

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Onsdag 07.05.2025 - 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 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 2024

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

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det er budsjettet med kr 683 943,- i honorar for tilbakelagt periode.

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak - ansettelse av daglig leder

Styret fikk på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede muligheter for ansettelse av daglig leder.

På grunn av mange pågående prosjekter har ikke styret hatt kapasitet til å utrede denne saken fram til nå.

Saken settes på dagsorden til generalforsamlingen på nytt når styret har utredning klar.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Demokratisk til talerett og bruk av mikrofon under generalforsamling - beboer Tone Hoff Almenning

"Bakgrunn: Under tidligere generalforsamlinger i borettslaget ble en mikrofon brakt til andelseiere der de satt, slik at de enkelt kunne komme til orde i debatten. Ved siste generalforsamling ble praksisen endret, og andelseiere som ønsket å ytre seg måtte forlate plassen sin, gå ned til en sentral mikrofon foran styret og forsamlingen. Dette skaper flere utfordringer:

1. Begrenset deltakelse og ytringsfrihet:

- Mange kvier seg for å ta ordet når det innebærer fysisk forflytning og eksponering foran forsamlingen.
- Sjenanse, sosial usikkerhet eller redsel for å tale foran en stor gruppe kan føre til at viktige innspill ikke kommer frem.
- Demokratisk deltakelse svekkes når terskelen for å ta ordet blir høyere.

2. Fysiske barrierer og likestilling:

- Noen andelseiere har bevegelsesutfordringer eller funksjonsnedsettelse, og selv om en mikrofon kan bringes til disse, kan ikke alle med skjulte utfordringer (f.eks. smerter, balanseproblemer, angst) nødvendigvis benytte en sentral talerstol.
- Andre på raden må reise seg og flytte seg for at én person skal komme frem, noe som er upraktisk og uønsket for mange.

3. Ineffektivitet og tidssløsing:

- Forflytning tar tid, særlig i et auditorium hvor rader er trange. Dette kan føre til unødvendige forsinkelser og en mindre effektiv generalforsamling.

Demokratisk praksis og kildegrunnlag: I demokratiske prosesser, som i kommunale møter, politiske debatter og andre forsamlinger med mange deltakere, er det vanlig praksis å sikre enkel tilgang til talerett.

Eksempler på dette inkluderer:

- Kommuneloven § 11-1 fremhever at møter i folkevalgte organer skal være preget av "forsvarlig saksbehandling", noe som også omfatter rimelige og inkluderende talerutiner.
- Norsk standard for møter i borettslag (NBBL) anbefaler tilgjengelige mikrofonløsninger for å sikre like muligheter for deltakelse.
- Lover om universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) påpeker at møter og arrangementer må tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Med dette vedtaket vil generalforsamlingen fremme en mer inkluderende, effektiv og demokratisk prosess."

Forslag til vedtak: For å sikre reell deltakelse og god demokratisk praksis foreslår vi at generalforsamlingen vedtar følgende:

1. Mikrofoner skal bringes rundt til andelseiere der de sitter, slik at de kan delta i debatten uten å måtte gå ned til en sentral mikrofon.
2. Dersom auditoriumets oppsett gjør dette vanskelig, skal det vurderes alternative løsninger, som trådløse mikrofoner eller mikrofoner plassert på stativer flere steder i lokalet.
3. Styret pålegges å sikre at fremtidige generalforsamlinger gjennomføres med tilrettelegging for bred deltakelse, slik at terskelen for å ta ordet er lav og alle andelseiere opplever en reell mulighet til å ytre seg.

Styrets innstilling: For å sikre et godt møte har styret de 2 siste generalforsamlinger valgt å ha mikrofon fremst i møtelokalet.

Årsaken til at styret med møteleder har valgt denne løsningen

er for å få mer struktur på møtet, samt å sikre at all kommunikasjon foregår gjennom mikrofon slik at hørselshemmede får delta på lik linje med hørende.

Styret har erfart at kvaliteten på møtene går ned når styremedlemmer må gå rundt i lokalet for å passe mikrofon i steden for å være aktiv og å svare ut henvendelser.

For de som har utfordringer hensynstas og mikrofon tilbringes ved behov.

6.2 Bytte vindu i leilighet - beboer Hanne Bekkevold

"Jeg bor i en 30 kvm leilighet med sovealkove i øverste etasje i W.A nr. 14 A.

Leiligheten er uten ventiler i veggene, det er kun mulighet for å lufte sovealkoven ved å åpne et vindu som er halvveis i stuen og halvveis i sovealkoven.

Dette er svært upraktisk, særlig på vinterstid da det blir kaldt i hele leiligheten dersom jeg vil ha luft om natten. Jeg trives best når jeg kan sove med vinduet åpent, og det går da unødvendig med strøm til oppvarming vinterstid. Jeg ønsker derfor å bytte ut vinduet som er i leiligheten nå, med to mindre vinduer som til sammen blir like stort som originalt vindu. Ved å få to mindre vinduer får jeg mulighet til å lukke den ene veggen på sovealkoven, og flytte inngangen til sovealkoven slik at jeg ikke lenger må åpne vinduet i hele leiligheten for å få luft på natten.

Jeg har søkt om fasadeendring til Trondheim kommune og fått endringen godkjent. Det vil ikke være en synlig fasadeendring for andre enn meg, da vinduet er på baksiden av blokka/oppå verandaen min. Vinduene er store nok til å være godkjente rømningsveier. Jeg betaler for nye vinduer og arbeid med å sette dem inn selv, og blir å leie inn fagfolk til å gjennomføre jobben. Håper jeg får denne endringen gjennom, da det skaper mye frustrasjon med den løsningen som er nå. Det vil dessuten være positivt for leiligheten at den får nye vinduer."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Eier av leiligheten får et firma til å bytte vinduer og betaler hele jobben + nye vinduer selv.

Styrets innstilling: Samme sak var fremmet i 2024 og ble da nedstemt av generalforsamlingen.

Styret anbefaler å avvente til omfanget av rehabilitering/vedlikehold er konkludert.

6.3 Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

"Ønsker å montere et lite tak over verandadør for å beskytte døra mot regn og snø når den er åpen. Det er ikke tak på verandaen, så når døra er åpen og det regner ute, blir det vått på innsiden av døra og inne på kjøkkenet. Det blir ofte dårlig luft i leiligheten pga. mangel på ventiler, så har ofte verandadøren åpen. Tidligere eier av leiligheten hadde ikke malt døren heller, så treverket var begynt å råtne, antakeligvis pga. fukt/regn.

Taket er 80x75 cm og monteres enkelt ved å skru det fast i vegg."

Bilde av foreslått løsning følger som vedlegg til saken.
Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Montere tak på vegg iht. bruksanvisning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å avvente til omfanget av rehabilitering/vedlikehold er konkludert.

6.4 Opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag - beboer Heidi Falk Hjortdahl

"Med erfaringer fra to nærliggende borettslag i Nordre Hallset veg foreslås det å opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag ut mot ytterkantene, med porter som er nøkkel/chip basert.

Bakgrunnen for dette er stor gjennomtrekk av folk i alle aldre som benytter vårt Borettslag som lufteområde.

Per nå ikke det største problemet.

Men med tanke på at Varden som er en større utbygging vil medføre mye større trafikk og mennesker som kommer til området for å se seg rundt vil øke noe voldsomt.

Det er allerede en utfordring i området at ungdom samles i Borettslaget for fester, russ og andre grupperinger.

Det er også hyppig observert narkotikabruk og tidvis salg av narkotika relativt åpenlyst.

Det kommer til å bli problematisk at det ikke er gjerder.

Av den grunn foreslås etablering av gjerder med porter.

Disse gjerdene og portene må være nokså høye for å ha noen effekt, ellers så hopper folk bare over dem."

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vi ønsker å bygge gjerde og porter for å sikre Selsbakkhøgda Borettslag fellesarealer mot hærverk, festing, og uønsket gjennomgangstrafikk.

Styrets innstilling: Med de kostnader vi har og forestående kostnader ser vi ikke at vi økonomisk kan forsvare en slik investering, og ser heller ikke behovet for det.

6.5 Kald leilighet. Ingen isolasjon i ytterveggen på enden av blokka - beboer Randi Dulin

"Æ frys.....veldig. Bor i 1 etg i Waldemar Aunesv. 14D mot yttervegg. Får ikke opp temperaturen i leiligheten. Har stor panelovn på stua, en på kjøkkenet og en vifteovn som kan flyttes rundt etter behov. Fyrer med bjørkeved hver ettermiddag/kveld. Soveromsdørene er igjen.

Når æ sitt på sofaen som står mot ytterveggen, kjenner æ trekken veldig godt mot legger og fotan. Hjelper lite med ullsokker og ulltøfler. Toseteren står uti rommet, og der kjennes også trekken veldig godt. Noe som blir kommentert av besøkende. Etter å har fyr et par timer, ovnene står også på, kan æ oppnå max 23 grader oppi rommet. På gulvet måler æ 17-18 grader og kjenner trekken veldig godt. Lite forskjell om det er ordentlig kaldt ute, vind eller fuktig luft. Med andre ord, det er ikke mange dager i fjor høst og årets vinter at ikke trekken er utfordrende, og æ må fyre for fullt uten å oppnå noen god innetemperatur. Er veldig økonomiske dyrt å "fyre for kråka".

Ja, det er et gammelt borettslag hvor mye rehabilitering står på lista, og det vil vel ta år for å komme igjennom alt. Naboer over mæ klager også på at det er kaldt, og det er kaldt å ta på ytterveggen. Æ har bodd her i blokka i 20 år, men det har aldri vært så kaldt/trekkfullt før. Det er tydelig at det har blitt en forverring av isolasjon i ende veggen."

Forslag til vedtak: Rehabilitering av yttervegg på Waldemar Aunesv 14D før neste vinter som et forprosjekt. Det vil gi en pekepinn før eventuelt andre yttervegger kan/må tas.

Styrets innstilling: På grunnlag av innmeldt sak, har styret leid inn TOBB for å utrede en evt. tidligere oppstart med å drenere blokker før rehabilitering/vedlikehold som ifølge Plussplan er planlagt i 2028.

Dette vil ikke har stor betydning for å få varmere leiligheter. TOBB sin tilbakemelding er at det også blir fordyrende og mer belastning for alle beboere ved å drenere først, for deretter å totalrenovere blokkene kort tid etter.

Sammendrag fra TOBB:
Dreneringen er fra byggeår og er nå 60 år - dette vil si at lang levetid er overskredet og at denne nå bør byttes (drensmasser/drensrør/tilleggsisolering). Da det ikke er registrert noen unormale indikasjoner til fuktinntrenginger i kjellerarealene, samt at det ikke er kollaps i drensrørene, så antas det at dreneringen fortsatt fungerer tilnærmet som tiltenkt, og at man mest sannsynlig kan avvente utskiftning av drenering med ca. 6-10 år.

Styrets innstilling blir da å følge Plussplanen.

6.6 Indeksregulering av differanse på felleskostnad for leiligheter i 1. etasje - beboer Hanne E. Strøm

"Husleien har for 1. Etg leiligheter vært 100 kr billigere i alle år. Ønsker at denne satsen indeksreguleres. 1. etg har ingen isolasjon fra kjeller. Ekstremt gulvkaldt på vinterstid. Dette bør utbedres. Ønsker at saken under ett blir sett på av GF og at man fatter en beslutning."

Styrets innstilling: Styret foreslår at lettelse av husleie for 1. etasje indeksreguleres

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes. Valgkomiteens innstilling følger som vedlegg til saken.

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Hanne Cecilie Hagen

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Anne Kristin Skar Vigtil
Kristin Gautvik (fratrådt 2024)

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lilja Kristjansdottir
Roger Bøkseth (fratrådt i 2024)

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Yvonne Bøkseth
Hanne Irene Haugen
Silje Marita Knutsen
Stine Merete Lysholm

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

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. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

09.04.2025

Selsbakkhøgda Borettslag
styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		18 383 808	24 858 372	18 344 640	20 207 000
Felleskostnader kapitaldel		8 125 728	0	8 128 000	7 630 000
Inntekter garasjer		489 650	354 400	491 400	491 400
Utleieinntekter		0	0	0	300 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 916 480	3 158 400	3 246 725	2 760 000
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 979 388	1 623 416	1 168 400	1 813 000
Sum driftsinntekter		32 970 254	31 069 788	32 454 365	34 276 600
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 698 809	-1 714 921	-2 319 380	-2 647 140
Styrehonorar		-642 180	-642 000	-642 200	-683 943
Avskrivninger		-1 786 228	-719 966	-875 216	-1 734 772
Forretningsførerhonorar		-345 720	-356 221	-380 292	-380 500
Honorar administrative tjenester		-406 528	-398 356	-404 170	-224 000
Eksterne honorar	4	-1 212 858	-788 776	-130 000	-1 377 200
Kontingent boligbyggelag		-239 725	-200 700	-217 425	-236 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-119 074	-204 459	-86 200	-202 000
Vaktmestertjenester		-2 483 501	-1 168 568	-1 000 000	-200 000
Renholdstjenester		-966 942	-877 634	-880 000	-1 058 000
Løpende vedlikehold	6	-1 455 927	-1 759 351	-2 000 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	7	-23 380 608	-15 972 127	-40 000 000	-20 122 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 805 410	-3 064 771	-3 246 725	-2 760 000
Forsikring		-1 575 318	-1 711 180	-2 493 840	-1 670 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 187 187	-4 394 974	-3 969 400	-4 515 000
Eiendomsavgifter		-2 372 205	-2 250 156	-2 363 000	-2 410 000
Energi, felles		-1 154 579	-744 734	-650 000	-850 000
Andre driftsutgifter	8	-1 742 722	-1 649 072	-1 151 000	-1 222 000
Sum driftskostnader		-48 575 521	-38 617 963	-62 808 848	-43 792 555
DRIFTSRESULTAT		-15 605 267	-7 548 175	-30 354 483	-9 515 955
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 127 349	906 974	300 000	300 000
Finanskostnader		-4 827 276	-4 878 503	-7 830 614	-7 320 000
Netto finansposter		-3 699 927	-3 971 529	-7 530 614	-7 020 000
Resultat før skattekostnad		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
Ordinært resultat etter skatt		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
ARSRESULTAT	9, 14	-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
Disponering av totalresultat:		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
Overført fra annen egenkapital		-19 305 195	-11 519 704	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	189 105 404	189 317 693
Maskiner	10	718 730	589 789
Andre anleggsmidler	10	7 924 548	8 451 864
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	418 482	318 482
Sum anleggsmidler		198 167 164	198 677 828
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1 175 844	546 108
Periodiserte kostnader	12	2 328 454	1 371 452
Andre fordringer	12	65 023	2 398
Mellomregning Klare Finans	12	594 258	449 800
Opptjente renter	12	275 833	742 281
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	25 585 711	20 388 069
Sum omløpsmidler		30 025 123	23 500 108
SUM EIENDELER		228 192 287	222 177 936

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	68 230 211	87 535 406
Sum egenkapital		68 286 211	87 591 406
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	137 470 548	110 766 807
Borettsinnskudd	15, 17	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	15, 17	0	333 000
Sum langsiktig gjeld		150 979 078	124 608 337
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 523 605	7 230 976
Skyldig off. myndigheter		119 446	150 875
Forskudd kunder		500 498	421 086
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		125 517	138 396
Påløpte renter		523 323	1 233 213
Påløpte kostnader		1 084 608	754 617
Annen kortsiktig gjeld		50 000	49 030
Sum kortsiktig gjeld		8 926 998	9 978 193
Sum gjeld		159 906 076	134 586 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 192 287	222 177 936
Pantstillelser	15	150 979 078	124 275 337

Sted: _____, dato: _____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Torgrim Wårum
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Per Magnus Heggland
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.

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 TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Vakthold	167 975	168 000
Tillegg Vasking	907 225	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	266 608	45 891
Strømvavgift eluttak	14 262	12 800
Inntekt parkering	1 109 369	899 030
Inntekt grendahus/bomiljøareal	12 500	60 000
Andre leieinntekter	21 667	0
Kompensasjon/erstatning	14 828	10 000
Inntekt brøyting/strøing	112 761	104 758
Inntekt ved eierskifter	25 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	750	1 500
Utleie av miljøhus/grendahus	187 500	368 750
Utleie av utstyr og areal	97 198	105 467
Viderefakturerings	11 200	1 680
Viderefakturerings energi, strøm	50 071	0
Salg fra Vippsløsning	29 895	13 540
Sum andre inntekter	1 979 388	1 623 416

Strømvavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.

Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 104 927	1 061 273
Arbeidsgiveravgift	280 160	294 417
Feriepenger	139 875	127 997
Pensjonskostnader	-15 436	114 990
AFP-premie	19 541	20 432
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 879	0
Personalopplæring	0	1 600
Reisekostnader	1 337	0
Andre lønnskostnader	162 525	94 212
Sum personalkostnader	1 698 809	1 714 921

Samlet antall årsverk: 1,68

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Fakturererte tjenester	377 544	234 994
Juridisk rådgivning	798 000	494 144
Teknisk rådgivning	9 375	32 725
Sum eksterne honorarer	1 212 858	788 776

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturererte 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.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	51 982	56 232
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	27 641
Avtale om skadedyrbekjempelse	52 403	18 447
Avtale om parkeringskontroll	14 689	10 710
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	91 429
Sum drifts- og serviceavtaler	119 074	204 459

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	690 869	926 973
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	252 690	144 949
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	127 141	153 766
Reparasjon og vedlikehold uteområde	254 046	410 119
Reparasjon og vedlikehold annet	131 182	123 544
Sum vedlikehold	1 455 927	1 759 351

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	5 142 035	2 839 867
Prosjektvedlikehold	18 238 573	13 132 260
Sum periodisk vedlikehold	23 380 608	15 972 127

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	433 560	654 061
Verktøy, driftsmateriell, inventar	269 956	189 327
Kontorrekvisita, trykksaker	7 966	33 018
Telefon og porto	1 466	1 393
Drift maskiner	690 168	491 959
Gaver	6 177	8 235
Kostnader vedr. styrearbeid	13 401	5 059
Generalforsamling/årsmøte	88 458	60 937
Kurskostnader	49 650	54 613
Bankgebyrer	2 291	1 856
Andre gebyrer	44 319	35 953
Tilskudd bomiljø	11 962	9 547
Hjemmeside/internett/TV-abo	57 247	36 995
Dagligvarer	10 493	19 891
Julebord/styresamling	13 270	10 635
Andre kostnader	42 336	35 593
Sum andre driftsutgifter	1 742 722	1 649 072

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	13 521 915	-1 286 072
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
Tilbakeført avskrivning	1 786 228	719 966
Tilgang av anleggsmidler	-1 175 564	-10 659 221
Opptak lån	137 000 000	110 000 000
Avdrag lån	-110 296 259	-73 807 697
Utbetalt innskudd	-333 000	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-100 000	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	74 643
Årets endring i disponible midler	7 576 211	14 807 987
Disponible midler i periodens slutt	21 098 126	13 521 915
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	21 098 126	13 521 915

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	0	2 235 444	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	151 595	152 281	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	151 595	2 387 725	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 527	1 818 063	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	149 068	569 662	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	0	2 527	173 151	0
Antatt levetid i år :		5		10	5	

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	871 688
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	11 095 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	46 671	100 712	1 322 017	1 119 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	5 186	0	48 297	9 976 805
Årets avskrivninger :	0	0	5 186	0	21 059	1 051 477
Antatt levetid i år :			10	3	5	10

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	512 026	0	2 552 537

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	142 646 397	4 403 425	565 261	621 438
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	255 298
Antatt levetid i år :			20		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 installasjon av elbilanlegg, innkjøp av sitteklipper og snøskuffe.

Note 11 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Langsiktige fordringer	418 482	318 482
Sum langsiktige fordringer	418 482	318 482

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	68 869	72 564
Bankinnskudd	25 516 842	20 315 505
Sum bankinnskudd	25 585 711	20 388 069

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	87 591 406	99 111 110
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	87 535 406	99 055 110
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
Annen egenkapital 31.12	68 230 211	87 535 406
SUM EGENKAPITAL 31.12	68 286 211	87 591 406

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

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	189 105 404
Restgjeld 31.12	150 979 078

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

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Danske Bank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørfornyingsprosjekt	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt	
Lånenummer:	67143939048	84261072695	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2001
Rentesats:	5.32 %	5.38 %	4.646 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,6 % margin	3 mnd nibor + 0,65 %	
Beregnet innfridd:	06.09.2026	06.09.2024	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	137 000 000	110 000 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	0	110 000 000	766 807
Avdrag i perioden:	0	110 000 000	296 259
Opptak i perioden:	137 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	137 000 000	0	470 548
Saldo 5 år frem i tid:	137 000 000	0	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	936	159 120
	85	895	76 075
	110	842	92 620
	55	807	44 385
	102	732	74 664
	15	673	10 095
	23	591	13 593
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143939048	170	272 484	46 322 280
	85	260 567	22 148 195
	110	245 265	26 979 150
	55	234 966	12 923 130
	102	213 044	21 730 488
	15	195 830	2 937 450
	23	172 142	3 959 266

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	0	333 000
Sum innskudd	13 508 530	13 841 530

Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selsbakkhøgda Borettslag

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Per Magnus Heggland (sign.)	27.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-04 10:44:35 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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 2024 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Annet, Øyvind Jensen
Styremedlem, Per Magnus Heggland
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Torgrim Wårum
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir

Styrets arbeid i siste periode

I det siste året foruten løpende oppgaver har hovedaktiviteten vært rørfornyning, som nå er over halvveis ferdig. Prosjektet er i henhold til plan, det har gått over all forventning, takket være tålmodige beboere, ansatte, prosjekleder og entreprenører.

Også i denne perioden har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi også i år oppnådd store innsparinger.

Prosjektering, og oppstart bygging av ny vaktmestergarasje.

Ansettelse av ny vaktmester, med oppstart senest 1. juni.

Slutført EL stolper på alle parkeringsplasser og garasjer, untatt plassene i Alette B. Veg.

Vi er i slutfasen med prosjekt nedgravd avfallsløsning. Vi vil være et av de første borettslagene i Trondheim som får nedgravd avfallsløsning godkjent av kommunen.

Vi har i perioden arbeidet mye med vedlikehold / rehabilitering og utvidelse av borettslaget. Styret utreder ulike alternativer for maks utvidelse for å begrense økning i fellesgjeld. For å oppnå dette arbeider vi parallelt med begge prosjekter.

I forbindelse med oppføring av varden fikk styret en henvendelse fra Ruta om leie av riggområde. Styret og drift har forhandlet frem en meget god avtale på leie av området for borettslaget.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

"Ønsker å montere et lite tak over verandadør for å beskytte døra mot regn og snø når den er åpen. Det er ikke tak på verandaen, så når døra er åpen og det regner ute, blir det vått på innsiden av døra og inne på kjøkkenet. Det blir ofte dårlig luft i leiligheten pga. mangel på ventiler, så har ofte verandadøren åpen. Tidligere eier av leiligheten hadde ikke malt døren heller, så treverket var begynt å råtne, antakeligvis pga. fukt/regn.

Taket er 80x75 cm og monteres enkelt ved å skru det fast i veggen."



Valg 2025 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag mai 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Silje Marita Knutsen
Hanne Haugen
Stine Merete Moxness Lysholm
Yvonne Bøkseth

Oppfordring til beboere om å melde interesse for styreverv ble publisert på beboermøtet i oktober 2024 samt valgkomiteens nye mailadresse for kontakt. Det ble publisert infoskriv på borettslagets facebookside og skriv ble delt ut i postkassene i februar 2025. Vi håper derfor alle beboere har fått med seg informasjonen.

Valgkomiteen har hatt møte med styret, vi har også hatt samtaler med hvert enkelt styremedlem og vara. Videre har valgkomiteen hatt 9 fysiske arbeidsmøter totalt samt individuelt arbeid for å sikre framdrift og digital samhandling.

3 nye kandidater har vist interesse for styreverv. Alle disse har fått tilbud om samtale med valgkomiteen, hvorav 2 møtte.

Kandidatene er vurdert utifra følgende punkter:

- motivasjon og engasjement
- kompetanse og erfaring
- forventninger og tilgjengelighet
- forståelse av borettslaget og styrets rolle
- 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.

De 3 nye kandidatene er:

Sandra Fagerthun
Roger Bøkseth
Harald Reitan

På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:

På valg:

- Styreleder Hanne Cecilie Hagen – ønsker å stille til gjenvalg
- Styremedlem Anne Kristin Skar Vigtil – ønsker å stille til gjenvalg
- Styremedlem Kristin Gautvik – fratrådt

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder Hanne Cecilie Hagen
- Styremedlem Anne Kristin Skar Vigtil
- Styremedlem Roger Bøkseth

På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:

På valg:

- Varamedlem Lilja Kristiansdottir – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Varamedlem Lilja Kristiansdottir
- Varamedlem Harald Reitan

I tillegg må det velges valgkomite for 1 år. To av nåværende medlemmer fratrer, og de to gjenværende stiller til gjenvalg.

Med hilsen valgkomiteen,

Silje Marita Knutsen, Hanne Hagen, Stine Merete Moxness Lysholm og Yvonne Bøkseth