

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 11.02.2025 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Ny vaktmestergarasje

Det har gjennom det siste tiåret gjentatte ganger vært diskutert bygging av ny vaktmestergarasje.

På grunn av pågående prosjekt med utvidelse av borettslaget og manglende etterlevelse av HMS-krav til vaktmestrene, så må det nå bygges ny garasje.

Styret viser for øvrig til behandling av sak i ordinær generalforsamling 09.05.2023. Der ble det presentert budsjett og planer for bygging av ny garasje.

Se eget vedlegg til innkallingen for nærmere beskrivelse av prosjektet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

29.01.2025

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret

An aerial photograph of a residential neighborhood. Several multi-story apartment buildings with light-colored facades and dark roofs are visible. The buildings are interspersed with green lawns, trees, and paved walkways. A central paved area, likely the site for the new garage, is highlighted. The overall scene is bright and sunny.

Bygging av ny vaktmestergarasje

En historie som strekker seg over ti år....

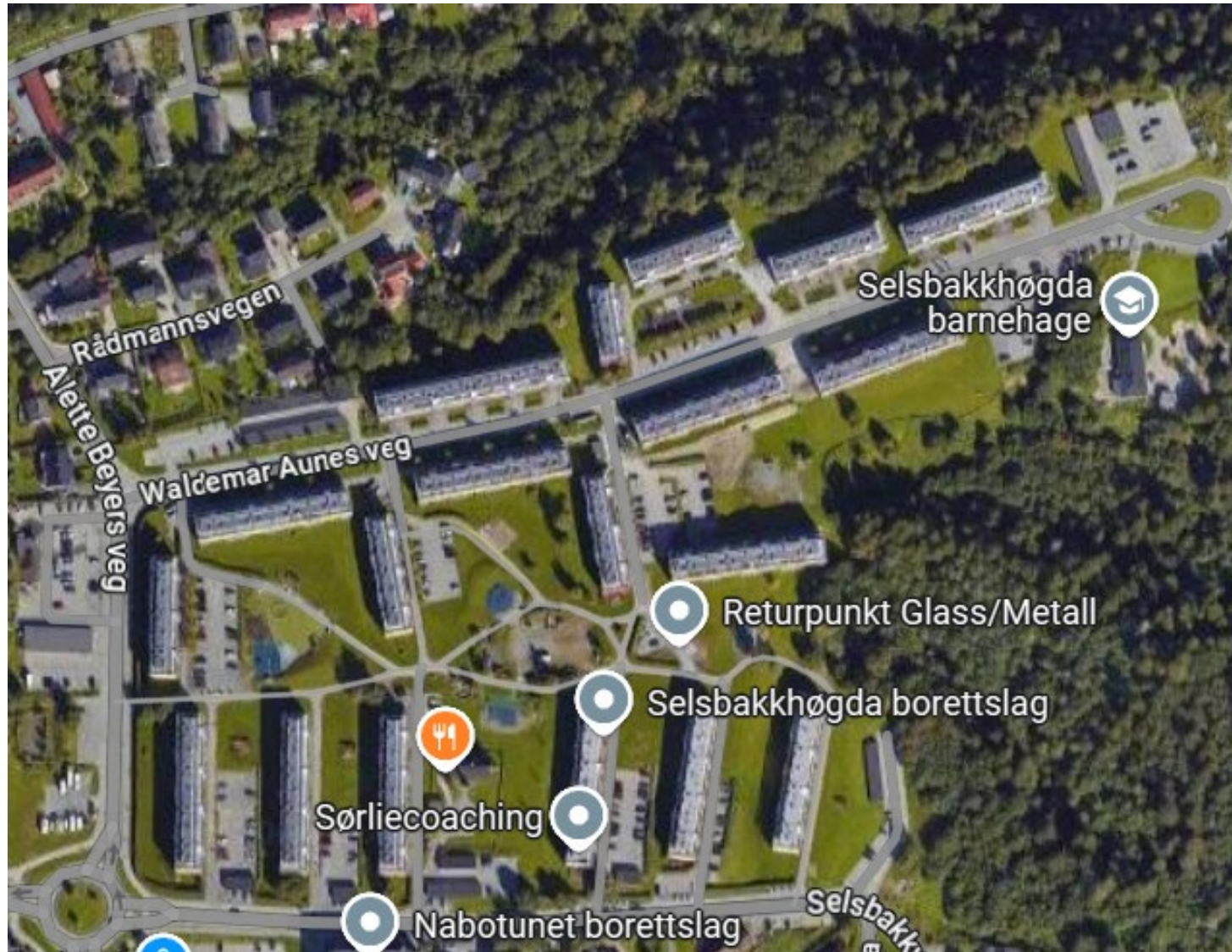
Ny vaktmester garasje

Det har gjennom det siste tiåret vært pratet og diskutert mye om bygging av ny vaktmestergarasje.

Hvorfor?:

- Dagens vaktmestergarasje oppfyller ikke HMS krav i AML
- Den dekker ikke behovene vi har i dag: varme arbeider, løfteutsyr, vaskeutstyr, garderobe, pauserom, m.m.
- Dagens garasje er plassert på en tomt som skal bebygges.

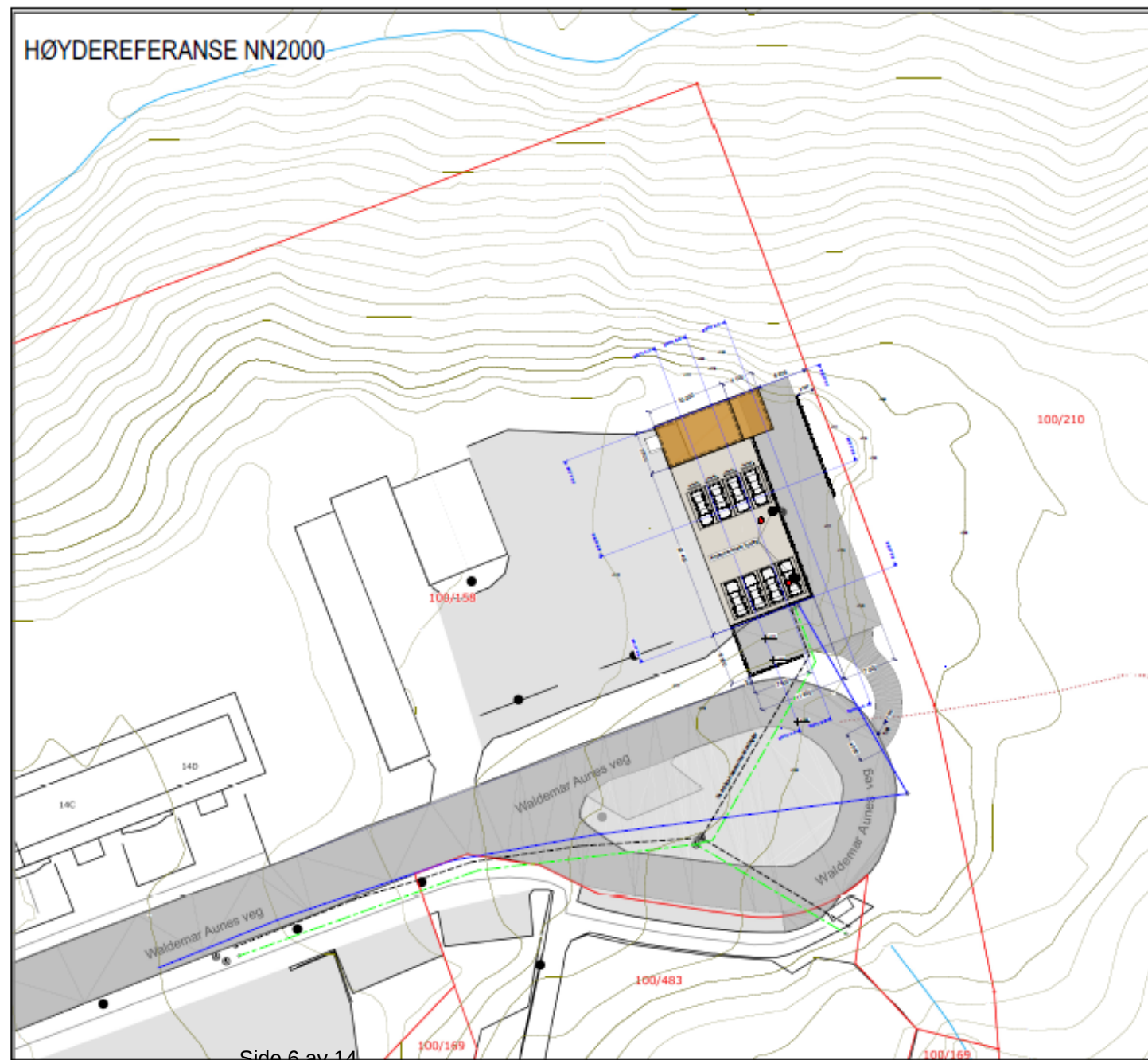
Hvor skal garasjen ligge?



Hvor skal garasjen ligge?

- Det har gjennom de siste ti årene vært diskutert mye om beliggenhet
- I alle diskusjonene har man konkludert med at det er ugunstig å plassere drift «inne i» borettslaget
- To alternativer ble pekt ut som beste plassering, nedenfor Selsbakkveien 50 og Waldemar Aunes veg 14
- Ved nærmere undersøkelser av grunnforholdene ble området nedenfor Selsbakkveien 50 utelukket
- Vi har kommet frem til at den beste beliggenheten, med minst ulemper, er i Waldemar Aunes veg 18

Situasjonsplan



Arbeid som er gjort så langt

- Fjerning av mobilmaster
- Rydding og klargjøring av arealer (har vært brukt som kaldlagring til drift)
- Utarbeidet forslag (med arkitekt) for å finne en løsning som ikke forringer fremtidig utnyttelse av tomteareal (fremtidig utvidelse av BL)
- Fått byggetillatelse fra byggesakskontoret i Trondheim kommune
- Fått pristilbud på grunnarbeider, VVS, betongarbeid og kontorfasiliteter
- Gjennomført grunnundersøkelser

Valg av løsning

- Adresse til ny vaktmestergarasje er Waldemar Aunes veg 18
 - Dette er gjort fordi vi håper på å utvide borettslaget med et bygg som vil få adresse Waldemar Aunes veg 16
- Styret anbefaler at den nye vaktmestergarasjen blir en «nedgravd løsning» og bygges med en slik kvalitet at den nye vaktmestergarasjen kan inngå i grunnmuren til et nytt boligbygg.
 - Ved denne løsningen vil hele tomtearealet kunne utnyttes til fremtidig utvidelse av borettslaget (potensielt større inntekter)

Budsjett

Budsjett	kr 15 000 000
Entreprenør	Budsjett
Hageanlegg (grunnarbeider)	kr 1 748 175
FS-SERVICE (betong arbeider)	kr 4 187 500
Forprosjekt, søknader og grunnundersøkelser	kr 500 000
EL	kr 700 000
VVS	kr 1 400 000
Automasjon	kr 250 000
Data / overvåkning / brannsikring	kr 300 000
Kontorbygg / utvendig trapp	kr 3 000 000
Innredning / garderober / møterom	kr 300 000
Maling innvendig, legging av gulv og ferdigstille fasade	kr 500 000
Porter, vinduer og dører	kr 400 000
Vaskeutstyr vaskehall	kr 350 000
Løfteutstyr	kr 150 000
Asfalt og utvendig opparbeidelse	kr 350 000
Arbeidsbenker, verktøy og innredning (verksted)	kr 700 000
Diverse innkjøp	kr 164 325
Sum	kr 15 000 000

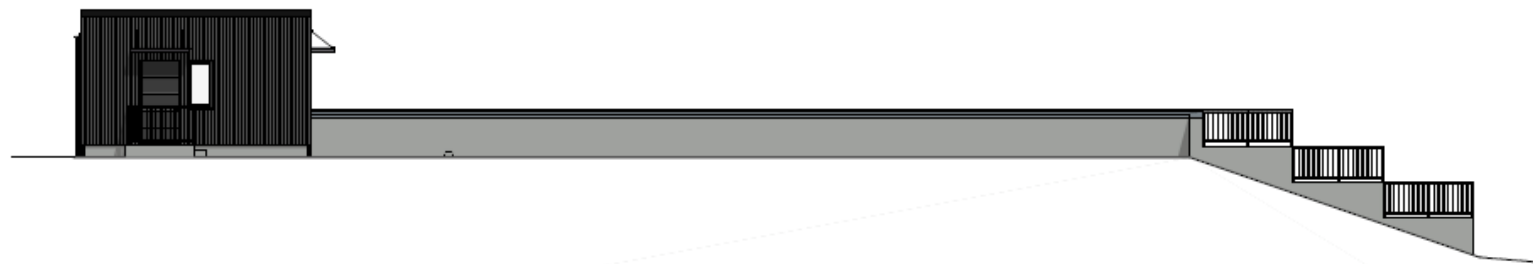




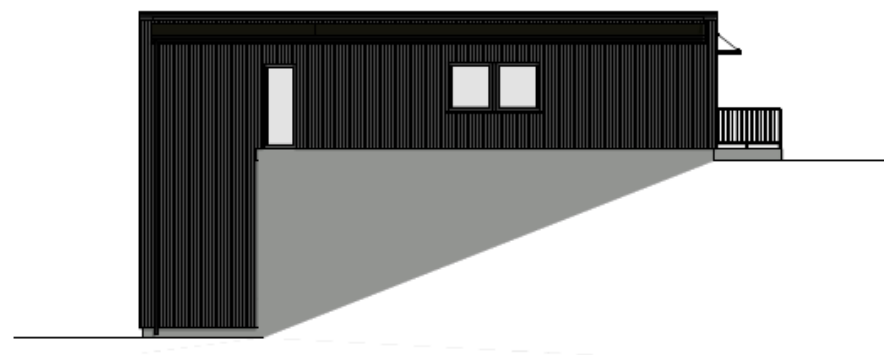
Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord

Konsekvenser

- Konsekvenser hvis kvalifisert flertall ikke oppnås:
 - Vi risikerer at vi må gå i fra kontrakt med Trym om utvidelse av borettslaget (området i Alette Beyers veg, potensielt tap av store inntekter)
 - Vi må etablere en ny løsning for våre ansatte som innfrir HMS krav i arbeidsmiljøloven
 - Vi forsinker fremdriften i arbeidet med å utvide borettslaget (inntekter til å dekke noe av vedlikeholdet blir skjøvet frem i tid).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner.