

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne med dette til ordinær generalforsamling onsdag 11. mai 2016, klokken 1800 – Byåsen Videregående skole (auditorium)

og

i henhold til vedtektene innkalles andelseierne til ekstraordinær generalforsamling onsdag 11. mai 2016 – oppstart av denne blir rett etter at ordinær generalforsamling er hevet.

Det er kommet krav fra 75 andelseiere om at saken som ble behandlet av ekstraordinær generalforsamling 16.03.16, skal tas opp til ny avstemming.

Egen innkalling følger bakerst i dette heftet.

På grunn av store oppmøter til borettslagets generalforsamlinger, oppfordres eierne til å komme i god tid før møtestart. Dette for at styret skal kunne motta/registrere alle frammøtte innen rimelig tid før møtestart.

1. Konstituering

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av sekretær
- c) Valg av minst en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

2. Årsberetning for 2015

3. Årsoppgjør for 2015

- a) Disponering av resultat
- b) Revisjonsberetning
- c) Godtgjørelse til styret for perioden 2015/2016, og utbetaling i forbindelse med ekstra arbeid.

4. Ventilasjon – jf. sak fra ordinær generalforsamling 06.05.2015

Ref. sak 4 i ordinær generalforsamling 06.05.15. «Styret pålegges å utrede mekanisk balansert anlegg for hele borettslaget».

Styret har vært i møte med TOBB angående ventilasjonen i leilighetene. Før utbedring og tilbudsinnhenting av «mekanisk balansert anlegg», rådes det til å undersøke problemet nærmere. Det bør utføres en beboerundersøkelse for å kartlegge hva problemene er og omfanget av dette. På bakgrunn av beboerundersøkelsen, så vil en kunne ta stilling til om det er nødvendig å innhente tilbud på nytt ventilasjonsanlegg, eventuelt hvilke tiltak som må til i de enkelte leilighetene for å bedre ventilasjonen.

Styrets innstilling:

Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne en beboerundersøkelse for å kartlegge ventilasjonen i leilighetene, med videre prosjektering av forskjellige ventilasjonsløsninger om dette skulle være nødvendig.

5. Rehabilitering av skorstein/piper – sak fra styret

Mange beboere i borettslaget har fått pålegg fra TBRT (Trondheim brann- og redningstjeneste), om riving rundt tildekkede piper.

Pipene er gamle og dårlige, og styret har derfor utredet en rehabilitering og innhentet pris på dette.

Se vedlegg sak 5.

Styrets innstilling: Styret foreslår en rehabilitering av alle piper i borettslaget, og ønsker godkjenning av generalforsamlingen til dette. I tilfelle ja, må man ved ettermontering av nye ildsted få godkjenning av styret til dette på forhånd – dette pga. beboerne kan bli holdt økonomisk ansvarlig om dette ikke blir utført riktig. Dette må utføres av godkjente fagfolk.

6. Forslag om presisering og endring av husordensreglene – sak fra Mona Formo

Sak meldt inn fra beboer med forslag om presisering og endring av ordensreglene.

Se vedlegg sak 6.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til beboer.

7. Informasjon i fbm styresaker – sak fra Randi Dulin

Sak meldt inn fra beboer ang. informasjon i forhold til hvilke saker styret behandler.

Se vedlegg sak 7.

Styrets innstilling: Styret har et bredt spekter av saker til behandling hvert år. De fleste angår søknader/forespørsel/henvendelser fra beboere. Videre behandles saker som angår fellesskapet/alle beboerne, forhandling av avtaler m.v. Relevant informasjon som angår fellesskapet formidler styret via rundskriv, oppslag, hjemmesiden og facebook. Føring av «A» og «B» -saker, vil generere merarbeid for styret, samt at styret mener dagens ordning fungerer bra. Styret anbefaler derfor at forslaget fra beboer ikke vedtas.

(Styret kan tilføye at man vil forsøke å avholde 2 beboermøter hvert år, og minner på at det er kontordag hver torsdag, der beboerne kan komme innom med spørsmål og innspill).

8. Påskjønnelse til vaktmestrene – sak fra Per Magnus Heggland

Forslag fra beboer om å øke felleskostnaden, der økningen skal øremerkes bonus til vaktmestrene. Se vedlegg sak 8.

Styrets innstilling: Jf. lov om brl § 5-19 og borettslagets vedtekter pkt 7-1, er det styret som bestemmer størrelsen på felleskostnaden. Styret fastsetter denne ut ifra kjente og forventede driftskostnader tilknyttet drift/vedlikehold av borettslaget. Vaktmestrene mottar lønn etter tariff m/div. tillegg, samt at de får en liten oppmerksomhet/gave fra styret til jul. Påskjønnelser ut over dette er ikke normal praksis i Norge. De av beboerne som på eget initiativ ønsker å gi gave til vaktmestrene kan gjøre det. Styret anbefaler at forslaget ikke blir vedtatt.

9. Forbud mot parkering av kjøretøy ved inngangspartier – sak fra Heidi Hjortdal

Forslag fra beboer om forbud mot parkering av kjøretøy ved inngangspartier.

Se vedlegg sak 9.

Styrets innstilling: Styret er enig i at dette kan utgjøre en brannrisiko, og styret støtter forslaget fra beboere. Styret ber generalforsamlingen om tillatelse til å utarbeide egne og oppmerkede parkeringer for ATV/mopeder/MC. Styrets innstilling blir dermed at det ikke er tillatt å parkere ATV/mopeder/MC ved inngangsparti og rømningsveier/vinduer.

10. Valg

- | | | |
|--|----------|---|
| * 2 styremedlemmer for 2 år | på valg: | Alexander N. Kirkhus
Asbjørn Bakås |
| * 4 varamedlemmer for 1 år | på valg: | Finn Arvid Dørmænen
Tom Erik Myrdal
Torgrim Vårum
Vegard Eide Dall |
| * 2 medlemmer til valgkomiteen for 2 år | på valg | Hege Voktor
Wenche Nygård |
| * 5 delegerte m/vararepr. til TOBBs generalforsamling. | | |

Valgkomiteens innstilling – se vedlegg sak 10

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, 27. april 2016
Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Årsberetning for 2015

Selsbakkhøgda Borettslag

Selsbakkhøgda Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Selsbakkhøgda Borettslag ligger i Trondheim kommune.

Styret

Styret har bestått av:

Leder:	Orhan Kreso
Styremedlem:	Kristin Marken
Styremedlem:	Alexander Normannsen Kirkhus
Styremedlem:	Asbjørn Bakås
Styremedlem:	Frank Hokstad
Varamedlem:	Tom Erik Myrdal
Varamedlem:	Torgrim Wårum
Varamedlem:	Vegard Eide Dall
Varamedlem:	Finn Arvid Dørmænen

Revisor: BDO AS

Styremøter

Styret har i løpet av 2015 holdt 17 styremøter og 101 saker er behandlet.

Ekstraordinær generalforsamling – beboermøte

Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling eller beboermøte.

Flyttinger

I kalenderåret 2015 er det registrert 57 overdragelser i borettslaget.

Økonomisk status

Vedlikehold:

Det er budsjettert med 2.000.000,- til større vedlikeholdsarbeid i 2016.

Utvikling av felleskostnader de to siste år: Felleskostnadene ble ikke økt 2,5 % fra 1.1.2015.
Felleskostnadene ble ikke endret fra 1.1.2016.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2015, og det er ikke budsjettert med noen i 2016.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr 1.702.316,- bedre enn budsjettert. Skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet rentekostnader.

Årets resultat:

Regnskapet for 2015 viser et overskudd på kr 3.515.923,-Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i borettslaget utgjør per 31.12.2015 kr 80.912.063,-.

Endring disponible midler i 2015 er kr 1.844.071,-.

Totale disponible midler per 31.12.2015 er kr 6.921.755,-.

Fortsatt drift

Regnskapet for 2015 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø

I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Indre miljø

Styret har hms-ansvar for fellesarealer. Eierne har selv ansvar for egne leiligheter.

Arbeidsmiljø


2,52 årsverk er i borettslaget innmeldt som lønn.
Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte.

Likestilling

Styret i borettslaget består av 1 kvinner og 4 menn.

Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene og både kvinner og menn oppfordres til å ta seg verv i selskapet. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekrutering av kandidater.

Trondheim, 16 / 03 -2016


Orhan Kreso
Kristin Marken
Alexander Normannsen Kirkhus
Asbjørn Bakås
Frank Hokstad

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Felleskostnader		18 103 764	18 098 296	18 101 129	18 553 824
Leieinntekter garasjer		252 432	257 917	253 108	285 248
Tillegg kabel-TV/Internett		2 257 920	2 257 920	2 257 920	2 257 920
Andre tillegg		913 920	913 920	913 920	913 920
Andre driftsinntekter	9	773 800	853 048	610 330	670 330
Sum driftsinntekter		22 301 836	22 381 101	22 136 407	22 681 242
Sum inntekter		22 301 836	22 381 101	22 136 407	22 681 242
Driftskostnader					
Personalkostnader	10	-1 816 894	-1 339 566	-1 588 000	-1 623 710
Styrehonorar	11	-461 800	-400 000	-450 000	-475 700
Forretningsførerhonorar		-411 984	-398 052	-412 000	-444 500
Eksterne honorar	12	-479 434	-430 020	-364 900	-422 100
Avskrivninger	1	-311 655	-472 848	-287 000	-74 412
Kontingent boligbyggelag		-183 960	-162 250	-182 000	-184 000
Drift og vedlikehold	13	-2 256 135	-2 172 096	-1 850 000	-1 950 000
Periodisk vedlikehold	14	-688 049	-2 037 392	-1 500 000	-2 000 000
Kabel-TV/Internett		-2 154 993	-2 272 803	-2 423 000	-2 423 000
Forsikring		-984 374	-793 810	-849 000	-1 012 000
Kommunale avgifter		-2 300 384	-2 781 199	-3 050 000	-2 800 000
Eiendomsavgifter		-1 961 493	-1 904 073	-1 950 800	-2 016 000
Energi, strøm		-499 384	-525 775	-550 000	-570 000
Renhold fellesareal		-898 524	-854 466	-800 000	-750 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		-206 840	-226 108	-140 000	-140 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-24 648	-17 660	-21 000	-18 000
Telefon og porto		-25 150	-29 764	-36 500	-36 500
Drift maskiner		-360 210	-255 892	-255 000	-255 000
Andre driftsutgifter	15	-879 935	-354 859	-826 600	-341 600
Avgang anleggsmidler		0	-1 334	0	0
Sum driftskostnader		-16 905 844	-17 429 966	-17 535 800	-17 536 522
Driftsresultat		5 395 992	4 951 135	4 600 607	5 144 720
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		63 332	92 682	60 000	45 000
Finanskostnader		-1 943 401	-2 851 060	-2 847 000	-2 255 000
Resultat av finansinntekter og kostnader		-1 880 069	-2 758 378	-2 787 000	-2 210 000
Ordinært resultat		3 515 923	2 192 756	1 813 607	2 934 720
Resultat etter skattekostnad		3 515 923	2 192 756	1 813 607	2 934 720
Årsresultat		3 515 923	2 192 756	1 813 607	2 934 720
Totalresultat		3 515 923	2 192 756	1 813 607	2 934 720
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		3 515 923	2 192 756	0	0

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	1, 7	179 128 599	179 556 598
Garasjer	1, 7	0	1 974 227
Maskiner	1	49 424	157 099
Andre anleggsmidler	1	3 110 268	3 031 456
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		141 430	218 572
Sum anleggsmidler		182 429 721	184 937 951
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		691 790	1 608 894
Kundefordringer	3	129 717	237 465
Andre fordringer	3	4 913	3 000
Mellomregning BBL Finans	3	290 859	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	2	8 038 172	6 467 181
Sum omløpsmidler		9 155 451	8 316 540
SUM EIENDELER		191 585 173	193 254 491

28 Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital	4	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	80 856 063	79 742 366
Sum egenkapital		80 912 063	79 798 366

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pant- og gjeldsbrevlån	6, 7	94 597 883	96 375 740
Borettsinnskudd	7, 8	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	7, 8	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		108 439 413	110 217 270

Kortsiktig gjeld

Mellomregning BBL finans		0	-88 951
Forskudd kunder		292 866	275 994
Leverandørgjeld		1 553 656	2 737 276
Skyldig off. myndigheter		92 536	14 103
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		149 526	109 958
Påløpte renter		31 078	31 237
Påløpte kostnader		85 000	120 000
Annen kortsiktig gjeld		29 034	39 238
Sum kortsiktig gjeld		2 233 697	3 238 856

Sum gjeld		110 673 110	113 456 126
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		191 585 173	193 254 491
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelser	7	108 106 413	109 884 270
----------------	---	-------------	-------------

Sted: _____, dato: _____

Orhan Kreso
Leder

Frank Hokstad
Styremedlem

Kristin Marken
Styremedlem

Asbjørn Bakås
Styremedlem

Alexander Normannsen Kirkhus
Styremedlem

Noter 2015 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

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.

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.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

BBL 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 BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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. Forsikringselskapet 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.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	427 999	17 353	1 208 665	3 026 984	1 072 278	1 868 891
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	-427 999	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	3 026 984	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 977 559	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	0	0	1 208 665	49 425	1 072 278	1 868 891
Årets avskrivninger :	0	0	0	107 675	0	0
Antatt levetid i år :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	0	100 712	1 023 333	1 974 227	142 646 397
Årets tilgang :	0	51 858	0	230 935	-1 974 227	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 254 268	0	142 646 397
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	94 368	1 048 402	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført 31.12:	34 613 311	51 858	6 344	205 866	0	142 646 397
Årets avskrivninger :	0	0	10 875	29 871	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5		

Noter 2015 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	565 261	1 897 482
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	565 261	1 897 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	1 897 482
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	565 261	0
Årets avskrivninger :	0	163 235
Antatt levetid i år :		5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2015	2014
Bundne midler for skattetrekk	37 756	0
Øvrige bankinnskudd	8 000 416	6 467 181
Sum bankinnskudd	8 038 172	6 467 181

Note 3 - 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 4 - ANDELSKAPITAL

Andelseier	Eierandel	Funksjon
Orhan Kreso	1	Styreleder
Kristin Marken	1	Styremedlem
Asbjørn Bakås	1	Styremedlem
Frank Hokstad	1	Styremedlem
Alexander Normanssen Kirkhus	1	Styremedlem

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

Note 5 - ANNEN EGENKAPITAL

	2015	2014
IB	79 742 366	77 549 609
Årets resultat	3 515 923	2 192 756
Korrigerer tidligere årsresultat	-2 402 226	0
UB	80 856 063	79 742 366

Ad.korrigerer tidligere årsresultat – se siste avsnitt prinsippnote.

Noter 2015 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 6 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	90517244863	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2001
Rentesats:	1.67 %	2.089 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 0,6	Fast rente
Beregnet innfridd:	30.12.2047	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	95 280 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	93 107 650	3 268 090
Avdrag i perioden:	1 523 647	254 210
Lånesaldo 31.12:	91 584 003	3 013 880
Saldo 5 år frem i tid:	80 282 228	1 660 496

Note - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	5 994	1 018 980
	85	5 732	487 220
	110	5 396	593 560
	55	5 169	284 295
	102	4 687	478 074
	15	4 308	64 620
	23	3 787	87 101
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517244863	170	182 155	30 966 350
	85	174 188	14 805 980
	110	163 959	18 035 490
	55	157 074	8 639 070
	102	142 419	14 526 738
	15	130 911	1 963 665
	23	115 076	2 646 748

Note 7 - PANTSTILLELSER

Bokført verdi pantsatte eiendeler	Pålydende pantstillelser	Restgjeld pr 31.12.
179 128 599,-	105 040 000,-	108 106 413,-

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - INNSKUDD

	2015	2014
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

Noter 2015 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 9 - ANDRE INNTEKTER

	2015	2014
Strømvavgift	370 797	367 739
Andre leieinntekter	106 400	54 200
Andre driftsinntekter	296 603	431 109
Sum andre inntekter	773 800	853 048

Andre driftsinntekter består av:

kr 126 758,91 fra Trondheim Kommune, totalt kr 105 000,- består av tilskudd jubileum, kr 30 622,- leie basestasjon, tilknyttet annonse på web-side kr 28 000,-, viderefakturert renhold kr 3 150,-, kr 2 772,- utbetalt for fiskekortsalg og 300,- for bruk av prosjektor.

Note 10 - PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Lønn	1 112 250	842 748
Refusjoner	0	-150
Arbeidsgiveravgift	279 719	212 269
Feriepenger	149 526	109 958
Pensjonskostnader	40 265	14 645
AFP-premie	16 902	13 624
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	10 919	10 698
Personalopplæring	6 569	19 519
Telefongodtgjørelse	500	3 228
Reisekostnader	19 354	17 924
Andre lønnskostnader	180 890	95 103
Sum personalkostnader	1 816 894	1 339 566

Samlet antall årsverk: 2,52

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 11 - STYREHONORAR

	2015	2014
Styrehonorar	461 800	400 000

Note 12 - EKSTERNE HONORARER

	2015	2014
Revisjonshonorar (inkl. mva)	34 994	26 250
Andre forvaltningstjenester	259 572	229 308
Fakturerte tjenester	98 934	114 702
Andre konsulentstjenester	85 934	59 760
Sum eksterne honorarer	479 434	430 020

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. I 2015 er det i tillegg til ordinært revisjonshonorar fakturert et á konto beløp for det arbeid revisor utfører om høsten. Det sistnevnte beløpet trekkes fra ved fakturering av det endelige honoraret våren 2016. Dette medfører at honoraret blir fremstilt som noe høyere enn normalt, men det skyldes periodisering mellom årene.

Noter 2015 for Selsbakkhøgda Borettslag org.nr: 948 720 175

Note 13 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2015	2014
Snekkerarbeid	116 509	244 625
Skadedyrbekjempelse	5 901	5 625
Vakthold	112 926	112 274
Flaskeleie, fylling m.m.	3 891	6 279
Rørleggerarbeid	585 800	331 105
Malerarbeid	14 586	23 971
Elektrikerarbeid	120 151	287 832
Dør og vinduer	74 131	45 791
Føiing areal/tømt sandfang	7 198	0
Blikkenslagerarbeid	134 650	359 375
Murerarbeid	0	25 951
Piper	6 147	47 631
Gjerde og områdesikring	24 875	0
Grunnarbeid	0	60 168
Pukk	0	4 784
Snøbrøyting, sandstrøing	62 055	47 172
Asfaltering	0	61 416
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	373 127	165 702
Ventilasjon	14 940	0
Egenandeler, differanser skader	120 001	80 001
Avfallstømming/søppelsuganlegg	261 416	199 324
Forbruksmateriell	42 950	53 478
Skilt	79 876	0
Nøkler, lås	50 609	8 764
Brannsikring	21 615	0
Balkong/veranda/terrasser	2 988	0
Byggesaksgebyr	0	830
Leie stillas/maskiner	18 961	0
Sum vedlikehold	2 256 135	2 172 096

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2015	2014
Snekkerarbeid	0	283 540
Rørleggerarbeid	250 080	0
Blikkenslagerarbeid	131 250	0
Grunnarbeid	306 719	45 000
Prosjektvedlikehold	0	1 708 853
Sum periodisk vedlikehold	688 049	2 037 392

Note 15 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2015	2014
Utgifter lokaler	0	1 999
Leiekostnader	193 891	195 164
Gaver	1 921	3 498
Kostnader vedr. styrearbeid	18 396	35 853
Generalforsamling/årsmøte	6 000	16 000
Kurskostnader	33 650	41 910
Bankgebyrer	1 836	11 855
Tilskudd bomiljø	605 009	27 931
Andre kostnader	19 232	20 650
Sum andre driftsutgifter	879 935	354 859

Andre kostnader består av:
Dagligvarer, administrasjonskostnad pensjonsforsikring og gebyrer.

Note 16 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall omsatte leiligheter	Høyeste omsetningsverdi
1	4	1 971 097
2	8	2 218 878
4	26	3 106 685
3	19	2 782 311

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på. Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73 83 15 00.

Note 17 - DISPONIBLE MIDLER

	2015-12	2014-12
Disponible midler 01.01	5 077 684	4 286 955
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	3 515 923	2 192 756
Tilbakeført avskrivning	311 655	472 848
Påkostning / investering	-282 793	-24 999
Avdrag lån	-1 777 857	-1 851 209
Overført til/fra øremerkede midler	77 142	0
Salg av aksjer/andel	0	1 334
Årets endring i disponible midler	1 844 071	790 730
Disponible midler i periodens slutt	6 921 755	5 077 684

Til generalforsamlingen i
Selsbakkhøgda Borettslag

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Selsbakkhøgda Borettslag som viser et overskudd på kr 3.515.923. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Selsbakkhøgda Borettslag pr 31. desember 2015 og av borettslagets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskudd er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim den 6. april 2016

BDO AS

Steinar Skjetne
Statsautorisert revisor



Selsbakkhøgda Borettslag
Postboks 3351
7427 Trondheim

Att: v/Styreleder Orhan Kreso

Trondheim, 31.03.2016

Tilbudsgrunnlag

Varmeforum AS ble kontaktet av styret i Selsbakkhøgda borettslag for å gjøre en vurdering av skorsteinene i borettslaget. Det ble foretatt en befaring av flere skorsteiner sammen med vaktmester. Samtidig ble det hentet ut avviksmeldinger fra Trondheim kommunale feiervesen.

Hva ble avdekket på befaringen:

Skorsteinene bærer preg av aldring (50 år). Antatt levetid på teglskorsteiner er 40 til 60 år. Flere av skorsteinene er forblendet i 3-roms leilighetene med treverk og gips noe som er brannfarlig og ulovlig.

Varmeforum ble bedt om gi et pristilbud på rehabilitere 86 skorsteiner i borettslaget. Det ble utformet et skriv som ble utsendt til alle beboere i borettslaget for å kartlegge hvem som har ildsted og hvem som eventuelt ønsket dette. Skrivet ble utsendt i 560 eksemplarer. Hvor 288 svarte på denne henvendelsen. Kartleggingen avdekket følgende.

**Fordelingen var som følger:**

- 147 har vedovn
- 128 har ikke vedovn
- 13 ønsket vedovn

Ut i fra dette ble tilbudet beregnet.

Varmeforum var en av 3 tilbydere i anbudsberegningen. Styret valgte tilbudet fra Varmeforum. Dette var det beste tilbudet vurdert fra styret. Pris, kvalitet og en god gjennomføringsplan ble avgjørende.

Pristilbudet:

Rehabilitering med keramiske rør i 86 skorsteiner

Pris pr pipe 10 724,- inkl mva x 86 922 264,- inkl mva

Arbeidspenger 9 375,- inkl mva x 86 806 250,- Inkl mva

Montering/remontering av ovner

300 leiligheter med ovner x 1 500,- inkl mva 450 000,- inkl mva

Deler for tilkobling mot pipestamme

300 leiligheter x 1 600,- inkl mva 480 000,- inkl mva

Estimat på kjerne boring i 3-roms leiligheter

150 leiligheter x 1 750,- inkl mva 262 500,- inkl mva

Estimat på total sum:

2 921 014,- inkl mva.

Forventet oppstart vil være medio Mai.



VARMEFORUM AS

For de av beboerne som ønsker å bytte ut sin eldre peis-/vedovn vil Varmeforum tilby gunstige priser på ny ovn/peis.

- Jøtul ovner - 25% rabatt på veiledende pris
- Scan ovner - 20% rabatt på veiledende pris

Ovnsrør og gulv plate vil komme i tillegg.

Selve installasjonen ved kjøp av ovn hos oss vil bli gratis.

Med vennlig hilsen

Varmeforum AS

Christian Johnsen

Daglig Leder

Tlf: 45479400

christian@varmeforum.no



Fyr riktig!

Noen gode regler for riktig fyring med vedovn eller vedpeis.

1. **Fyr med tørr ved.** Ved bruk av tørr ved sikrer du korrekt forbrenning.
2. **Fyr med god trekk.** Sørg for at trekken på ovnen er åpen under fyring
Steng opptenningstrekken når du legger inn ved for andre gang.
Dette sikrer at etter tenningen på nye ovner starter.
3. **Unngå rundfyring.** Resultat av rundfyring (feil bruk av trekker fører til dårlig forbrenning og danner beksot i skorsteinen og økt forurensning til miljøet.)
4. **Sørg for at ventiler på vinduer er åpen ved opptenning.** Dette for å sikre at ildstedet får nok forbrenningsluft ved oppstart.

NB! Husk at det skal søkes tillatelse fra borettslaget før montering av nytt ildsted.

Dette fordi skorsteinene er rehabilitert med foringsrør av keramikk. Feil fremgangsmåte kan føre til at hele pipestammen blir ødelagt og beboer kan bli stilt ansvarlig for ny utbedring av dette. Dette kan beløpe seg til kr 50 000,-

**Borettslaget anmoder om at det blir brukt fagfolk ved montering av nye ildsteder.
Kopi av kontrollskjema for ny innstallering av ildsted skal alltid sendes borettslaget.**

Mvh
Styret

Selsbakkhøgda b.l
Postboks 3351
7427 Trondheim

post@selsbakkhogda.no

Fra: Mona Kristin Formo
Dato: 29. februar 2016 kl. 23.43.18 CET
Til: post@selsbakkhogda.no
Emne: Forslag til sak - Generalforsamling i Selsbakkhøgda BL 2016

Ref. tidligere korrespondanse (oktober 2015).

Dagens husordensregler sier lite om når man kan forvente/kreve at det skal være stille i huset - de har kun noen generelle formuleringer uten spesifikke tidsangivelser (jf. avsnittet "Ro og orden");

"Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping (renoveringsstøy) må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 20.00 og 07 på hverdager..."

Jeg ønsker derfor at Generalforsamlingen tar stilling til en revisjon av til husordensreglene akkurat på dette punktet, ved at f.eks. følgende ordlyd tas inn mellom de to ovennevnte avsnittene:

"Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, og boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha tilstelning eller festlig lag som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene."

Mvh.
Mona Formo

Informasjon i forhold til hvilke saker styret behandler.

I løpet av de 10 årene jeg har bodd i borettslaget, har styret aldri informert om hva slags saker styret i borettslaget har behandlet. Jeg tenker da ikke på at styret skal offentliggjøre protokollen fra møtene, men derimot en generell/ anonymisert versjon som kan fortelle andelseierne om hva slags saker styret har behandlet. I innkallingen til Generalforsamlingen 2015 kan jeg lese at styret har hatt 24 styremøter og 135 saker. Samtidig ble det oppgitt muntlig på Generalforsamlingen hvor mange telefoner og mail styret hadde mottatt. Dette er etter min mening intetsigende informasjon.

Styret inntar på denne måten en passiv og ekskluderende holdning overfor andelseierne, som igjen fører til misnøye og frustrasjon som får utløp i bl.a. sosiale media. Det fjerner også andelseiernes «eierforhold» til borettslaget. Gjennom inkludering vil styret ha langt større muligheter til å «spille på lag» med beboerne, i tillegg vil det med all sannsynlighet føre til større åpenhet.

Mange borettslag under TOBB har fine og informative nettsider. Og mange legger ut saksliste og referat fra styremøtene. Dette åpner opp for at andelseiere kan se hvilke saker som er tatt opp tidligere – noe som igjen er viktig dersom en selv ønsker å ta opp en sak.

Forslag til Generalforsamlingen 2016:

Styret pålegges av generalforsamlingen 2016, og publisere på hjemmesiden sin, saksliste samt et anonymisert referat fra styremøtene.

Trondheim 29. februar 2016

Randi Dulin

Per Magnus Heggland
Waldemar Aunes veg 13c

9. februar 2016


Forslag til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda borettslag 2016

Jeg ønsker at beboerne i Selsbakkhøgda Borettslag skal påskjønne vaktmestrene for den gode jobben de gjør. I tillegg til at de gjør mer enn det man kan forvente av en vaktmester, er de alltid velvillige til å hjelpe beboerne når det er behov for bistand til praktiske gjøremål.

Jeg foreslår at husleien økes med 100 kroner i året. Denne husleieøkningen skal øremerkes til vaktmestrene slik at de får en julebonus, der hele beløpet blir delt likt i mellom vaktmestrene. Dette beløpet skal komme i tillegg til ordinær lønn, og skal ikke inngå som en del av eventuelle lønnsjusteringer. Dette skal være en julegave fra beboerne til vaktmestrene.

Vennlig hilsen

Per Magnus Heggland
Waldemar Aunes veg 13 c



Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Heidi Hjortdahl
Dato: 18. april 2016 kl. 20.41.26 CEST
Til: "post@selsbakkhogda.no" <post@selsbakkhogda.no>
Emne: Parkering av Motoriserte kjøretøy ved Inngangsparti

Viser til nå avsluttet dialog med Styret i Selsbakkhogda BL.

Forslag til FORBUD MOT PARKERING OG HENSETTING AV MOPEDER, MOTORSYKLER SAMT 4-HJULINGER VED INNGANGSPARTI

<http://www.brannvernforeningen.no/Nyheter/Arkiv/2007/Slett-sikkerhetsarbeid-i-borettslag-og-sameier>

Viser til flere branntilløp og alvorlige tilfeller av brann i nærhet av inngangsparti i Borettslag, samt garasjeanlegg. Vi ser oss nødt til å foreslå et totalforbud mot hensetting og parkering av Moped, Motorsykler samt såkalte "firhjulinger" **utenfor inngangspartiene i Selsbakkhogda Borettslag.**

Vår eneste rømningsvei på enklest mulige måte er gjennom inngangspartiene. Oppstår brann eller branntilløp med motoriserte kjøretøy hensatt eller parkert direkte utenfor eneste rømningsveg, anser vi dette for å være en direkte trussel mot vårt brannvern som andelseiere.

Videre anser vi det som total ansvarsfraskrivelse å hensette eller parkere brannfarlige kjøretøy direkte utenfor soveromsvinduene til andre andelseiere.

Vi foreslår derfor et forbud mot parkering og hensetting av kjøretøy ved inngangspartiene i Selsbakkhogda Borettslag. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det vil bli tatt initiativ til Branntilsyn ved Trondheim Brannvesen umiddelbart dersom problemet ikke stopper nå.

Med hilsen
Heidi Falk Hjortdahl
Per Magnus Heggland

**Til generalforsamlingen i
Selsbakkhøgda Borettslag**

Valgkomiteens innstilling til nytt styre.

2 styremedlemmer: Asbjørn Bakås (gjenvalg)
 Heidi Falck Hjortdahl (ny)

4 varamedlemmer : Finn Arvid Dørmænen (gjenvalg)
 Torgrim Vårum (gjenvalg)
 Vegard Eide Dahl (gjenvalg)
 Håvard Petterson (ny)

2 medlemmer til
valgkomiteen for 2 år: Hege Voktor (gjenvalg)
 Wenche Nygård (gjenvalg)

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

(Hege Voktor, Wenche Nygård, Terje Øyangen og Geir Hegge)

TIL ANDELSEIERNE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

I henhold til vedtektene innkalles andelseierne til ekstraordinær generalforsamling, onsdag 11. mai 2016, på Byåsen videregående skole (auditoriet)
Oppstart vil være rett etter at ordinær generalforsamling er hevet.

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

Det er kommet krav fra 75 andelseiere om at saken som ble behandlet av ekstraordinær generalforsamling 16.03.16, skal tas opp til ny avstemming.

Til denne ekstraordinære generalforsamlingen kopieres ikke illustrasjonsplaner, tegninger, skisser m.v., da disse er delt ut til alle fra før.

Styret/TOBB vil ha alt av disse presentasjoner med på møtet for evt. presentasjon i plenum.

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.
- Forskj nning av parkeringstomta vest for Alette Beyers Vei.
- De nye boligene vil skjerme for den kommende utbyggingen av Munkvoll Næringspark med REMA-bygget.

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.

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).

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.

Trondheim, 27. april 2016
Selsbakkhøgda Borettslag
styret