selsbakkhøgda borettslag, og styrets håndtering av denne.

Beboere i Selsbakkhøgda borettslag ønsker fremdeles å disponere Grendahuset og ønsker ikke at dette blir leid ut til næringsvirksomhet.

Vedlagt ligger liste med 61 underskrifter, og under er det spørsmål til styret som bes besvart i ekstraordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Styret pålegges å ikke inngå avtale om utleie av Grendahuset før det er avholdt ordinær generalforsamling i 2023.

Styret pålegges å fremme sak om utleie av Grendahuset på ordinær generalforsamling 2023, vedlagt all relevant dokumentasjon.

I saksfremlegget på ordinær generalforsamling 2023 pålegges styret å redegjøre for de vurderinger som lå til grunn for valg av prosess rundt utleie av Grendahuset i 2022. Her ønskes spesielt en redegjørelse på hvorfor skriftlige og muntlige henvendelser fra beboere ikke ble besvart.

STYRET I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

VEDLEGG SAKSFREMLEGG TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Vi er en stor gruppe beboere som nå krever ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda borettslag. Vi besitter 60 underskrifter i sak, Krav om ekstraordinær Generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag. Ifølge opplysninger fra utbygger av Migosenteret, vil totale byggetid minimum være 30 mnd. Vi ønsker ikke en slik langtidsutleie av vårt felles Grendahus. Grendahuset er ment å være et fellesgode.

Vi ønsker en redegjørelse fra Styret i Selsbakkhøgda Borettslag om utleie samt bruksendring av vårt felles eide Grendahus til restaurant.

Spørsmål:

Det foreligger i Trondheim kommunes arkiver sak: Søknad om midlertidig bruksendring av Selsbakkvegen 44, vårt felles eide Grendahus. Denne søknaden med tilhørende tegninger er datert 21.6.2022. I saken opplyser styret på en Facebook portal datert 17.11.2022 at det foreligger en plan for både innvendig ombygging av Grendahuset, samt bruksendring med utleie til Restaurant med tilhørende dato for overtagelse.

Har styret inngått en kontrakt med restauranten?

Forutsatt at kontrakt er inngått:

- a) Hvilken leiesum er satt?
- b) Hvor langvarig er kontrakten?
- c) Hva skjer om denne restauranten avvikles, eller går konkurs i leieperioden?
- d) Hvem tar kostnaden for å sette bygget i stand etter restaurantdriften?

Kritikk mot prosessen:

Selsbakkhøgda BL er et Borettslag, som er tuftet på at all felles eiendom skal disponeres eller gjøres om av Borettslaget. Vi stiller oss undrende til at Styret på egenhånd over så lang tid velger å ikke informere oss som andelseiere om at Styret planlegger å leie ut Grendahuset til en restaurant, som også innebærer en ombygging av kjøkken samt annet arealet i 1. etasje.

Det følger av Borettslagets vedtekter samt Borettslagsloven at Styret i et Borettslag ikke kan ta slike avgjørelser uten forankring i en Generalforsamling.

Grendahuset har vært utleid tidligere til en barnehage i et 1 år. Imidlertid sørget daværende styre å kjøre en åpen prosess der vi som beboere kunne bli hørt i en Generalforsamling i forkant.

Hele saken er forsøkt hemmeligholdt fra Styret i Selsbakkhøgda sin side i flere måneder, til tross for lovnader om åpenhet. Dette er det stikk motsatte av åpenhet.

Flere beboere har nå en rekke spørsmål vi har fått i oppgave å bringe videre, samt å kreve redegjørelse for i generalforsamling i saken. Vi forutsetter at samtlige spørsmål blir besvart skriftlig punkt for punkt.

1. **Kommunikasjon:** I denne saken har det vært hemmelighold over tid fra styret overfor andelseiere, Facebook er ikke en informasjonskanal alene. Til tross for både skriftlige og muntlige henvendelser i løpet av høsten 2022 har styret nektet å forholde seg til «rykter». Andelseierne kan dokumentere at dette har vært en langvarig prosess ved at søknad om bruksendring av det verneverdige grendahuset er å finne i Trondheim kommunes arkiver, datert 21. juni 2022. Andelseierne opplever at styret går bak vår rygg, og har kjørt denne prosessen.
2. **Vi som andelseiere** blir ved utleie av grendahuset fratatt muligheten til å leie vårt felles grendahus spesifikt 1. etasje som er den desidert mest populære. Flere konfirmasjoner, minnestunder, eldretreff, og andre sosiale treff blir da kun henvist til 2. etasje. Denne er ikke universelt utformet og kommer i strid med likestillings og diskrimineringslovgivningen.
3. **Styret i borettslaget** argumenterer med at vårt felles eide Grendahus skal gå i pluss. Betyr dette at styret i borettslaget her forutsetter at det er planlagt for fast utleie av Grendahuset også etter at Restaurant Da Vinci er ute derfra?
Grendahuset i Selsbakkhøgda Borettslag har aldri gått i pluss. Dette har i alle år vært et felles gode for alle andelseiere og betalt gjennom husleien.
4. **Skal vi som andelseiere** i Selsbakkhøgda Borettslag fortsette å betale for lokalene i Grendahuset under utleieperioden? Uten mulighet for selv å kunne leie disse til sine egne selskap i perioden?
5. **Det er andelseierne** av Selsbakkhøgda borettslag som sammen har kjøpt Grendahuset, med den intensjon at Grendahuset skulle være et fellesgode for alle og åpent for alle. Det er ikke styret i Selsbakkhøgda Borettslag som eier Grendahuset, det er hele 560 andelseiere som eier huset. Derav følger at Styret ikke kan ta denne avgjørelsen alene.
Vi krever å få avklaring hvilken rett styret i Selsbakkhøgda mener at dere har til å disponere over lokalene alene?
6. **Økte utgifter for andelseiere** i Selsbakkhøgda BL som ønsker å leie Grendahuset til ulike formål, men som nå blir nødt til å gå utenfor BL for å leie. Prisen for å leie lokaler er vesentlig høyere andre steder.
Har styret planer om å kompensere dette til beboere som ønsker å leie Grendahuset?
7. **Skal vi som andelseiere** fremdeles betale (gjennom husleie) for drift og vedlikehold på 1. etasje av Grendahuset, samt brøyting og lignende utvendig og innvendig?
8. **Forsikring:** vil premien på forsikring av Grendahuset påvirkes i og med at huset fremover vil bli brukt til næringsformål?
9. **Det er ikke utenkelig** at det vil foregå røyking for eksempel. Grendahuset er et verneverdig bygg i høy verneklasse. Hvordan skal Styret sørge for at dette foregår på en trygg måte?

10. **De nærmeste blokkene** til Selsbakkvegen 44 er meget bekymret, for flere der har barn som skal legges tidlig. Det blir både matos og økt trafikk inn mot Grendahuset. Hvordan har Styret sett for seg en trygg måte som gjør at folk som bor nærmest kan føle seg ivaretatt? Dette spørsmålet har også tidligere vært oppe på Generalforsamling.
11. **Hvem er driftsansvarlig på Restauranten?**
Vaktmester i Selsbakkhøgda BL blir vel kun ansvarlig for det som da vil være 2. etasjen i Grendahuset. Dette vil si vi ønsker et klart ansvarsforhold. Hvem er driftsansvarlig for oppvaskmaskin, ovn, lys, varme, wc, renhold i 1. etasjen av Grendahuset.
12. **Hva med utvendig nødvendig renhold** som søppelplukking og sørge for at røykeforbud blir opprettholdt på en forsvarlig måte?
Det er flere som er bekymret i og med at bygget er høy verneklasse, og som ser nødvendigheten av å ha klare føringer for å unngå eventuelle juridiske og økonomiske problemer for Selsbakkhøgda Borettslag som helhet.
13. **Alkoholservering i et bomiljø** område er av flere årsaker opplyst som et alvorlig sikkerhetsproblem. Styret er Selsbakkhøgda Borettslags øverste tillitsvalgte, og i dette vervet følger ansvar for liv, helse og sikkerhet.
Vi stiller spørsmål om hvordan styret i borettslaget ser for seg at bomiljø og trafikk kan ivaretas rundt Selsbakkvegen 44, med potensielt fulle folk og andre uønskede elementer i Bomiljøet i vårt Borettslag?

Har styret gått utover sine fullmakter?

Selsbakkhøgda Borettslags egne vedtekter gir styret slike fullmakter:

8-3 STYRETS VEDTAK

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.

Lov om Borettslag, § 46:

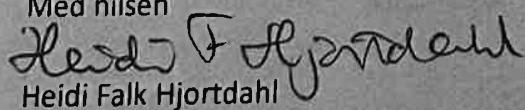
Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som Generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter.

Styret kan ikke uten Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene har samtykket

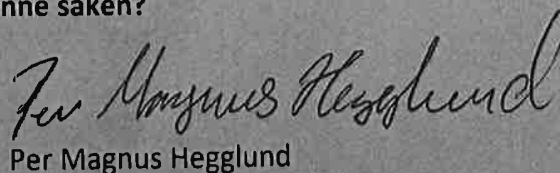
1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

Hvordan har styret vurdert sine fullmakter i denne saken?

Med hilsen


Heidi Falk Hjortdahl

Selsbakk 5. januar 2023


Per Magnus Heggglund