

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag**

**Tid: Onsdag 22.04.2026 - kl. 18:00**

**Sted: Byåsen videregående skole**

Etter at ordinær generalforsamling er avsluttet, vil det bli avholdt et beboermøte med følgende agenda:

- \* ny vaktmestergarasje; -prosess fra oppstart til snart ferdig bygg
- \* ytterligere utvidelse av borettslaget: -oppdatering på hvor langt vi har kommet
- \* rehabilitering og vedlikehold: -forprosjektering frem til 2028 da det er planlagt oppstart

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier 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. Årsoppgjør for 2025**

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Styrets årsmelding for 2025**

Se vedlegg.

## **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Avholdelse av beboermøter

På ordinær generalforsamling 09.05.2023 ble det vedtatt at styret plikter å avholde beboermøter to ganger i året. Ett i februar og ett i oktober.

I ettertid opplever styret at dette er både kostbart og veldig ressurskrevende, samtidig som behovet for faste beboermøter er redusert. Borettslaget har nå en oppdatert hjemmeside hvor det legges ut fortløpende informasjon om prosjekter og drift. I tillegg har styret kontordag én gang i måneden, der beboerne kan møte og stille spørsmål. Styret besvarer også alle henvendelser som kommer på e-post løpende gjennom året.

Styret ønsker fortsatt å avholde beboermøter, men foreslår at dette gjøres *ved behov*, fremfor et fastsatt halvårlig intervall.

**Forslag til vedtak:** Styret innkaller til beboermøter *ved behov*, når det er saker som tilsier muntlig orientering eller dialog.

### 5.2 Utredning av behov for ansettelse av daglig leder

Styret viser til saker på generalforsamlingen om utredning av eventuell ansettelse av daglig leder, sist 07.05.2025.

Generalforsamlingen vedtok å utsette vurderingen om behovet for daglig leder i borettslaget. Bakgrunnen er at borettslaget står i en periode med mange større og komplekse prosjekter som krever tett oppfølging, koordinering og administrativ kapasitet.

Dette gjelder blant annet ny vaktmestergarasje, utvidelse av borettslaget, utvidelse og søknadsprosesser for nye parkeringsplasser, samt rehabilitering og nødvendig vedlikehold.

Styret vurderer at arbeidsmengden knyttet til disse prosjektene over tid overstiger det som kan forventes håndtert innenfor styrets ordinære verv og kapasitet. For å sikre kvalitet, fremdrift og god økonomistyring mener styret at det er hensiktsmessig å leie konsulent(er) i prosjektperioden fremfor å ansette en person fast.

Innleie vil gi borettslaget fleksibilitet i omfang og varighet, samtidig som man får tilgang til profesjonelt prosjekt- og driftsoppfølging.

**Forslag til vedtak:** Ansettelse av daglig leder utgår, men styret leier inn konsulentbistand for å bistå med prosjektoppfølgning, og administrativ støtte og oppgaver knyttet til pågående og kommende større prosjekter i borettslaget.

## 6. Saker fra andelseierne

### 6.1 Gjøre sovealkove om til soverom ved å sette inn nytt vindu - beboer Hanna Bekkevold

"Ønsker å sette inn vindu i leilighetens sovealkove slik at den kan gjøres om til et soverom. Leiligheten er i dag en ettromsleilighet."

"Det står per nå et vindu som er 115x120cm, jeg ønsker å sette inn to vinduer som til sammen blir like stort som original åpning. Jeg får da mulighet til å lukke sovealkoven og lage et soverom, som vil øke verdien på leiligheten. Årsak til at jeg så gjerne vil bytte vindu er at leiligheten er dårlig utformet slik den er nå, og det er svært upraktisk."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Eier av leilighet betaler arbeidet selv.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen avslår forslaget. Endringen som foreslås innebærer utskifting av ett vindu til to vinduer i samme vegg. Dette medfører en fasadeendring som vil påvirke byggets arkitektoniske helhet og kan skape presedens for ytterligere endringer.

Tilsvarende forslag fra samme beboer er tidligere fremmet for generalforsamlingen (28.05.24 og 07.05.25), og begge ganger nedstemt. Det er viktig for styret å sikre en helhetlig og planmessig utvikling av borettslagets fasader.

Styret gjør oppmerksom på at borettslaget planlegger en større rehabilitering med ønsket oppstart i 2028. I den forbindelse vil fasadeuttrykk, vindusløsninger og estetiske hensyn vurderes samlet. Styret mener derfor at individuelle fasadeendringer ikke bør gjennomføres før denne prosessen er ferdigstilt.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

### 6.2 Gjesteparkering - beboer Sandra Fagerthun

Jeg ønsker å ta opp gjesteparkeringen i borettslaget og foreslår at dagens tidsbegrensning på 24 timer endres tilbake til 48 timer.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

- Gjesteparkeringen ble nylig endret fra 48 timer til 24 timer, noe som har skapt praktiske utfordringer for beboere som har familie og venner på besøk over én eller to dager.
- Ved helgebepesøk må man ofte sette på alarm og hele tiden følge med på når parkeringen utløper, noe som skaper unødvendig stress og lite fleksibilitet.
- En 48-timersregel vil gjøre det betydelig enklere å ha besøk fra andre byer uten å måtte håndtere stadig fornyelse av parkering.

Hvis det er et problem at enkelte fastboende parkerer på gjesteparkeringen, mener jeg dette kan håndteres med en regel som presiserer at beboere skal benytte sin faste parkeringsplass så lenge det finnes ledige plasser i borettslaget. Dette er en mer målrettet løsning enn å redusere tiden for gjester, som i praksis rammer de som faktisk bruker plassen som tiltenkt.

**Forslag til vedtak:** Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer å endre gjesteparkeringen tilbake til 48 timer, eventuelt sammen med en tydelig regel for fastboende ved misbruk av gjesteparkering.

**Styrets innstilling:** Endring til 24-timers parkering ble gjennomført av styret etter en vurdering av den totale parkeringskapasiteten i borettslaget. Gjesteparkeringen opplever et betydelig press, og det er i praksis ofte vanskelig for gjester å finne ledig plass. På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen *ikke vedtar* forslaget og gjeninnføring av 48-timers parkeringstid.

### **6.3 Henvendelse om måkeproblem på tak og balkong - beboer Mari Kleven Liberg**

Hei!

Jeg ønsker å melde fra om et tilbakevendende problem med måker som har hatt reir på taket over min leilighet (øverste etasje).

I fjor/den siste sesongen førte dette til at måkeunger havnet på balkongen min. Dette gjorde det i praksis umulig å bruke balkongen over en lengre periode. I tillegg ble balkongen og utemøblene tilgriset av store mengder måkeavføring, noe som både er uhygienisk og krevde omfattende rengjøring.

Slik situasjonen var, opplevde jeg at bokvaliteten ble betydelig redusert i denne perioden. Jeg kjøpte denne leiligheten i fjor vår, og en stor grunn til kjøpet var balkongen. Jeg hadde ikke dette i min tidligere leilighet, og føler jeg ikke får utnyttet den slik jeg ønsker. Jeg er bekymret for at dette vil gjenta seg kommende sesonger dersom det ikke iverksettes forebyggende tiltak.

**Forslag til vedtak:** Jeg ønsker at styret vurderer tiltak for å forhindre hekking på taket, for eksempel ved bruk av fuglepigger, nett eller bistand fra profesjonelt skadedyrfirma. Det hadde også vært fint å få informasjon om hvilke rutiner borettslaget har for håndtering av slike situasjoner. Jeg håper styret kan se nærmere på saken og gi en tilbakemelding om hva som kan gjøres før neste hekkesesong.

**Styrets innstilling:** Borettslaget har over mange år opplevd problemer med måker som etablerer seg på takene og skaper støy, avføringssmitte og generell sjenanse for beboerne. Måkenes avføring kan utgjøre helse- og skaderisiko, skade på bygg og bringe med seg skadedyr fra reirene.

Styret har kontaktet Pelias, og sammen med de har styret allerede påstartet et forsøksprosjekt på 2 blokker, Waldemar Aunes vei 1 og 3. Det skal monteres strømskinner på taket for å hindre landing og reirbygging, samt pigg på pipehattene. Før montering fjernes gamle reir og det foretas grovrengjøring. Styret innstiller på at generalforsamlingen støtter iverksatt tiltak, og at styret fortløpende vurderer evt. utvidelse av prosjektet til alle blokkene dersom behovet tilsier det.

## **7. Valg**

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt innkallingen.

### **7.1 Styremedlemmer for 2 år**

**På valg:**

Per Magnus Hegglund  
Torgrim Wårum

### **7.2 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Lilja Kristjansdottir  
Harald H. Reitan (fratrådt)

### **7.3 Valgkomite for 1 år**

**På valg:**

Yvonne Bøkseth  
Linda Jensen  
Stine Merete Lysholm  
Asbjørn Bakås

### **7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling**

-----  
*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

24.03.2026

**Selsbakkhøgda Borettslag**  
styret

## Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		20 207 832	18 383 808	20 207 000	20 577 000
Felleskostnader kapitalandel		7 627 704	8 125 728	7 630 000	8 651 604
Inntekter garasjer		489 250	489 650	491 400	578 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 983 680	2 916 480	2 760 000	3 210 000
Andre tillegg		1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 176 000
Andre driftsinntekter	1	2 670 583	1 979 388	2 113 000	2 457 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>35 054 249</b>	<b>32 970 254</b>	<b>34 276 600</b>	<b>36 650 804</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-2 045 378	-1 698 809	-2 647 140	-2 466 793
Styrehonorar		-661 943	-642 180	-683 943	-750 000
Avskrivninger		-1 852 847	-1 786 228	-1 734 772	-1 863 432
Forretningsførerhonorar		-380 500	-345 720	-380 500	-397 000
Honorar administrative tjenester		-430 883	-406 528	-224 000	-489 000
Eksterne honorar	3	-1 514 696	-1 212 858	-1 377 200	-1 529 000
Kontingent boligbyggelag		-247 850	-239 725	-236 000	-248 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 813	-119 074	-202 000	-90 000
Vaktmestertjenester		-1 769 561	-2 483 501	-200 000	-1 000 000
Renholdstjenester		-1 031 318	-966 942	-1 058 000	-1 008 000
Løpende vedlikehold	5	-1 381 299	-1 455 927	-1 500 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	6	-18 846 723	-23 380 608	-20 122 000	-18 200 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 983 680	-2 805 410	-2 760 000	-3 084 480
Forsikring		-1 675 712	-1 575 318	-1 670 000	-1 725 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 592 508	-4 187 187	-4 515 000	-4 710 000
Eiendomsavgifter		-2 145 894	-2 372 205	-2 410 000	-2 235 000
Energi, felles		-835 758	-1 154 579	-850 000	-800 000
Andre driftsutgifter	7	-1 487 496	-1 742 722	-1 222 000	-1 906 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-43 988 860</b>	<b>-48 575 521</b>	<b>-43 792 555</b>	<b>-44 001 705</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 934 610</b>	<b>-15 605 267</b>	<b>-9 515 955</b>	<b>-7 350 901</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		736 877	1 127 349	300 000	150 000
Finanskostnader		-9 184 091	-4 827 276	-7 320 000	-7 998 700
<b>Netto finansposter</b>		<b>-8 447 215</b>	<b>-3 699 927</b>	<b>-7 020 000</b>	<b>-7 848 700</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 381 825</b>	<b>-19 305 195</b>	<b>-16 535 955</b>	<b>-15 199 601</b>
Ordinært resultat etter skatt		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
<b>ÅRSRESULTAT</b>	8, 13	<b>-17 381 825</b>	<b>-19 305 195</b>	<b>-16 535 955</b>	<b>-15 199 601</b>
Disponering av totalresultat:		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
Overført fra annen egenkapital		-17 381 825	-19 305 195	0	0

## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 14	201 216 928	189 105 404
Maskiner	9	708 639	718 730
Andre anleggsmidler	9	7 398 306	7 924 548
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Langsiktige fordringer	10	418 482	418 482
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 742 355</b>	<b>198 167 164</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	1 206 248	1 175 844
Periodiserte kostnader		2 599 281	2 328 454
Andre fordringer	11	1 606	65 023
Mellomregning Klare Finans	11	494 663	594 258
Opptjente renter		80 014	275 833
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	24 634 770	25 585 711
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 016 582</b>	<b>30 025 123</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>238 758 938</b>	<b>228 192 287</b>

## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	56 000	56 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	50 848 386	68 230 211
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 904 386</b>	<b>68 286 211</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	167 160 394	137 470 548
Borettsinnskudd	14, 16	13 508 530	13 508 530
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>180 668 924</b>	<b>150 979 078</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 527 668	6 523 605
Skyldig off. myndigheter		145 748	119 446
Forskudd kunder		586 049	500 498
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		178 320	125 517
Påløpte renter		534 400	523 323
Påløpte kostnader		163 443	1 084 608
Annen kortsiktig gjeld		50 000	50 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 185 627</b>	<b>8 926 998</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>187 854 551</b>	<b>159 906 076</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>238 758 938</b>	<b>228 192 287</b>
Pantstillelser	14	180 668 924	150 979 078

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Cecilie Hagen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Per Magnus Heggland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torgrim Wårum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roger Bøkseth  
Styremedlem

## 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.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7027, Trondheim.

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

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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett 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 Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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. Forsikringsselskapet 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.

**Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2025	2024
Strømvavgift elbil	245 628	266 608
Strømvavgift eluttak	11 550	14 262
Inntekt parkering	1 135 500	1 109 369
Salg anleggsmidler	16 176	0
Offentlige tilskudd	212 266	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	12 500
Andre leieinntekter	769 196	21 667
Kompensasjon/erstatning	32 745	14 828
Inntekt brøyting/strøing	180 000	112 761
Inntekt ved eierskifter	30 000	25 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	750
Utleie av miljøhus/grendahus	0	187 500
Utleie av utstyr og areal	0	97 198
Viderefakturering	18 000	11 200
Viderefakturering energi, strøm	0	50 071
Salg fra Vippsløsning	19 522	29 895
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>2 670 583</b>	<b>1 979 388</b>

Strømvavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.

Andre leieinntekter gjelder utleie av grendehus, lagerlokale, grunn til rigg og tomtearealer.

Offentlige tilskudd gjelder tilskudd fra Enova ifbm. energikartlegging.

**Note 2 - PERSONALKOSTNADER**

	2025	2024
Lønn	1 418 235	1 104 927
Arbeidsgiveravgift	331 531	280 160
Feriepenger	178 320	139 875
Pensjonskostnader	-18 121	-15 436
AFP-premie	24 057	19 541
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	5 879
Reisekostnader	1 972	1 337
Andre lønnskostnader	109 385	162 525
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>2 045 378</b>	<b>1 698 809</b>

Samlet antall årsverk: 2,01

Obligatorisk tjenestepensjon

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

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	27 939
Fakturerte tjenester	432 283	377 544
Juridisk rådgivning	638 973	798 000
Teknisk rådgivning	413 828	9 375
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>1 514 696</b>	<b>1 212 858</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester knyttet til utvidelse av borettslag og bygging av ny vaktmestergarasje.

Juridisk rådgivning gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med utvidelse av borettslag.

Teknisk rådgivning gjelder energikartlegging.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	49 306	51 982
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 606	52 403
Avtale om parkeringskontroll	20 151	14 689
Avtale om kontroll av el-anlegg	23 750	0
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>104 813</b>	<b>119 074</b>

**Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	666 823	690 869
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	225 471	252 690
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	193 862	127 141
Reparasjon og vedlikehold uteområde	218 551	254 046
Reparasjon og vedlikehold annet	56 592	131 182
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>1 381 299</b>	<b>1 455 927</b>

**Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 358 332	5 142 035
Prosjektvedlikehold	17 488 391	18 238 573
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>18 846 723</b>	<b>23 380 608</b>

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet asfaltering og drenering.  
Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt

**Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2025	2024
Leiekostnader	461 778	433 560
Verktøy, driftsmateriell, inventar	248 025	269 956
Kontorrekvisita, trykksaker	3 272	7 966
Telefon og porto	1 577	1 466
Drift maskiner	480 677	690 168
Gaver	5 579	6 177
Kostnader vedr. styrearbeid	4 701	13 401
Generalforsamling/års møte	63 778	88 458
Kurskostnader	57 100	49 650
Bankgebyrer	2 166	2 291
Andre gebyrer	43 325	44 319
Tilskudd bomiljø	8 816	11 962
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 415	57 247
Dagligvarer	15 369	10 493
Julebord/styresamling	16 519	13 270
Andre kostnader	38 426	42 336
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>1 487 496</b>	<b>1 742 722</b>

Leiekostnader gjelder blant annet leie av traktor og arbeidsmaskiner.

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>21 098 126</b>	<b>13 521 915</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
Tilbakeført avskrivning	1 852 847	1 786 228
Tilgang av anleggsmidler	-13 458 039	-1 175 564
Nedskrivning anleggsmidler	30 000	0
Opptak lån	30 000 000	137 000 000
Avdrag lån	-310 154	-110 296 259
Utbetalt innskudd	0	-333 000
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-100 000
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>732 829</b>	<b>7 576 211</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>21 830 955</b>	<b>21 098 126</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>21 830 955</b>	<b>21 098 126</b>

Tilgang av anleggsmidler gjelder vaktmestersentral under utførelse og innkjøp av robotklipper.

**Note 9 - ANLEGGSMIDLER**

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Traktorgarasjer	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	757 798	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 157 653	0	0	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	0	0
Antatt levetid i år :			20			

	Fast teknisk installasjon i bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 095 899	0	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Årets tilgang :	0	13 221 114	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 095 899	13 221 114	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 228 684	0	0	17 353	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 867 215	13 221 114	1 868 891	0	1 208 665	565 261
Årets avskrivninger :	1 109 590	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	10			5		

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 387 725
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	220 749
Årets avgang :	0	0	0	0	0	36 063
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 572 411
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 807 835	51 858	100 712	1 342 002	17 686	2 019 919
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 140	0	0	28 312	133 909	574 730
Årets avskrivninger :	255 298	5 186	0	19 985	15 159	201 856
Antatt levetid i år :	5	10	3	5	10	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Årets tilgang gjelder vaktmestersentral på anlegg under utførelse og innkjøp av robotklipper under arbeidsmaskin.

**Note 10 - LANGSIKTIGE FORDRINGER**

	2025	2024
Langsiktige fordringer	418 482	418 482
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>418 482</b>	<b>418 482</b>

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

**Note 11 - 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 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2025	2024
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	78 896	68 869
Bankinnskudd	24 555 874	25 516 842
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>24 634 770</b>	<b>25 585 711</b>

**Note 13 - EGENKAPITAL**

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>68 286 211</b>	<b>87 591 406</b>
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>
Annen egenkapital 01.01	68 230 211	87 535 406
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>50 848 386</b>	<b>68 230 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>50 904 386</b>	<b>68 286 211</b>

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

**Note 14 - PANTSTILLELSER**

	2025
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>201 216 928</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>180 668 924</b>

Pålydende pantstillelser var 415 962 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørføringsprosjekt	
Lånenummer:	<b>67143939048</b>	<b>00146188693</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2001
Rentesats:	4.80 %	4.304 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,6 % margin	
Beregnet innfridd:	06.09.2026	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	137 000 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	137 000 000	470 548
Avdrag i perioden:	0	310 154
Opptak i perioden:	30 000 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>167 000 000</b>	<b>160 394</b>
Saldo 5 år frem i tid:	167 000 000	0

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	319	54 230
	85	305	25 925
	110	287	31 570
	55	275	15 125
	102	249	25 398
	15	229	3 435
	23	202	4 646
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143939048	170	332 152	56 465 840
	85	317 625	26 998 125
	110	298 973	32 887 030
	55	286 419	15 753 045
	102	259 696	26 488 992
	15	238 712	3 580 680
	23	209 837	4 826 251

## Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
<b>Sum innskudd</b>	<b>13 508 530</b>	<b>13 508 530</b>

## Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Selsbakkhøgda Borettslag**

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Roger Bøkseth (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Per Magnus Hegglund (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	17.03.2026

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Geir Ove Frostad

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-19 11:58:34 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2025.

## Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen  
Styremedlem, Roger Bøkseth  
Styremedlem, Per Magnus Heggland  
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem, Torgrim Wårum  
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir

## Styrets arbeid i siste periode

### **Innledning**

Det siste året har vært preget av høy aktivitet og mange parallelle prosjekter i borettslaget. Styret har arbeidet med flere større og viktige tiltak, herunder bygging av ny vaktmestergarasje, rørfornyning, etablering av nye parkeringsplasser samt arbeid knyttet til mulig utvidelse av borettslaget.

I tillegg er borettslagets hjemmeside blitt fornyet, og styret har fulgt opp pågående reguleringsplanarbeid i regi av Trym. Det er også igangsatt planlegging av fremtidig rehabilitering og vedlikehold, med planlagt oppstart i 2028.

Året har ellers vært preget av ro i bomiljøet. Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert om oppfølging av pågående prosjekter og langsiktig planlegging.

### **Beboermøter og informasjon**

Det planlagte beboermøtet høsten ble utsatt, da styret ønsket å kunne gi en mer helhetlig og oppdatert informasjon om mulig ytterligere utvidelse av borettslaget. Denne prosessen har vist seg å være langvarig og er per dags dato ikke endelig avklart.

Styret har derfor besluttet å avholde beboermøte i etterkant av ordinær generalforsamling.

### **Ytterligere utvidelse av borettslaget og parkering**

Det ble sendt forespørsler til flere utbyggere, og styret sto til slutt igjen med to aktuelle aktører. For å ivareta borettslagets interesser på best mulig måte har det vært gjennomført en rekke møter for å få på plass nødvendige avtalepunkter.

Styret startet tidlig i 2025 søknadsprosess mot Trondheim kommune om etablering av nye parkeringsplasser. Søknaden er fortsatt til behandling, og styret håper på en avklaring og realisering innen kort tid.

### **Ny vaktmestergarasje**

Bygging av ny vaktmestergarasje startet våren 2025. Prosjektet har hatt enkelte utfordringer, blant annet knyttet til grunnforhold, saksbehandling og værforhold. Til tross for dette har fremdriften i hovedsak vært i tråd med planen.

Prosjektet har vært krevende kostnadsmessig, blant annet som følge av generell prisstigning i byggenæringen. Samtidig har vaktmestere, innleid prosjektleder og leverandører gjennom hele prosessen bidratt med gode og kostnadsreducerende løsninger. Samarbeidet har vært svært godt.

### **Budsjett og regnskap**

Som følge av rekkefølgekrav fra kommunen, endringer underveis i prosjektet og generell

prisstigning, har det vært utfordrende å holde kostnadene innenfor opprinnelig budsjett. Endelig oversikt over eventuelle avvik foreligger ikke per dags dato, men det antas at en eventuell overskridelse vil være begrenset sett i forhold til prosjektets omfang.

Endelig regnskap vil bli publisert når dette er ferdig revidert og behandlet av styret.

### **Oppfølging av ansatte og HMS**

Styret har arbeidsgiveransvar for borettslagets ansatte, og helse, miljø og sikkerhet (HMS) er en viktig del av det daglige arbeidet. I perioden er følgende gjennomført:

- - medarbeidersamtaler
  - jevnlig daglig og ukentlig oppfølging av drift
  - arbeidsmøter mellom styret og drift
  - vaktmestere deltar i deler av styremøter

Ansatte har også deltatt på relevante kurs og kompetansehevende tiltak, herunder:

- - 40-timers HMS-kurs
  - kurs i varme arbeider og arbeid på/ved vei
  - motorsagkurs
  - TOBB-konferanse

### **Rørfornyning**

Anne og Roger har vært styrets representanter i rørføringsprosjektet og har fulgt prosjektet tett. Det har vært avholdt bygge møter hver andre uke siden oppstart, hvor Anne og/eller Roger har deltatt.

Styret har hatt svært god dialog med prosjektleder fra TOBB, Stig Gunnar Rinnan, samt entreprenører og håndverkere. Det er etablert gode systemer for oppfølging av avvik, som er blitt håndtert fortløpende. Rørførningen har fulgt fremdriftsplanen med få avvik.

### **Trym – utvidelse Alette Beyers veg**

Etter at reguleringsplanen er vedtatt i bystyret, vil det bli oppstart av et forprosjekt i samarbeid med arkitekt og øvrige konsulenter. Endelig utforming av bebyggelse og uterom, leilighetssammensetning samt antall parkeringsplasser fastsettes i denne fasen, som kan ta opptil ett år.

Når byggetillatelse er innvilget, vil det bli salgsstart på de nye leilighetene. Salgstakten vil være avgjørende for hvor rask bygging kan starte.

### **Bomiljø og sosiale tiltak**

Bo- og miljøgruppa i Selsbakkhøgda borettslag har i løpet av 2025 arrangert flere sosiale aktiviteter for beboerne. Gruppen har som mål å skape møteplasser som styrker fellesskapet i borettslaget.

I mars ble det arrangert familiefilmkveld i grendehusets 2. etasje, med visning av filmen *Dyrene i Hakkebakkeskogen*. Arrangementet var fulltegnet og godt besøkt. I november ble det arrangert bingo for både barn og voksne, og i desember ble det tradisjon tro arrangert julegrantenning med nissebesøk og sosial samling i grendehuset.

Aktivitetene har vært godt besøkt og har bidratt til å skape gode møteplasser gjennom året. Bo- og miljøgruppa ønsker gjerne flere frivillige. Beboere som ønsker å bidra oppfordres til å ta kontakt med styret.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## **Valg 2026 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag, 22.april 2026**

Valgkomiteen har bestått av:

Stine Lysholm

Linda E. Jensen

Asbjørn Bakås

Yvonne Bøkseth

### **Valgkomiteens arbeid denne perioden**

Oppfordring til beboere ble gitt ved sist Generalforsamling om å melde interesse for styreverv på valgkomiteens mailadresse.

Valgkomiteen har deltatt på kurs i regi av TOBB: «Valgkomiteens rolle», og har i mellom møtene rådført seg med TOBB blant annet når det gjelder valgkomiteens mandat.

Det er gjennomført møte med styret, hvor valgkomiteen fikk avklart hva slags kompetanse som er ønsket og som det er behov for i forbindelse med pågående og fremtidig arbeid i borettslaget.

Valgkomiteen valgte å arrangere Åpen dag, 11.02.26, for beboere som var nysgjerrige på et verv i borettslaget styre. Det ble publisert infoskriv om Åpen dag på borettslagets facebooksider, det ble delt ut skriv i postkassene i januar 2025 og sendt ut sms til alle beboere med invitasjon. Valgkomiteen var til stede for å svare på eventuelle spørsmål og å ta i mot interesserte for en prat.

Valgkomiteen har i tillegg til møtet med hele styret, gjennomført samtaler med de tre sittende styre/varamedlemmene på valg, samt to nye kandidater. Valgkomiteen har utover dette hatt 6 møter samt mye digital kommunikasjon fortløpende.

Kandidatene er vurdert ut i fra følgende punkter:

- motivasjon og engasjement
- kompetanse og erfaring
- personlig egnethet

Hvis det er noen som ønsker å stille til benkeforslag oppfordrer valgkomiteen til å forberede en presentasjon av seg selv og melde seg på generalforsamlingen.

### **På valg**

På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:

- Styremedlem for 2 år, Per Magnus Heggland - ønsker å stille til gjenvalg
- Styremedlem for 2 år, Torgrim Wårum - ønsker å stille til gjenvalg

På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:

- Varamedlem for 1 år, Lilja Kristjansdottir - ønsker å stille til gjenvalg
- Varamedlem for 1 år, Harald Reitan (fratrådt)

Valgkomiteens innstilling:

- Styremedlem for 2 år, Per Magnus Heggland
- Styremedlem for 2 år, Torgrim Wårum
- Varamedlem for 1 år, Thomas Sakshaug
- Varamedlem for 1 år, Lill Annie Schumann

Med hilsen valgkomiteen,

Asbjørn Bakås, Linda E. Jensen, Stine Lysholm og Yvonne Bøkseth