

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ekstraordinær generalforsamling, onsdag 16. mars 2016, klokken 1800, på Byåsen videregående skole (auditoriet)

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Valg av møteleder.

Valg av sekretær.

Valg av en andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. Salg/avhending av tomteareal og bygging av parkeringshus

Fra Selsbakkhøgda BRL ble bygd på midten av 60-tallet, har biltettheten og parkeringsbehovet økt betydelig. Dette har ført til vesentlige utfordringer for styret, vaktmestrene og beboerne, for å få parkeringen til å fungere best mulig, både sommer som vinter.

Styret i Selsbakkhøgda BRL har derfor i mange år jobbet med å finne løsninger og gjøre forbedringer i parkeringsforholdene, men det er fortsatt et behov for en betydelig oppgradering.

Borettslaget fikk i 2009 utredet et prosjekt med bygging av et nytt parkeringshus på tomte mellom Waldemar Aunes vei 9, 11 og 13.

Den gangen valgte borettslaget/styret å utsette videre arbeid med parkeringshussaken pga. kostnader og andre prioriterte oppgraderingsarbeider internt i borettslaget.

I 2011 inngikk borettslagets styre en intensjonsavtale med TOBB.

Borettslagets primære ønske var å oppgradere/bedre parkeringsforholdene/parkeringsdekningen internt i borettslaget, mens TOBBs primære behov var erverv av tomteareal for å bygge nye boliger til sine medlemmer. Partene har i det følgende søkt å få til en vinn-vinn situasjon, gjennom samarbeid og problemløsning.

Måloppnåelsen skulle skje ved salg av borettslagets tomteareal vest for Alette Beyers vei til TOBB, og deretter reinvestere pengene i nye parkeringsanlegg internt på borettslagets eiendom.

Tomtearealet er merket med gul farge på vedlagte kartutsnitt **(vedlegg 1.)**

Det er i saken avholdt 2 beboermøter, henholdsvis mars 2012 og 2016.

I perioden etter det første beboermøtet, tok borettslagets styre kontakt med borettslagets revisor og senere skattemyndighetene. Skattesaken ble da løst til det aller beste for borettslaget og alle andelseierne. Styrets kompetanse på økonomi og skattemessige forhold kom svært godt med i denne skattesaken. Borettslagets styre fikk fullt gjennomslag hos skattemyndighetene på at borettslaget og derigjennom andelseierne skulle slippe en gevinstbeskatning på salget av tomtearealet Vest for Alette Beyers vei.

(I korte trekk går skattemyndighetens vurdering ut på at arealet med tilhørende bygninger som Selsbakkhøgda Borettslag ønsker å realisere, anses å ha en tjenende funksjon til den bygning som andelseierne bor i. Realisasjonen faller dermed inn under skattefritaket i skatteloven).

NYE BOLIGER

Hva oppnår beboerne av fordeler:

- Nye moderne leiligheter i nærområdet med parkering i p-kjeller, og heis opp til alle etasjer.
- Forkjøpsrett for andelseierne i Selsbakkhøgda BRL til de nye leilighetene ved 1.gangs salg, foran de øvrige TOBB-medlemmene.
- Større utvalg av nye leiligheter med heis og p-kjeller i nærområdet.
- Forskjønning av parkeringstomta vest for Alette Beyers Vei.
- De nye boligene vil skjerme for den kommende utbyggingen av Munkvoll Næringspark med REMA-bygget.

Vedlagt følger illustrasjonsplan fra Norconsult, Solem Arkitektur, datert 01.03.2016

(Vedlegg 2.)

NYTT PARKERINGSANLEGG INTERNT I BORETTSLAGET

Hva oppnår beboerne av fordeler:

- Opprydding i eksisterende parkeringsforhold.
- Vesentlig utvidelse av den eksisterende parkeringskapasiteten i borettslaget.
- God utnyttelse av tomtearealet mellom W.A.V. 9,11 og 13 der hvor p-huset er tenkt bygget. Tomta er velegnet for bygging av p-hus, da p-huset blir liggende lavt og skjermet av omkringliggende terreng.
- Gjesteparkering og HC-plasser blir etablert på takplanet; HC-plasser også inne i p-huset.
- P-huset kles utvendig med beisede tre-spiler, som medvirker til et estetisk og rolig synsinntrykk.
- Enklere brøyteforhold og bedre utnyttelse av p-plassene i vintersesongen.
- Man legger ikke unødvendig beslag på grøntarealer andre plasser i borettslaget, og de øvrige grøntarealene/tomtearealene står derfor ledig til borettslagets disposisjon ved eventuelle andre og senere behov.
- Trondheim Kommune har tidligere sagt til borettslaget, at hvis det etableres parkering i p-hus, så kan man samtidig påregne og få tillatelse til utvidelse av antallet bakkeparkerings-plasser. Denne utvidelsesmuligheten har borettslagets styre og vaktmestre vurdert.
Det er det skissert en utvidelse med 68 bakkeparkerings-plasser og i tillegg bygging av 11 carporter.

Vedlagt følger tening av parkeringshuset fra Voll Arkitekter, datert 15.01.2016

(vedlegg 3.)

I tillegg følger en skisse til mulige nye bakkeparkeringsplasser fra borettslagets styre/vaktmestre **(vedlegg 4.)**

Parkeringsplasser pr. i dag:

- 115 plasser i rekkegarasjer
- 418 plasser som bakkeparkering
- Sum: 533 parkeringsplasser
- Parkeringsdekning: 0,95

Nytt parkeringsvolum etter utvidelsen:

Etter avhending av tomte vest for Alette beyers vei, bygging av det nye parkeringshuset med i alt 258 parkeringsplasser, og utvidelsen av bakkeparkeringen med ca. 68 plasser, får borettslaget følgende parkeringsvolum:

- 258 plasser i parkeringshus
- 93 plasser i rekkegarasjer (115-22)
- 362 plasser som bakkeparkering (418 – 82 – 42 +68)
- Sum: 713 parkeringsplasser
- Parkeringsdekning: 1,27

Dagens krav fra Trondheim kommune ved bygging av nye boligselskap i området er på 1,2).

Økonomisk konsekvens for nye parkeringsløsninger forventes å bli jf. vedlagte budsjett. I denne oversikten er dagens garasjeregnskap slått sammen med nytt p-hus **(vedlegg 5.)**.

Det er viktig nå at de som ønsker en bedring av parkeringsforholdene i borettslaget møter på den ekstraordinære generalforsamlingen og avgir sin stemme for styrets innstilling til vedtak.

Styrets innstilling:

«Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å forhandle frem og inngå bindende avtale med TOBB om salg og senere utviklingen av deler av eiendommen G.nr.100, B.nr.158 og 159., samt bygging av parkeringshus på borettslagets eiendom jfr. konseptfremstillingene utarbeidet av Norconsult, Solem Arkitektur og Voll Arkitekter som utgangspunkt. Generalforsamlingen instruerer styret til å jobbe for å ivareta borettslagets og beboernes interesser i den forbindelse».

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer for at saken skal bli vedtatt.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen (BRL § 7-8).

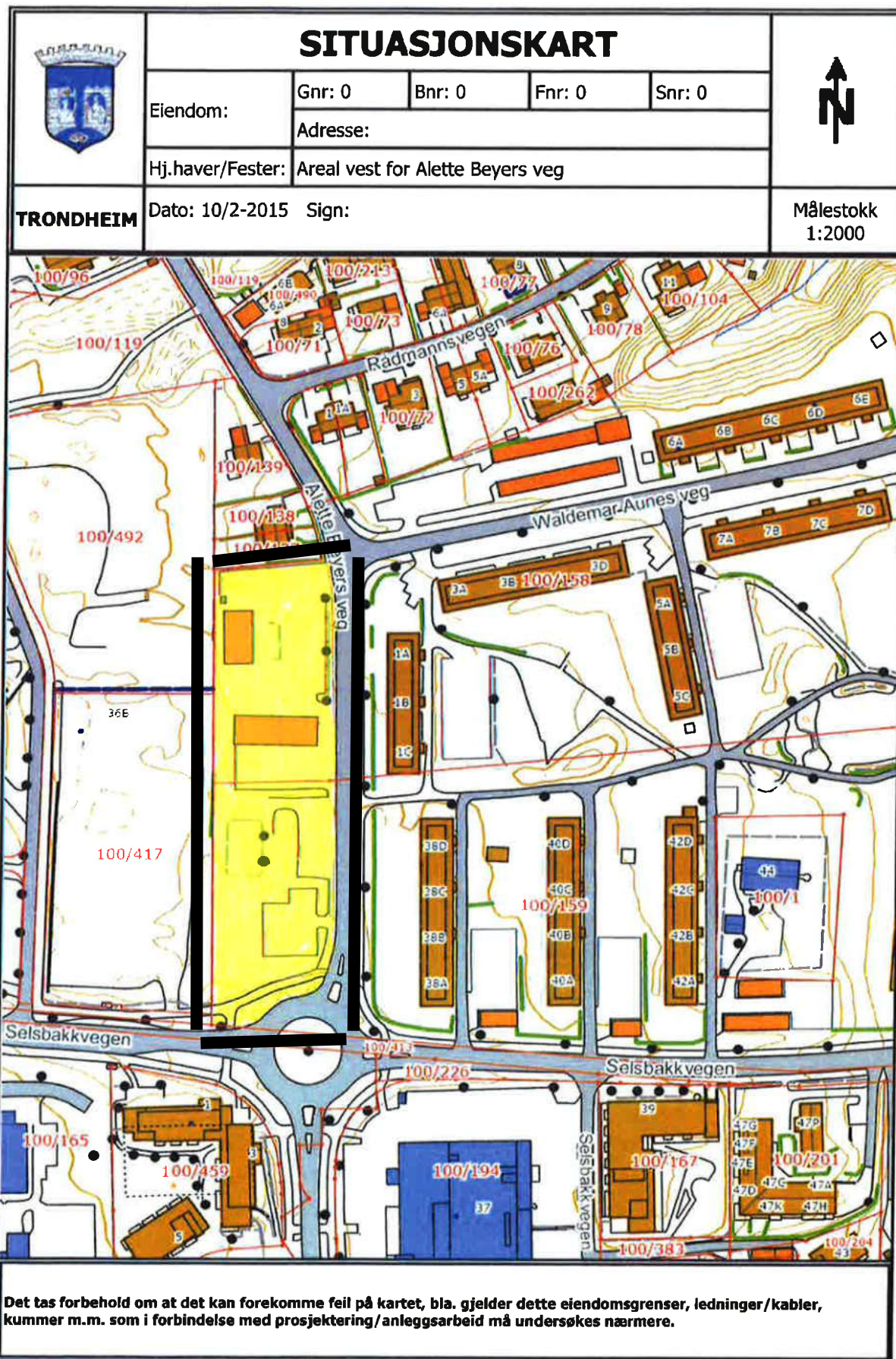
Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.

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, 09. mars 2016

Selsbakkhøgda Borettslag
styret



Vedlegg 2.



SELSBAKKHØGDA

Norconsult
solem:arkitektur

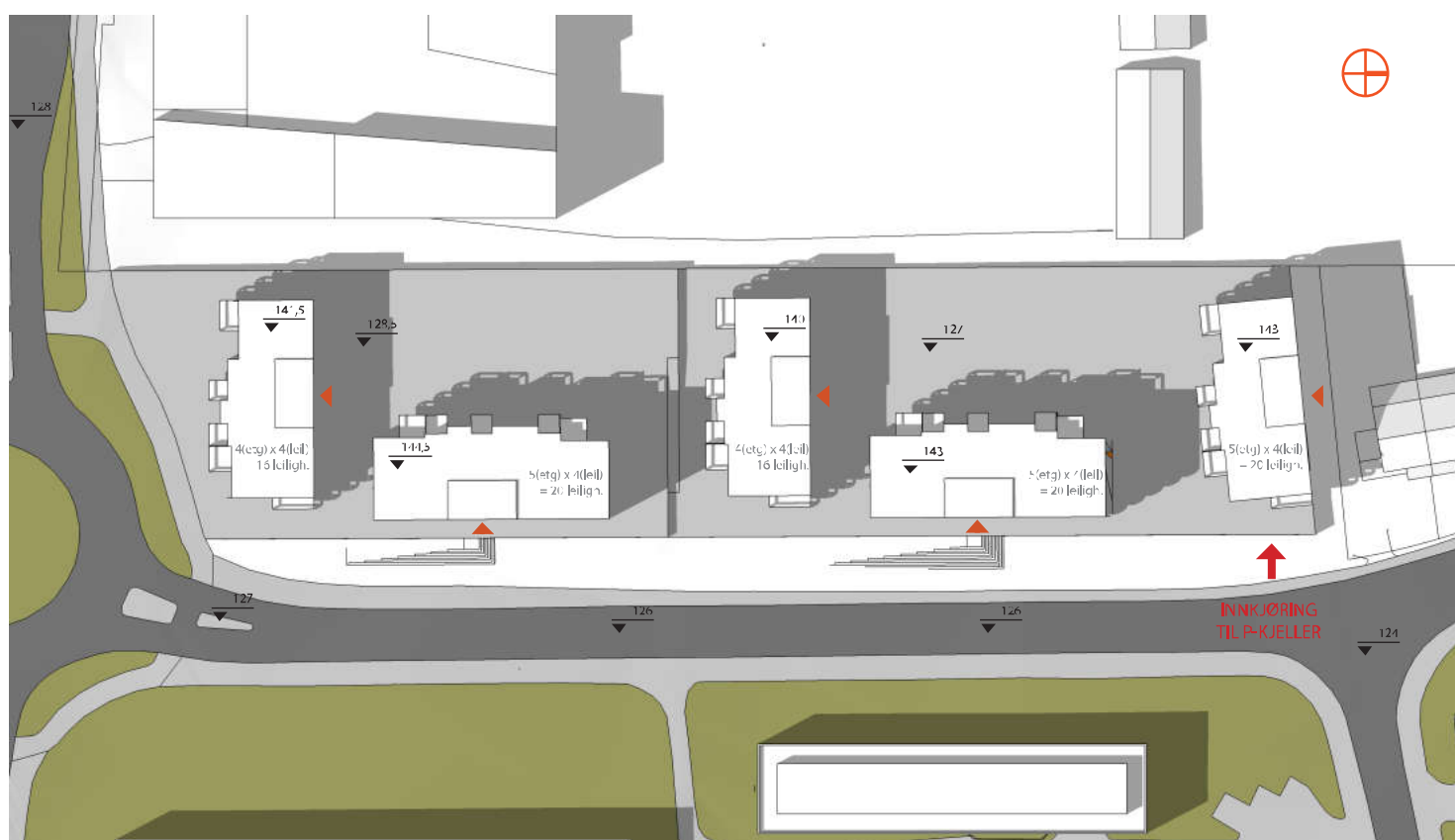


MULIGHETSSTUDIE
01.03.2016

01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

SITUASJONSPLAN 1:500



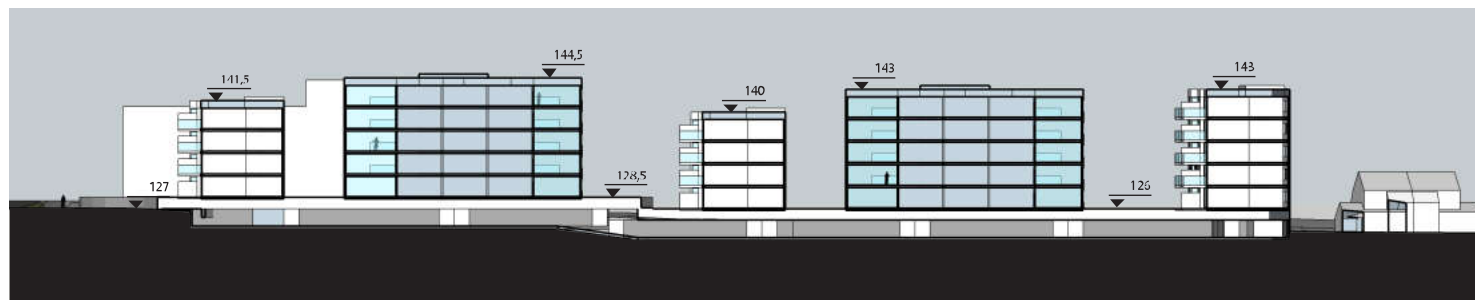
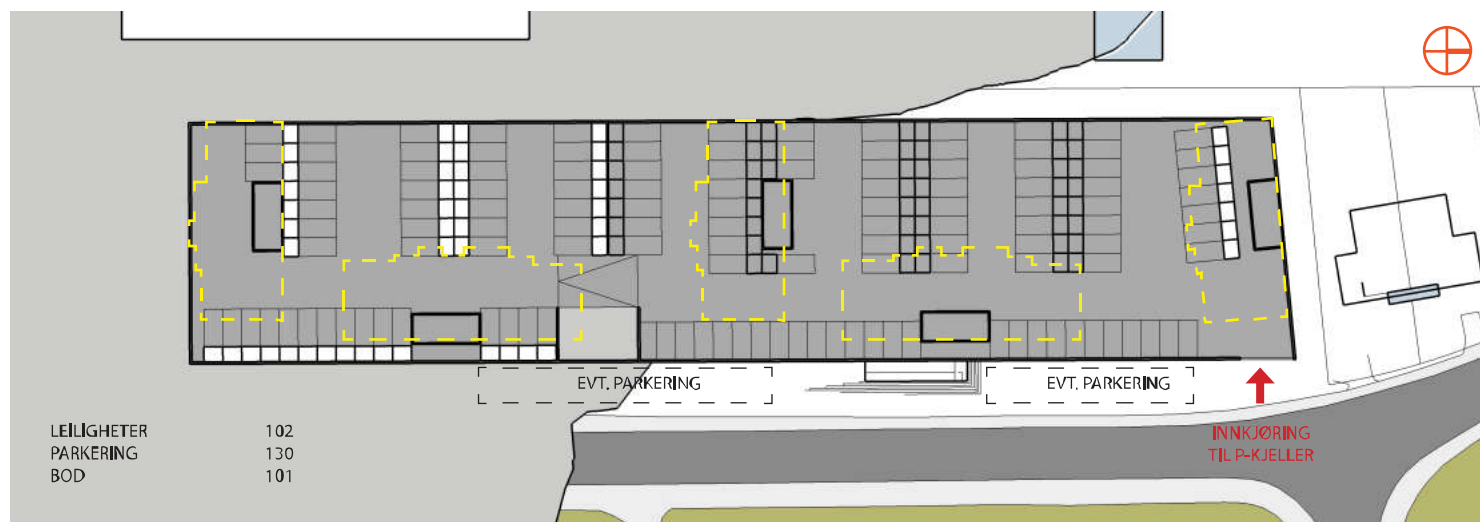
Norconsult
sølemarkitektur

TOBB

01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

PARKERINGSKJELLER OG SNITT 1:500



Norconsult
sølemarkitektur

TOBB

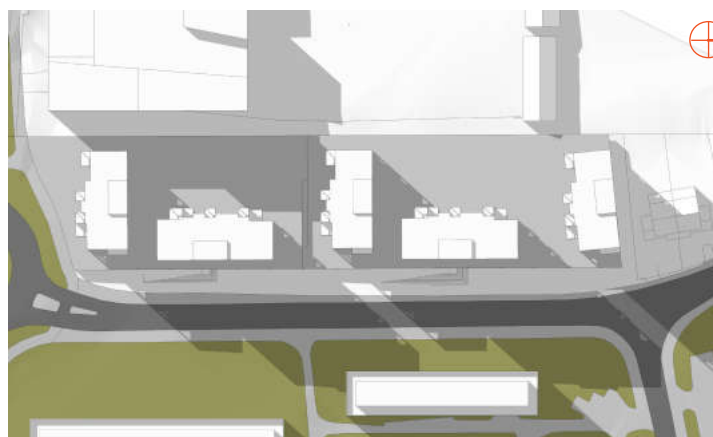
01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

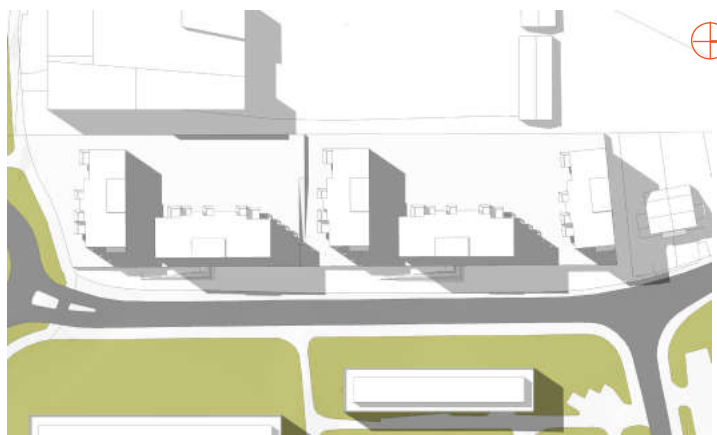
SOL/SKYGGE



VÅRJEVNDØGN KL 12:00



VÅRJEVNDØGN KL 15:00



SOMMERSOLVERV KL 15:00



SOMMERSOLVERV KL 18:00

Norconsult
sølemarkitektur

TOBB

01.03.2016

SELBAKKHØGDA

SOL/SKYGGE



SOMMERSOLVERV KL 18:00

Norconsult
sølemarkitektur



01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

PERSPEKTIVER



Fra rundkjøring, mot nord



Fra veikryss, mot sør

Norconsult
sølemarkitektur



TOBB

01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

PERSPEKTIVER



Perspektiv nord-vest



Perspektiv nord-øst

Norconsult
sølemarkitektur



TOBB

01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

PERSPEKTIVER



Perspektiv sør-øst



Perspektiv sør-vest

Norconsult
sølemarkitektur

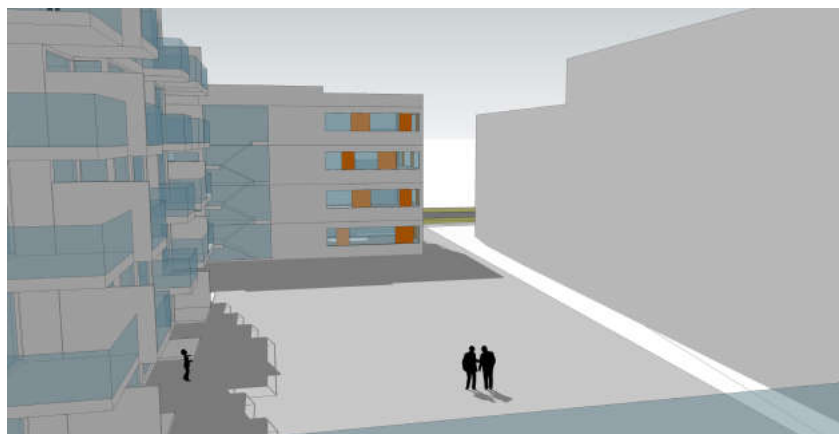


TOBB

01.03.2016

SELSBAKKHØGDA

PERSPEKTIVER



Perspektiv fra balkong mot sør

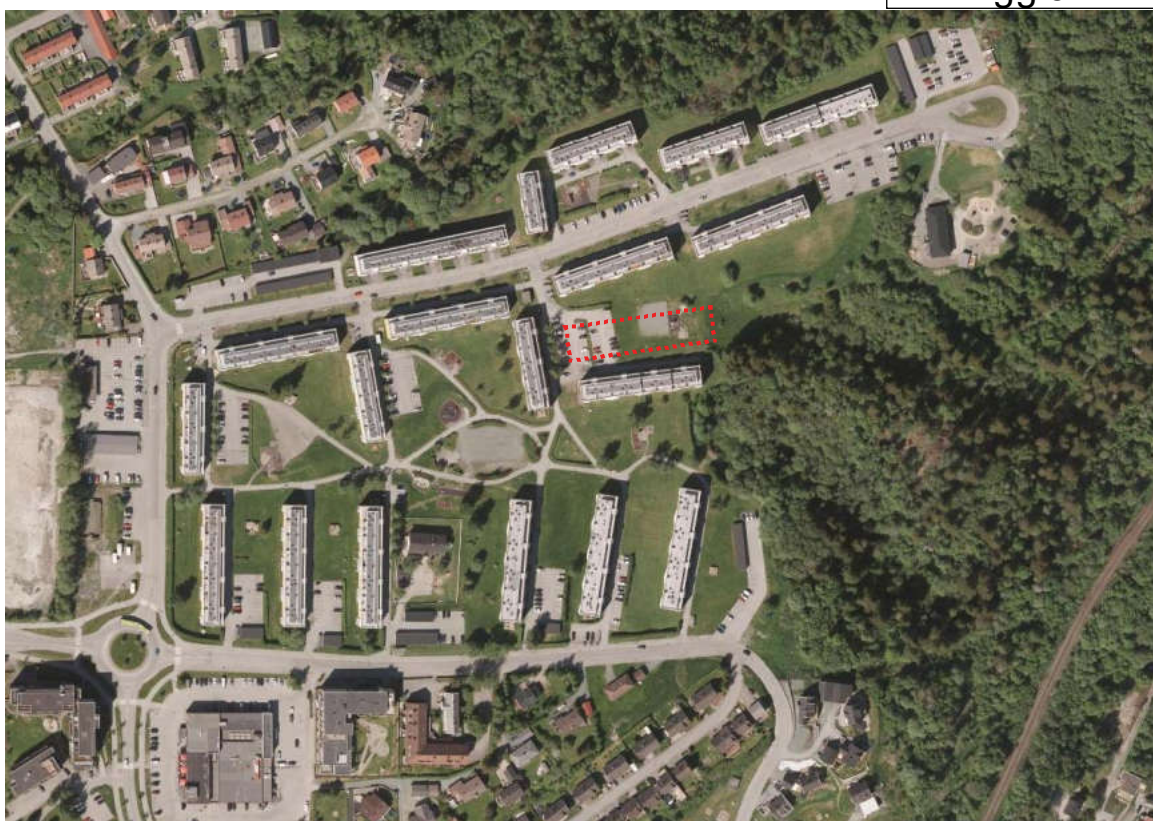


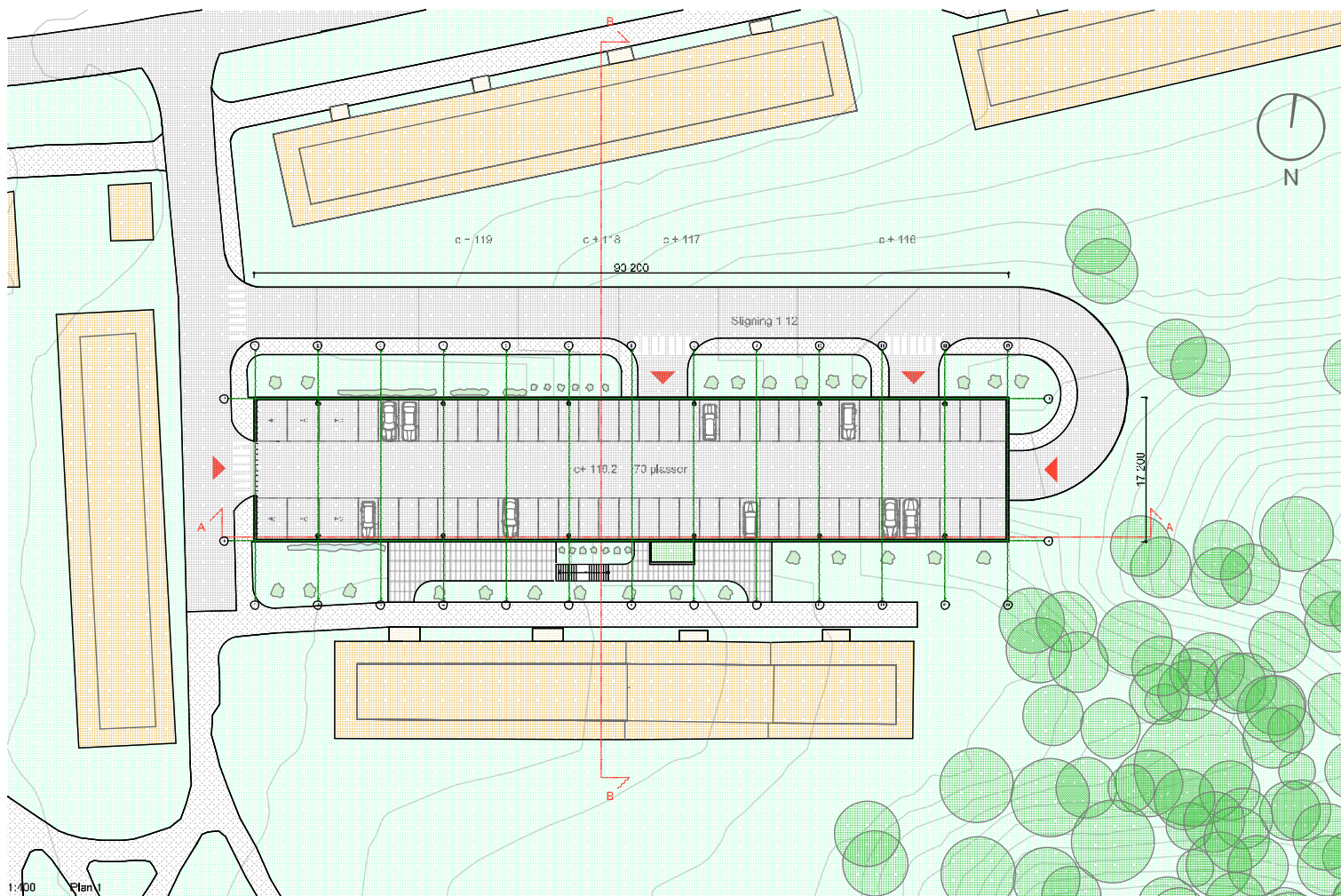
Perspektiv fra 2.etg

Norconsult
sølemarkitektur



Vedlegg 3.





2016-001

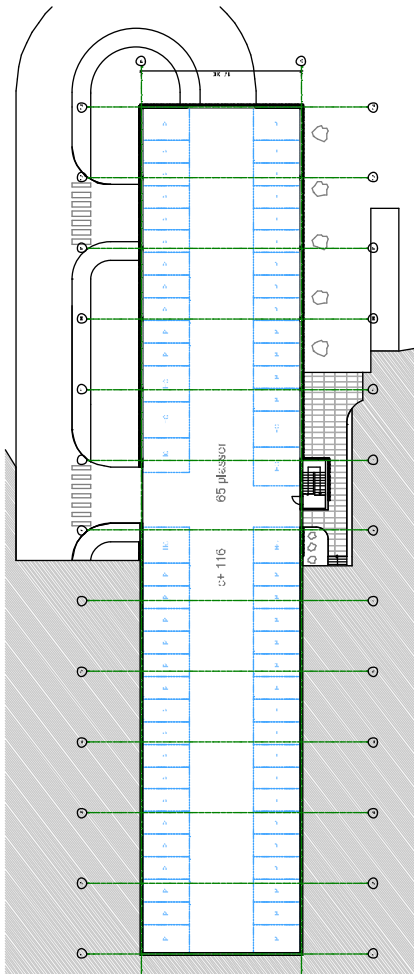
Parkeringshus Selsbakkhøgda BL

Plan 1. Etasje

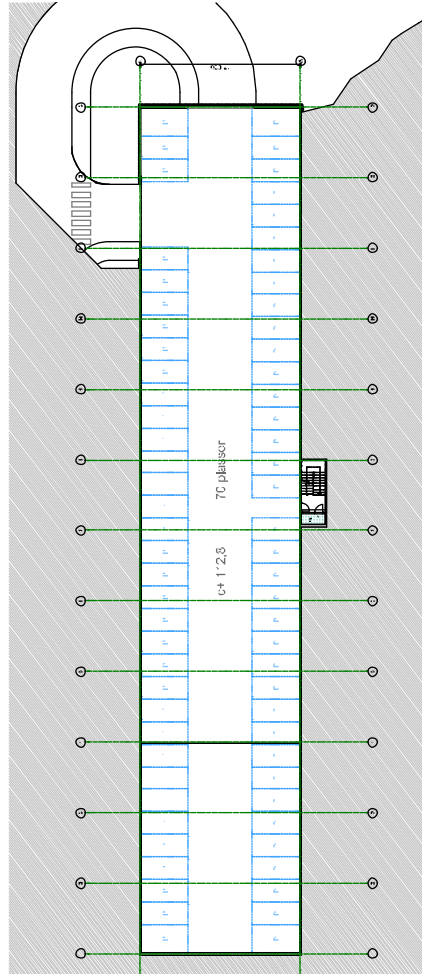
1:400

Dato: 15.01.2016

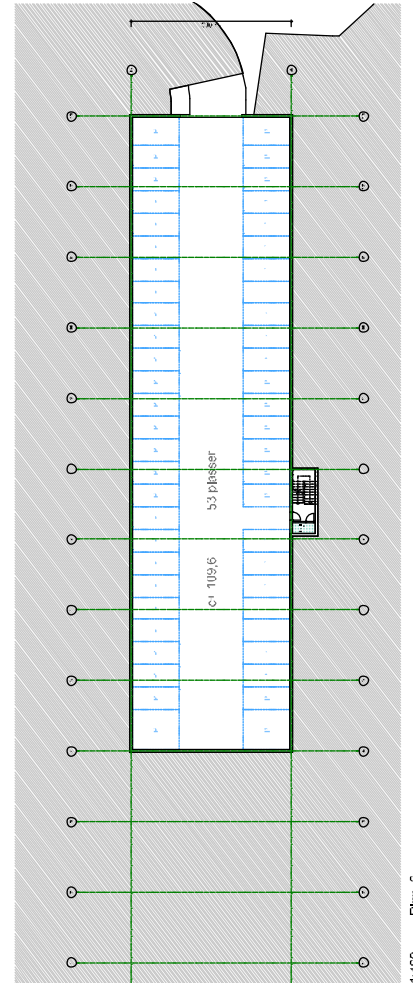




1:400 Plan -1



1:400 Plan -2



1:400 Plan -3

2016-001

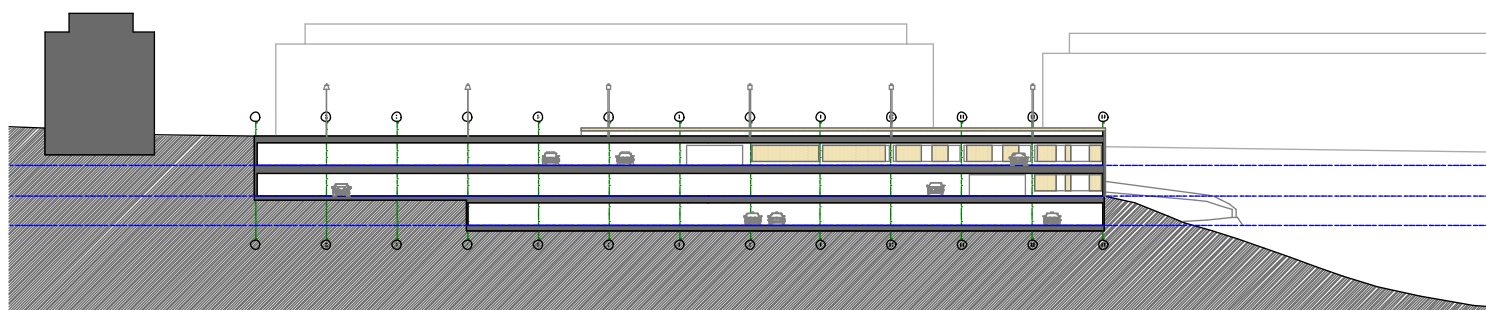
Parkeringshus Selsbakkhøgda BL

Plan -1, -2 og -3

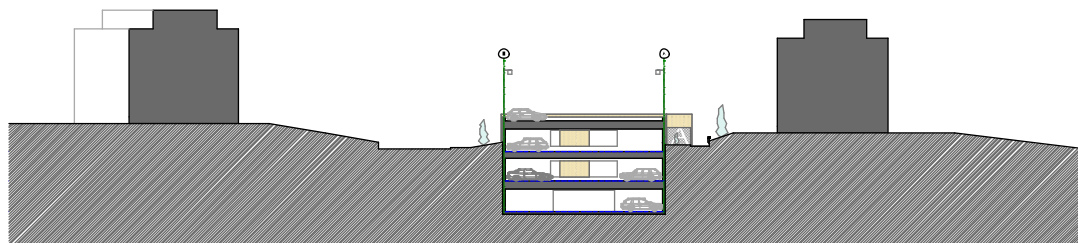
1:400

Dato: 15.01.2016





1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

2016-001

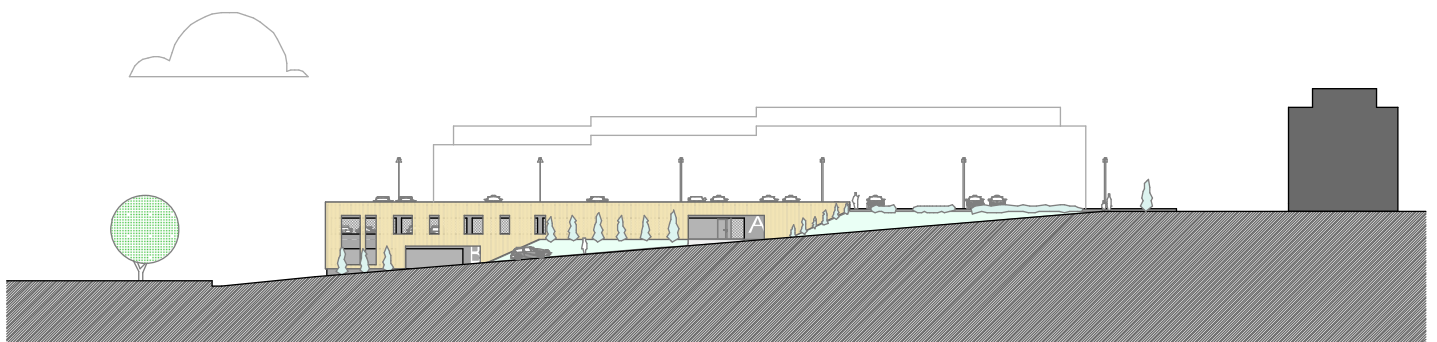
Parkeringshus Selsbakkhøgda BL

Snitt A og B

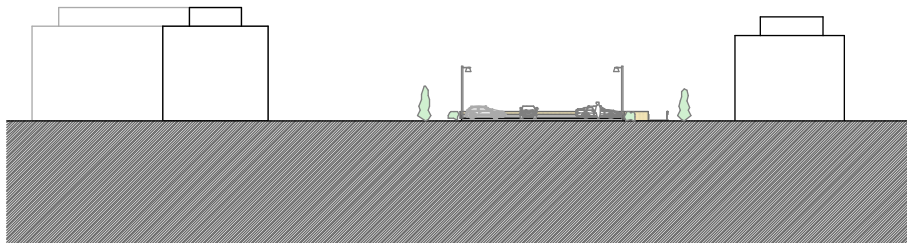
1:100

Dato: 15.01.2016





1:400 Fasade Nord



1:400 Fasade Vest

2016-001

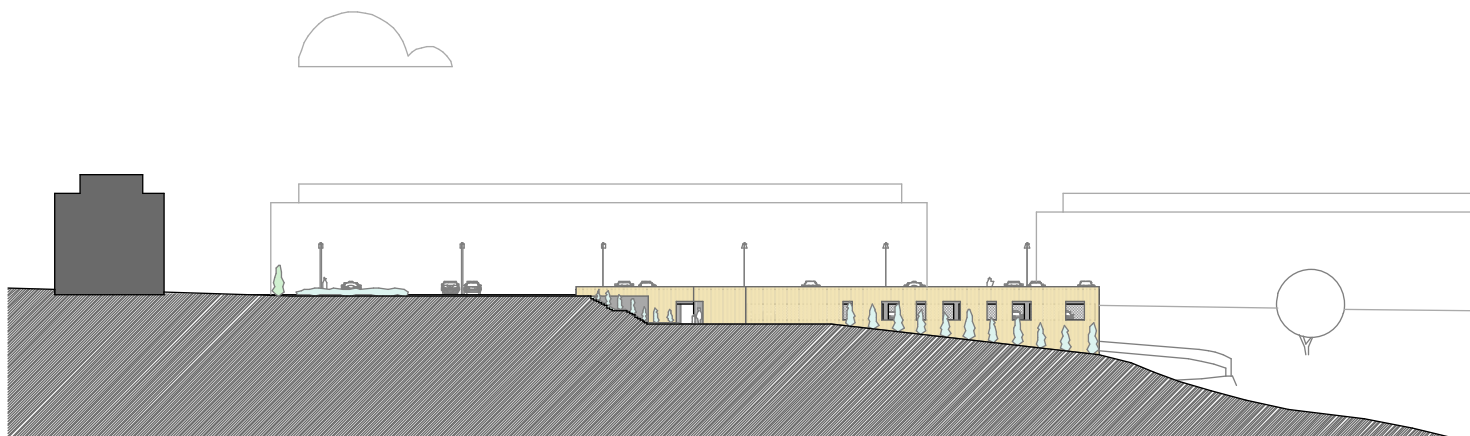
Parkeringshus Selsbakkhøgda BL

Fasade Nord og Vest

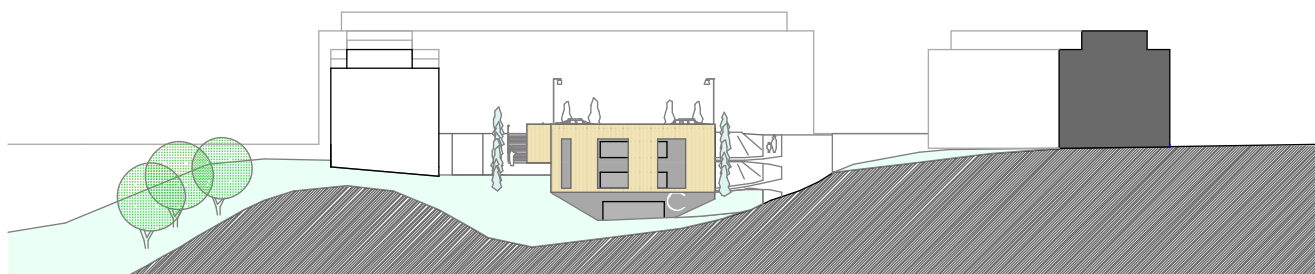
1:400

Dato: 15.01.2016

WILL
arkitektur



1:100 Fasade Sør



1:400 Fasade Øst

2016-001

Parkeringshus Selsbakkhøgda BL

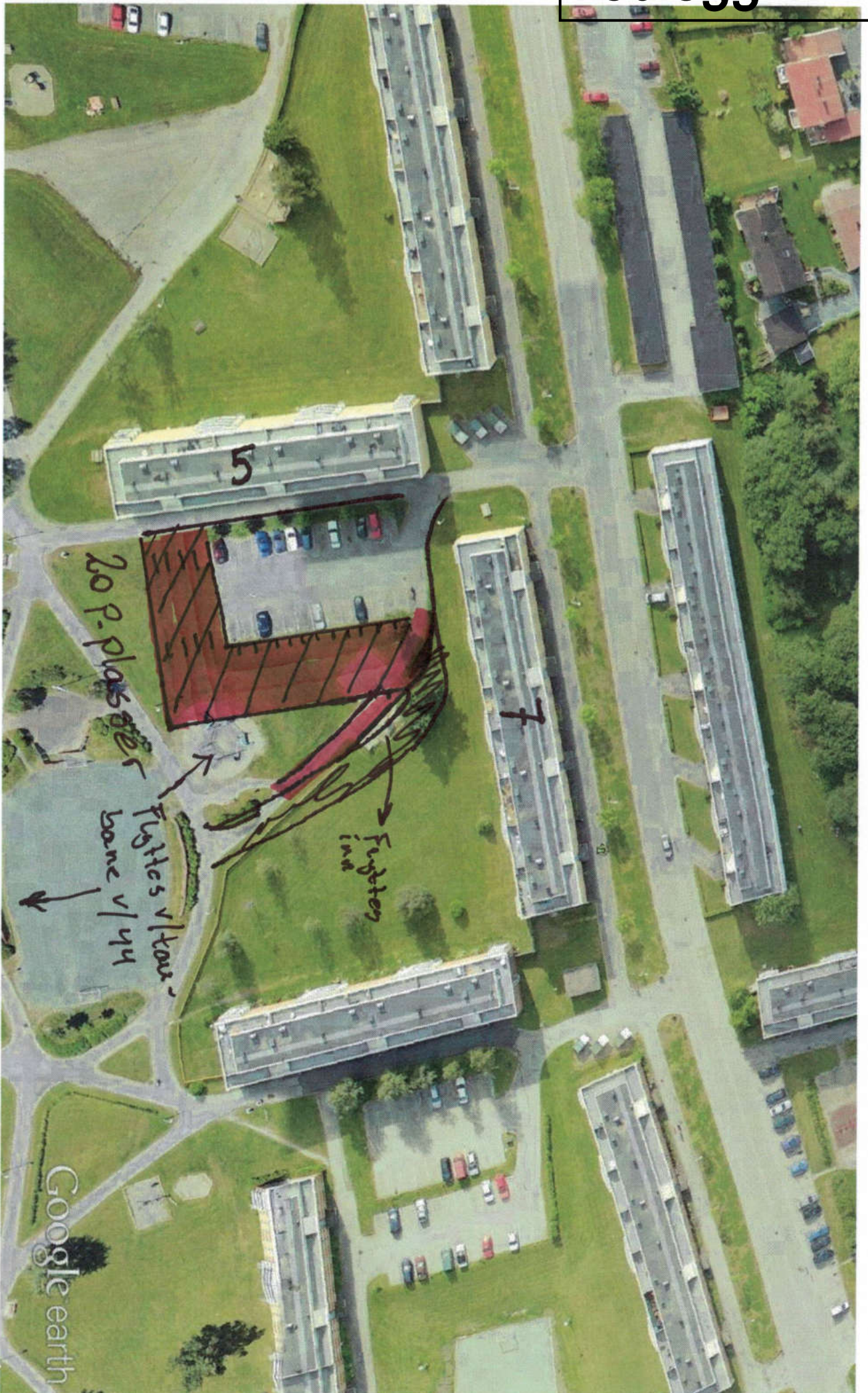
Fasade Sør og øst

1:400

Dato: 15.01.2016

WILL
arkitektur

Vedlegg 4.



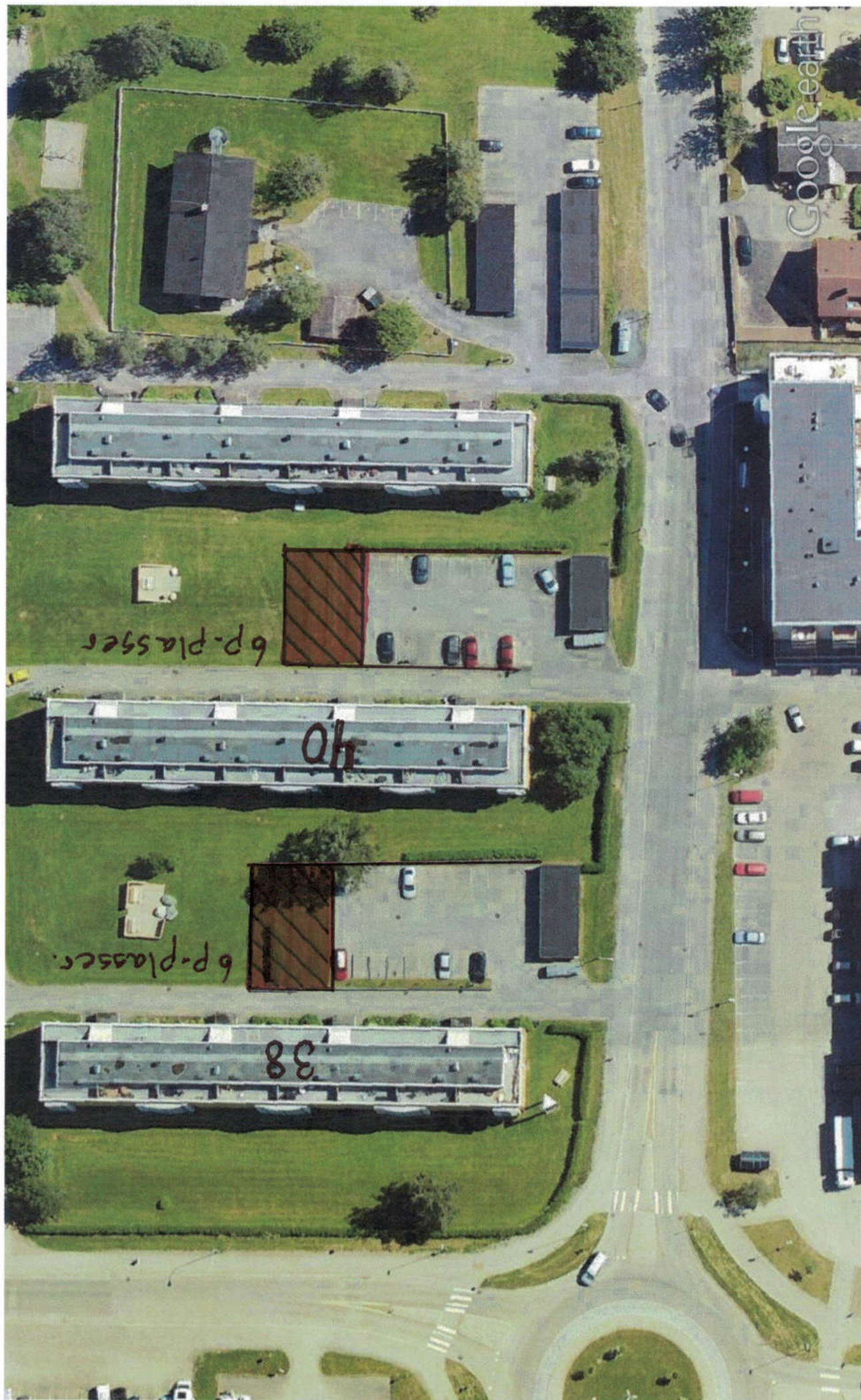
Google earth

foot
meter

100

400

Google earth



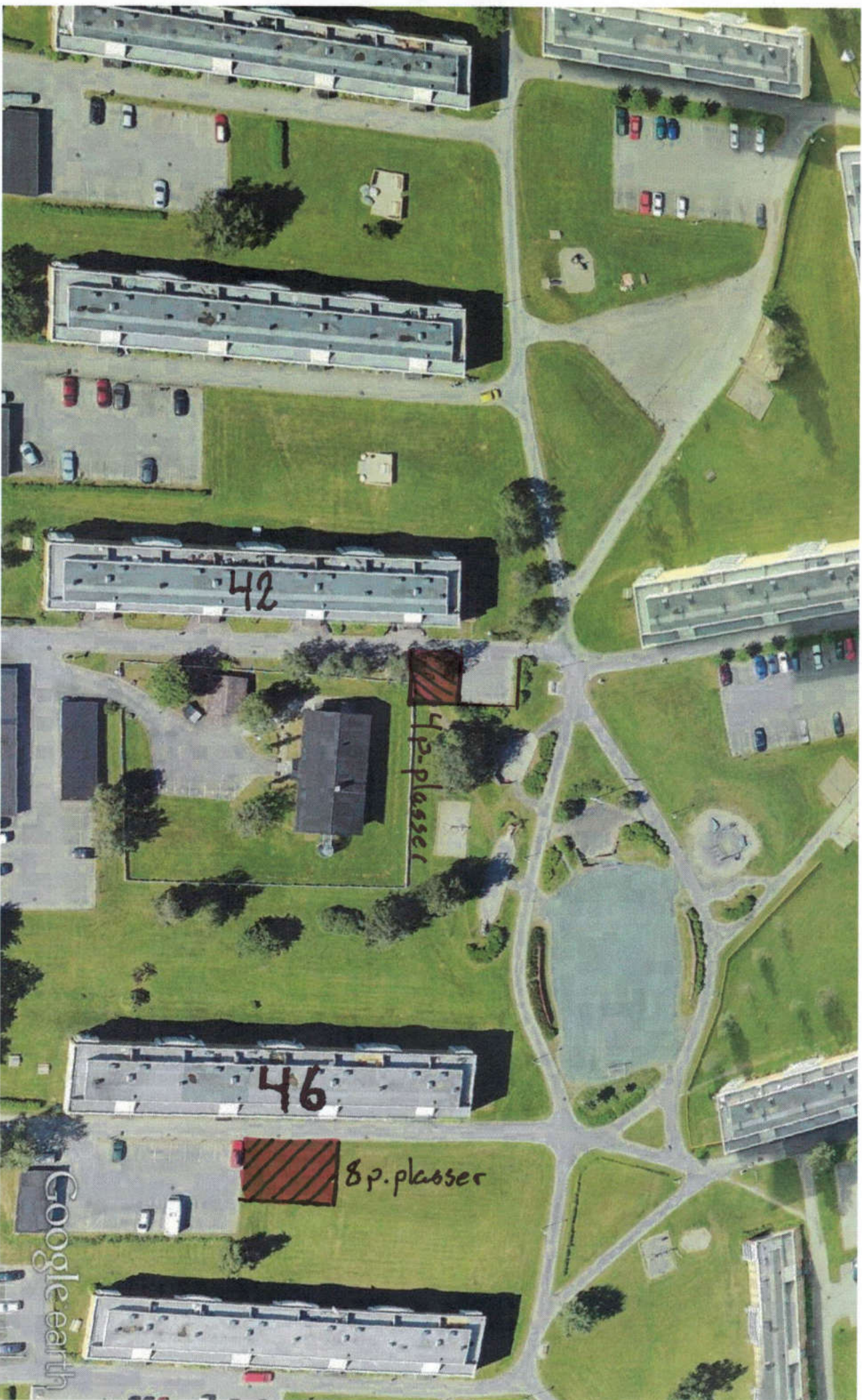
Google earth

foot
meter

100

400





Google earth

foot
meter

100

500

Google earth



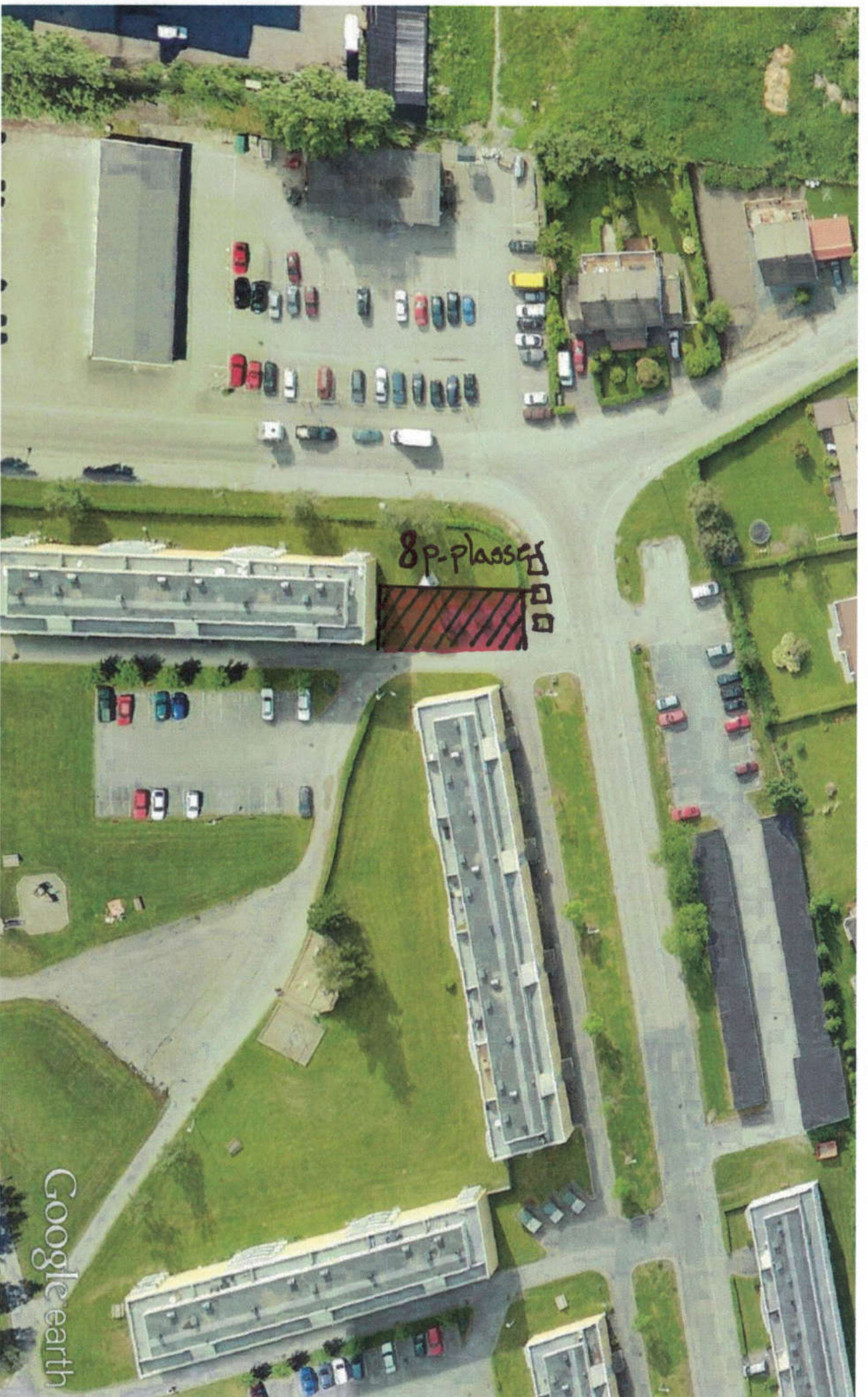
Google earth

100
500
meter

100

500

Google earth



Google earth

foot
meter

100

400

Google earth



Google earth

foot
meter



Vedlegg 5.

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Budsjett garasjer

Budsjett

Inntekter

parkering i p-hus (188 plasser à 300 per mnd)	676 800
parkering på taket av p-hus (70 plasser à 1350,- per år)	94 500
ladepunkt elbil (pdd en plass utleid à 300 pr mnd)	3 600
Paringsplasser (pdd. 292 utleid à 1350,- per år)	394 650
Campingvognplasser (pdd. utleid 11 à 1350,- per år)	14 850
Leieinntekter garasjer (21 plasser à 236,- og 93 plasser à 202,- per mnd)	284 904
Sum inntekter	1 469 304

Driftskostnader

Eksterne honorar dagens plasser	-60 000
Eksterne honorar p-hus	-36 120
Drift og vedlikehold p-hus (service porter, service nødlysanlegg)	-50 000
Drift og vedlikehold p-hus (vedlikehold og avsetning)	-100 000
Drift og vedlikehold resterende anlegg	-50 000
Forsikring garasjer	-14 873
Forsikring p-hus (kr 7,- per kvm)	-42 574
Eiendomsavgifter p-hus (5,65 promille av kr 2000,- per kvm)	-68 727
Energi, strøm (tidligere anlegg)	-120 000
Energi, strøm (p-hus, varme utenfor porter, utelys, varmekab trappeopp., porter)	-120 000
Sum driftskostnader	-662 294
Driftsresultat	807 010

Finansinntekter og kostnader

Finanskostnader (totalt lån 8 687 053, nytt lån på 8 mill og restlån garasjer)	-260 000
Resultat av finansinnt og kostnader	-260 000
Ordinært resultat	547 010
Årsresultat	547 010

Avdrag (totalt lån 8 687 053, nytt lån på 8 mill og restlån garasjer)	-180 000
Til disponering	367 010