

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Kolstadhaugen Borettslag

Tid: Mandag 12.06.2023 - kl. 19:00.

Sted: Utleielokale sokkel i nr 7.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

Informasjon angående ekstraordinær generalforsamling.

For å kunne delta på ekstraordinær generalforsamling i Kolstadhaugen borettslag 12. juni kl. 19 må du melde deg på via påmeldingssiden til SmartVote innen mandag 12. juni kl. 17 ved å trykke på lenken:

<https://smartvote.no/SmartVotePreLogin.html?230612-kolbrl-ao>.

ALLE må registrere seg på denne linken, også de som skal delta fysisk.

Når skjermbildet kommer opp skriver du inn epostadressen din og/eller telefonnummeret ditt og trykker på Send.

Hvis du har skrevet inn epostadressen din vil du motta en epost fra noreply@smartdialog.no med innloggingslenke til SmartVote deltagerapplikasjonen som du som deltager skal bruke til å avgi stemmer med. Hvis du legger inn telefonnummeret ditt vil du også motta en SMS med den samme innloggingslenken til SmartVote slik at du enkelt kan benytte mobiltelefonen din hvis du ønsker det.

Eposten inneholder også en lenke til årsmøte på Teams for de som ønsker å delta digitalt.

NB! Det er en forutsetning at du skriver inn den epostadressen og/eller telefonnummeret som er registret i andelsregisteret i TOBB-portalen.

Styret er tilgjengelig for å hjelpe de som trenger det i tidsrommet 16-17 i utleielokalet i nr 7.

Måten vi velger å avholde møtet på er avklart med TOBB, og SmartVote er en god og trygg løsning, og tilrettelegger for både fysisk og digital deltagelse.

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. Saker fra styret/eierne

2.1 Regulering av trampolinebruk

Styret foreslår at det legges inn egne føringer for bruk av trampoline i husordensreglene.

Det er positivt at barn får leke og utfolde seg og styret ønsker et levende og attraktivt borettslag.

Forslag til vedtak: Trampoliner kan kun benyttes i tidsrommet 10:00-20:00

Det er kun tillatt å sette opp trampoline i hageareal hvor andelseier har eksklusiv bruksrett.

Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som eventuelt måtte oppstå. Trampolinen skal til enhver tid være i forsvarlig stand og forsvarlig montert, i henhold til leverandørens spesifikasjoner. Trampolinen skal ha sikkerhetsnett.

Styret foreslår dette under nytt kulepunkt i husordensreglene, kalt "Trampoliner"

2.2 Støy fra trampoline på veranda i blokk

Sommeren 2021 åpnet sittende styre opp for installasjon av trampoline på veranda i blokk i Kolstadhaugen Borettslag (KBL). Per i dag er det, såvidt meg bekjent, kun en trampoline i blokk i borettslaget, men gjeldende praksis gir fri tilgang til å installere og bruke trampoliner i alle blokkene.

Vanlig praksis i andre borettslag er derimot forbud mot trampoline i blokkbebyggelse, samt at det har vært en bevegelse mot større grad av regulering av trampoline i rekkehusbebyggelse (gjennom blant annet krav om godkjenning fra styret og fra de nærmeste naboene). Det eksisterer ingen spesifikke regler knyttet til bruk av trampoline i KBL. Per i dag reguleres bruken kun av husordensreglene, som i praksis betyr tillatelse til fri bruk i tidsrommet 07.00 – 23.00.

Trampolinesesongen strekker seg over 6 av årets 12 måneder – fra mai til oktober. Erfaringer med å bo i etasje over der trampolinebruken i blokk foregår, er at den representerer uforholdmessig mye, høy og sjenerende støy fra brukerne, samt også fra selve installasjonen. Dette i form av rop, skrik, skrå, hyl, repetative smell fra trampolineduken, smell mot treplatingen den står på, vibrasjoner mm. Dette gir en opplevelse av å bo over et nærmiljøanlegg for barns lek. Trampolinen er i jevnlig bruk, og tidvis kan bruken foregå mange timer i strekk. Støyen er så høy at den trenger inn i hoved oppholdsrom, selv bak lukket verandadør/vindu. Den er svært sjenerende og inngripende sett i forhold til ordinær livsutfoldelse. Utearealet kan ikke benyttes når trampolinen er i bruk. Helse og trivsel har blitt skadelidende på grunn av situasjonen.

Advokatfullmektig Rida Arshad i Huseierne bekrefter at «hovedregelen etter borettsloven er at en ikke kan bruke leiligheten på en slik måte at det påfører andre beboere eller andelslaget skader eller ulemper som er urimelige eller unødvendige, jf. § 5-11. Disse reglene bygger på alminnelige naborettslige prinsipper. Dette er også fastsatt i borettslagets vedtekter punkt 4-1 (3). De samme retningslinjer kommer også fram i husordensreglene side 2 under «Ro i huset».»

Ved salg av andel i blokk i KBL er trampolinebruk og støyen den medfører, vesentlige forhold som det må opplyses om. Manglende opplysninger om slike vesentlige forhold i en salgsprosess kan medføre erstatningsansvar for selger. Det er naturlig å anta at trampolinebruk i blokkbebyggelse kan ha negativ innvirkning på andelers omdømme og prisutvikling, samt også på etterspørselen.

Ved kontakt med tre av de største meglerhusene i Trondheim kom følgende fram: Eiendomsmegler Hanne Rugsveen i DNB Eiendom bekrefter på generelt grunnlag at trampolinebruk i blokk kan være hemmende i salgsprosesser på grunn av støyen den medfører. Ved Hovedkontoret hos Eiendomsmegler1 bekrefter NN på generelt grunnlag at trampoline i blokk kan resultere til at totalinteressen for salgsobjektet går ned. Fagsjef Stian Must i HEM bekrefter på generelt grunnlag at trampoline i blokk kan resultere til at man mister enkelte kjøpere, noe som kan være negativt for endelig salgssum.

Saksinnmelder: Anne Lise Vollan

Forslag til vedtak: Med bakgrunn i ovenstående fremmes følgende forslag til endring av husordensreglene for KBL:
Trampoline er ikke tillatt installert på veranda i blokk i borettslaget.

(Styret foreslår dette under nytt kulepunkt i husordensreglene, kalt "Trampoliner")

Styrets innstilling: Innmeldte sak gjelder forhage på bakkeplan. Styret synes det er viktig at barn får leke og utfolde seg. I stedet for forbud ønsker styret regulering av bruk av trampoline.

2.3 Opprette utvalg for regulering av trampolinebruk

Sak fra andelseier om å innta regulering av trampolinebruk i husordensreglene med forbud i blokk og tillatelse i rekkehus etter søknad til styret. Her foreslås at det opprettes et utvalg som kan se på regulering som inntas i husordensreglene. Her anbefales å lese reguleringen som Romolslia Borettslag har laget.

Saksinmelder: Anne Sørum og Terje Pedersen

Forslag til vedtak: Her foreslås at det opprettes et utvalg som kan se på regulering som inntas i husordensreglene. Her anbefales å lese reguleringen som Romolslia Borettslag har laget.

Styrets innstilling: Styret hadde allerede utarbeidet egen sak om regulering i samarbeid med advokat hos TOBB.

Vi mener at denne endringen til husordensreglene gjør forslag om utvalg unødvendig.

2.4 Juridisk veiledning

Forslag om at Kolstadhaugen Borettslag v/styret godkjenner at andelseiere får dekket juridisk veiledning i saker der styret ikke ivaretar andelseiers interesser, rettigheter osv. Andelseier oppnevner selv juridisk kompetent person til å ivareta juridiske prosesser. Dette fordi andelseier står alene i juridiske saker uten hjelp fra borettslaget og /eller Tobb.

Innmelder: Anne Sørum og Terje Pedersen

Forslag til vedtak: Andelseier oppnevner selv juridisk kompetent person til å ivareta juridiske prosesser. Dette fordi andelseier står alene i juridiske saker uten hjelp fra borettslaget og /eller Tobb.

Styrets innstilling: Styret mener at forslaget ikke bør vedtas, da en slik bestemmelse etter vår oppfatning, vil gi et uforutsigbart kostnadsbilde for laget. Advokat hos Tobb fraråder på det sterkeste og innføre en slik ordning. Det kan potensielt utgjøre svært høye kostander som må dekkes via fellesutgifter. Det vil også bli utfordrende å avgjøre hvem som skal få en slik juridisk bistand og hvor mange timer. TOBBs advokatkontor tar kun oppdrag fra styret. Det er styret i borettslaget som har et oppdragsforhold med TOBB. TOBB kan ikke sette seg i posisjon med å komme på begge sider av bordet. Beboere som vil ha bistand må søke annen advokat utenfor TOBB.

2.5 Årsmøteprotokoll

Årsmøteprotokoll - spørsmål om føring av denne.

Saksinnmelder: Anne Sørum og Terje Pedersen

Styrets innstilling: Her må saksinnmelder gjøre rede for hva saken gjelder.

2.6 Måkeplagen

Måkeplagen - Saken er tidligere tatt opp med styret. Hva har styret gjort i saken og hvilke tiltak er bestemt gjort og når iverksettes disse?

Saksinnmelder: Anne Sørum og Terje Pedersen

Styrets innstilling: Saken har vært løftet mange ganger og styret har undersøkt flere alternativer, blant annet med Anticimex. For å utbedre piggene vi allerede har, fikk vi forespeilet kostnad på ca kr 200.000,- Det er i flere sammenhenger blitt formidlet til beboere hva vi har undersøkt og det har ikke vært ønskelig fra beboere at det skal brukes midler på et tiltak som ikke fungerer.

Tiltak som er lovlig:

Fjern gamle reir fra trær og hustak etter hekkeperiode.

Holde eventuelle matkilder godt skjult.

Bruk lukkede søppelkasser – måker har skarpe nebb som lett hakker gjennom søppelsekker.

2.7 Godkjenning av årsregnskap og årsberetning

Godkjenning av årsregnskap og årsberetning - med besvarelse fra forretningsfører på stilte spørsmål fra andelseiere.

Saksinnmelder: Anne Sørum og Terje Pedersen

Styrets innstilling: Årsregnskap ble godkjent på ordinær generalforsamling 10.05.2023

Årsberetning er ikke pålagt å fremlegges til generalforsamling og trenger derfor ikke godkjenning. Årsberetning er styrets beretning om hva styret har gjort i foregående styreår.

3. Valg

3.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Kathrine H. Langtind

Forslag til vedtak: Følgende har meldt interesse:

Kathrine H. Langtind:

Jeg er 45 år og har to barn på 10 og 12 år. Jeg har bodd i borettslaget siden 2009, først i blokk og nå i rekkehus. Jeg har siden januar 2019 vært styreleder.

Min motivasjon for å sitte i styret er at dette gir meg muligheten til å være med å avgjøre hva som skal gjøres og prioriteres, og å skape noe positivt for ansatte og alle de som bor her. Jeg vil at Kolstadhaugen borettslag skal være kjent for sitt gode bomiljø og at man bevisst velger å flytte hit nettopp på grunn av det!

Terje Pedersen:

Etter flere oppfordringer stiller jeg som kandidat som leder i borettslagets styre. Min motivasjon er å bidra til en positiv utvikling for beboerne i borettslaget.

3.2 1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:

Ole Martin Ringdal Oldervik

Forslag til vedtak: Følgende kandidat har meldt sin interesse:

Ole Martin Ringdal Oldervik

Har bodd i borettslaget siden 2009 og har trivdes her hele tiden. Gift og har to ungdommer.

Har sittet 2 år i styret nå og ønsker å fortsette da jeg ønsker at Kolstadhaugen fortsatt skal være et trivelig og attraktivt borettslag å bo i.

Har hatt mange styreverv i frivillige organisasjoner lokalt og nasjonalt siden 15 års alderen.

3.3 1 Styremedlem for 1 år

På valg:
Lajla Sørensen

Forslag til vedtak: Følgende har meldt interesse som styremedlem for 1 år:

Beathe Angell, Jeanett Rishaug og Haris Coric

Kort presentasjon av kandidatene:

Beathe Angell:

"Jeg og min motivasjon:

Jeg har nå bodd her i over 8 år og trives veldig godt. Så godt at jeg ønsker å påta meg styreverv for å bidra til å opprettholde den gode driften og vedlikeholdet som også må gjøres i fremtiden.

Jeg vil gjøre mitt ytterste for å bevare et godt bomiljø og fremme tiltak som skaper tilhørighet, samhold og fellesskap.

Jeg har ingen tidligere erfaring fra styreverv, men jeg har god forretningsforståelse og er motivert, engasjert og klar for å komme med nye ideer og nytt perspektiv."

Jeanett Rishaug:

Jeg vil gjerne stille som kandidat til styremedlem i Kolstadhaugen borettslag. Jeg har allerede vært varamedlem i 3 år, fra 2020-2023. Mest lagt merke til har jeg nok blitt da jeg var initiativtaker i malesaken, og til endring av farge på rekkehusene. Har også vært tellekorps på generalforsamlingene, og vært med å arrangert 17. mai feiring, julemarked og oppstart av biblioteket i borettslaget. Jeg er 34 år og bor i rekkehus i 47E. Føler det hadde vært fint å rullert litt så noen nye hadde fått prøvd seg i styret. Vi er mange som bor her og variasjon i alder i styret tror jeg bare er sunt.

Verv jeg har hatt/har:

På min tidligere boplass var jeg varamedlem i styret i 1 år.

Jeg har vært hovedansvarlig i 4 år for «Ull&omtanke Trøndelag», en organisasjon som strikker tepper og gir til kreftrammede.

Har også hatt hovedansvar for en annen organisasjon som heter «Kjærlighet og varme på veien» som gir strikkede/sydde luer til Vardesenteret på St.Olav.

I dag er jeg kontaktperson for «Prematursøm til nyfødt intensiv ved St.Olavs Hospital», der vi syr klær til premature nyfødte. Jeg arrangerer store sytreff i Trondheim mellom 8-10 ganger i løpet av et år, som er åpne for alle i hele Norge. 22 deltagere er som regel med hver gang. Har arrangert over 25 treff hittil. Bidrar som hovedtrener på håndballaget til datteren min, og liker ellers å bidra rundt meg for at folk skal ha det bra. Jeg er en omsorgsperson, og ønsker derfor å bidra til at vi i borettslaget skal ha det fint rundt oss og et godt bomiljø oss i mellom. Har variert bakgrunn i arbeidslivet med butikk, bank, forsikring og kunderådgivning, så føler jeg har vært med på mye som kan gjøre meg til en god ressurs. Ønsker gjerne å lære meg mye mer om regelverk, økonomi og saksbehandling.

Haris Coric:

Jeg vil gjerne stille til verv i styret. Jeg bor i dag i Øvre Flatåsveg 21B, er 32år og jobber som arbeidsleder offshore. Studerer også arbeidsledelse ved Folkeuniversitetet i Trondheim sin fagskole.

Bodde på flatåsen da jeg var ungdom, og har for noen år siden

flytta tilbake til området. Min motivasjon er å bidra der jeg kan for å bedre borettslaget for alle og enhver som bor her.

3.4 3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:

Ann Kristin Gjermstad
Mads Chalmer Rasmussen
Jeanett Rishaug

Forslag til vedtak: Følgende kandidater har meldt interesse:

Thomas Juberg

Ann-Kristin Gjermstad

Jeanett Rishaug

Haris Coric

Beathe Angell

3.5 Valgkomite for 1 år

På valg:

Ole Leonhard Engelsen
Petter Heitmann
Nina Elisabeth Valstrand

Forslag til vedtak: Valgkomite:

Melanie Röhl

Kun en beboer har meldt interesse til valgkomiteen. Her bør det være 3 personer.

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.

05.06.2023

Kolstadhaugen Borettslag

Styret

NAVNESEDDEL når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

✂.....
.

FULLMAKT når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: _____ F.dato: _____

Adresse: _____ Leil. nr.: _____

gir herved fullmakt til

Navn: _____ F.dato: _____

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligselskapet

_____ den ____/____-_____.

Sted/dato

Eiers underskrift