

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Byåsen VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hege Anita Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Pia H Eriksen

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

Vedtak:

Valgt ble: Liliana Martinez

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 119

Antall fullmakter: 22

Totalt stemmeberettigede: 141

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Godkjent

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Regnskapet ble presentert av Pia Hopstad Eriksen (TOBB).

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmelding 2023 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem, Torgrim Wårum
Styremedlem, Kristin Gautvik
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Per Magnus Heggund
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir
Varamedlem, Sebastian Barstad Sæteraas

Arbeidsoppgaver som det sittende styret hele tiden fordeler og jobber med:

Løpende aktiviteter

- Rullering på mail.
- Fakturakontroll / lagt gode rutiner.
- Kontordag / rullering
- Oppfølging av ansatte.
- Solsialkvelder
- Web utvikling, oppgradering av websiden og 2. etasje.
- HMS
- Søknader om tilskudd
- Kurs via TOBB
- Administrering av p-plasser, og fra juni også garasjer.
- Behandle klager å tilskrive beboere.
- Strøm
- Dugnad og arrangementer for beboere
- Fiskevald i Nidelva

Det pågår også store prosjekter i borettslaget, siste år har vært arbeidskrevende og hektisk. De fleste av disse prosjektene vil følge oss langt frem i tid og krever store ressurser.

Her er det som pågår pr dags dato

EL løsning på alle parkerings-områder, dette er i slutfasen.

Fasadeendring / rehabilitering – styret har vært på besøk til flere borettslag for erfaringsutveksling, her er vi godt i gang og på jakt etter beste praksis

Solcelle på tak, utreder mulighet.

Rørfornyng- går etter fremdriftsplan og med lite avvik

Nedgravd avfallsløsning - Vi retter avvik etter pålegg fra TRV, og forventer at avfallsløsningen blir godkjent.

Ny vaktmestergarasje - planlagt byggestart august.

Utvidelse av borettslaget - Avtalen med Trym er signert, styret håper på fullmakt på generalforsamling til å arbeide med videre utvidelse av BL. Dette vil gi en betydelig fremtidig reduksjon i fellesgjeld og felleskostnader.

Oppgradert alarmsystem - ferdigstilt

Parsellhage - Så godt som alle parseller er utleid, dette vil gi et løft for bomiljøet.

Bo og miljø gruppe - 4 Arrangementer i året.

60-års jubileum - komiteen er godt i gang

Drift av grendehuset

I tillegg har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi oppnådd store innsparinger på utgifter i daglige drift.

- Strømvavtaler – Tegnet avtale med Svorka,
- TV/ bredbånd – Redusert fra 499,- til 399,-
- Reduksjon i forretningsførerkontrakt- trukket ut administrering av garasjer, sekretærtjenester og langtidsbudsjett.

- Forsikringsavtaler- en bedre og mer dekkende assurance
- Sikkerhets-tjenester
- Forhandling av gjeldende og kommende lån
- Byttet samarbeidspartner i eiendomsbransjen fra EM1 til EIE- bedre inntjening til borettslaget og beboere

Fra sist ordinære generalforsamling har vi dessverre opplevd turbulens i styret.

Tidligere styreleder valgte kort tid etter gjenvalg i ordinær generalforsamling, å trekke seg med umiddelbar virkning.

Hanne Cecilie Hagen fungerte i perioden frem til hun på ekstraordinær Generalforsamling ble valgt som styreleder, med støtte fra øvrige styremedlemmer.

Anne Kristin Skar Vigtil valgt inn som styremedlem.

Per Magnus Hegglund ble valgt inn da et styremedlem valgte å trekke seg.

Etter ekstraordinær generalforsamling har styret med dagens sammensetning samarbeidet godt.

Styret har stå-på vilje, er godt forberedt og motivert til store og arbeidskrevende oppgaver som vil komme de neste år. Vi har lagt et solid grunnlag for videre arbeide, og imøteser nye oppgaver.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det er budsjettet med en godtgjørelse på kr 642.180,- til styret.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 642 180

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Det er budsjettet med en godtgjørelse på kr 22.000,- til valgkomiteen.

Vedtak:

Valgkomiteen innvilges godtgjørelse på kr 22 000,-.

6. Saker fra styret og beboerne**6.1 Fullmakter til styret - sak fra styret**

Erfaringer etter inngått kontrakt med Trym, gjør at styret ønsker fullmakter til å se på muligheter til ytterligere utvidelse av BL.

Når kontrakten med Trym blir fullført har vi i stor grad finansiert rørfornyningen.

På beboermøte i mars ble det presentert et mulighetsstudie (se vedlegg 1) som styret ber om fullmakter til å arbeide videre med slik at forestående vedlikeholdsutgifter blir delfinansiert ved ytterligere utvidelse av borettslaget. Dette vil kunne redusere felleskostnader og fellesgjeld.

I dette arbeidet vil vi se på mulighetene for å utvide på eksisterende parkeringsplasser og eksisterende parkeringsplasser vil bli erstattet med parkeringskjeller.

Styret ber også om fullmakt til å kartlegge og undersøke mulighetene for å etablere fornybar energi i BL.

Vedtak:

Styret ber generalforsamlingen om samtykke til å videre arbeide med utvidelse av borettslaget med ytterligere andeler/blokker for å finansiere rehabilitering av den eksisterende boligmasse.

Styret ber om samtykke til å utarbeide tilbudsdokumenter samt å innhente tilbud fra ulike utbyggere for slik utvidelse og foreslå valg av utbygger for utvidelse og videre dialog med valgt utbygger frem til sak om utvidelse forelegges generalforsamling til endelig beslutning.

I tillegg bes det om samtykke til at styret kan innhente bistand fra konsulent som kan bistå med utarbeidelse av tilbudsdokument for slik utvidelse samt nødvendig juridisk bistand i saken. En evt. utvidelse vil gjennomføres på skissert areal i vedlagte kart (se vedlegg sak 6.1).

Enstemmig vedtatt (akklamasjon)

6.2 Utvidet åpningstid på Da Vinci - forslag fra styret

Styret har mottatt henvendelse ifra leietaker i Grendahuset:

"Det ble vedtatt tidligere at grendahuset har utvidet åpningstid på utleie 1. helga i måneden.

Da Vinci ønsker å få mulighet til å gjøre det samme, altså ha åpent til kl 02:00 første helga i måneden. "

Vedtak:

Styret ønsker at generalforsamling avgjør med flertall for mulighet til å holde åpent til kl 02:00 første helgen i måneden.

JA: 101

NEI: 40

Vedtatt.

6.3 Honorar Bo og miljøgruppe i 2024 - forslag fra styret

Det er gjenopprettet en bo- og miljøgruppe i borettslaget. Dette for å skape trivsel og aktiviteter i BL.

Gruppen består av 4 personer, og det er foreslått 4 aktiviteter i året.

Vedtak:

Generalforsamlingen innvilger at bo- og miljøgruppen honoreres med kr 1500,- per person, per aktivitet. Totalt kr 24.000,- for 2024.

JA: 61

NEI: 86

Forslaget nedstemt

6.4 Fordeling av boder - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det er stadig påminnelser fra styret om at sykler og diverse ikke skal oppbevares i fellesarealer, og at ting som står rundt om kring kan kastes av vaktmesterne. Det er og sagt at de fleste har tre boder, med plass til slikt.

Nå er det en del leiligheter som kun har en bod, men som det fortsatt forventes at skal oppbevare f.eks sykler i boden, i tillegg til alt det andre man gjerne har behov for å ha der, uavhengig av leilighetsstørrelse.

At det kun er én liten bod er og med på å gjøre leilighetene og borettslaget mer uattraktivt for kommende beboere.

Vedtak:

Beboer ikke andelseier lenger, saken utgår

6.5 Fuglemating - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det har tidligere ikke vært tillatt å mate fugler på verandaene og i nærområdet, for å forhindre skadedyr, fugleskitt og pågående måker.

Dette er ifølge leder pr epost 12.1.24 nå tillatt.

Jeg foreslår at forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene tilbakeføres.

Vedtak:

Beboer ikke andelseier lenger, saken utgår

6.6 Endring av veranda - forslag fra beboer Haakon Thun

"Vi bor i Waldemar Aunes veg 6, 4.etasje, og ønsker herved å foreslå en justering av skilleveggen på vår veranda. Målet med endringen er å flytte veggen noen meter for å forbedre utsikten og øke attraktiviteten til både leiligheten og borettslaget som helhet.

Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen.

Vi har allerede konsultert med Basisbygg, et byggefirma, som bekrefter at dette arbeidet er fullt gjennomførbart. Vi forstår og respekterer at en slik endring krever godkjenning fra borettslagets styre, og vi forplikter oss til å dekke alle relaterte kostnader.

Vi mener denne endringen vil bidra positivt til å gjøre vår leilighet, og dermed borettslaget, mer attraktiv for nåværende og fremtidige beboere."

Vedtak:

Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av vegg. Andelseier forplikter å dekke alle relaterte kostnader.

JA: 109

Vedtatt

6.7 Bytte av vindu - forslag fra beboer Hanna Bekkevold

"Jeg vil bytte ut et vindu på baksiden av bygget med to mindre.

Årsak er at jeg har flyttet en vegg i stuen, så veggens går nå midt på originalt vindu. Vil ha et mindre vindu på hver side av vegg, det vil si to vinduer som hver er 50 cm bredt, med 10 cm midtstokk mellom vindu, og 129 cm høyt (original høyde).

Endringen vil ikke være synlig fra veg eller for andre beboere.

Endringen er godkjent av Trondheim kommune.

Vil også spørre om borettslaget dekker en del av kostnader forbundet med å bytte vinduer da originalt vindu er ødelagt/knekt i karmen og må byttes likevel. Vinduet hopper ut av sporet (se bilder) når det åpnes. Tenker at borettslaget kan betale hva det koster å bytte originalt vindu med et likens vindu, også kan jeg betale eventuelle mellomlegg."

Bilder tilhørende saken - se eget vedlegg, sak 6.7.

Vedtak:

Fasadeendring:

Bytte ut ett vindu med to vindu. (2/3 flertall)

JA: 73

NEI: 40

Saken nedstemmes

6.8 Daglig leder - forslag fra flere beboere

Forslag fra beboerne; Cathrine Buvarp, Kim Erik Halle, Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Nina Pedersen Reitan og Silje Marita Knudsen

Se vedlegg, sak 6.8

Vedtak:

Styret ber generalforsamling om fullmakt til å utrede muligheter for å ansette daglig leder og legger frem saken på generalforsamling neste år.

Vedtatt.

7. Valg

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Per Magnus Heggland
Torgrim Wårum

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Per Magnus Heggland
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lilja Kristjansdottir
Sebastian Barstad Sæteraas

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lilja Kristjansdottir
Roger Bøkseth

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Nina Pedersen Reitan
Andreas Eik
Hanne Elisabeth Strøm
Silje Marita Knutsen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Yvonne Bøkseth
Hanne Haugen
Stine Lysholm
Silje Marita Knutsen (gjenvalg)

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

7.5

Vedtak:

Protokoll for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Liliana Sergueeva Serbezova Martinez (sign.)	29.05.2024