



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 722 092
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Risvollan Borettslag
Forretningsadresse: Asbjørn Øverås veg 1
7036 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henriette H Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andel felleskostnader		58 078 463	55 608 060
Garasjeleie		7 842 885	7 540 946
Gebyrinntekt		1 276 625	1 298 412
Inntekter TVRisvollan			200
Andre inntekter		8 512 920	8 799 510
Sum inntekter		75 710 893	73 247 128
Kostnader			
Lønn og andre peronalkostnader		11 499 520	11 881 802
Honorar og godtgjørelser		688 904	660 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 089 787	2 040 017
Annen driftskostnad		50 035 830	39 558 916
Sum kostnader		64 314 041	54 141 720
Driftsresultat		11 396 852	19 105 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		192 670	46 241
Sum finansinntekter		192 670	46 241
Annen finanskostnad		5 421 188	5 070 759
Sum finanskostnader		5 421 188	5 070 759
Netto finans		-5 228 518	-5 024 518
Resultat før skattekostnad		6 168 334	14 080 890
Årsresultat		6 168 334	14 080 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 168 334	14 080 890
Sum overføringer og disponeringer		6 168 334	14 080 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		246 382 754	225 773 954
Maskiner og anlegg		2 649 667	2 837 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		157 453	203 899
Sum varige driftsmidler		249 189 874	228 815 480
Finansielle anleggsmidler			
Fordring innglassing balkonger		13 824	124 802
Sum finansielle anleggsmidler		13 824	124 802
Sum anleggsmidler		249 203 698	228 940 282
Omløpsmidler			
Varer			
Beholdning portåpnere		7 185	18 377
Sum varer		7 185	18 377
Fordringer			
Kundefordringer		233 083	374 501
Andre fordringer		5 353 123	8 019 407
Sum fordringer		5 586 206	8 393 908
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 215 727	10 010 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 215 727	10 010 557
Sum omløpsmidler		6 809 118	18 422 842
SUM EIENDELER		256 012 816	247 363 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		112 800	111 300
Sum innskutt egenkapital		112 800	111 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		115 913 426	103 515 592
Sum opptjent egenkapital		115 913 426	103 515 592
Sum egenkapital		116 026 226	103 626 892
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 774 967	93 158 301
Borettsinnskudd		34 545 300	34 113 900
Depositum		14 638	14 638
Sum annen langsiktig gjeld		120 334 905	127 286 839
Sum langsiktig gjeld		120 334 905	127 286 839
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt		8 811 678	1 825 784
Leverandørgjeld		4 867 390	8 827 582
Skyldige offentlige avgifter		918 568	812 715
Annen kortsiktig gjeld		5 054 049	4 983 312
Sum kortsiktig gjeld		19 651 685	16 449 393
Sum gjeld		139 986 590	143 736 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 012 816	247 363 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 492915

Enheten

Organisasjonsnummer: 846 722 092
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Risvollan Borettslag
Forretningsadresse: Asbjørn Øverås veg 1
7036 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Henriette H Kvam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 846 722 092
Risvollan Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andel felleskostnader		58 078 463	55 608 060
Garasjeleie		7 842 885	7 540 946
Gebyrinntekt		1 276 625	1 298 412
Inntekter TVRisvollan			200
Andre inntekter		8 512 920	8 799 510
Sum inntekter		75 710 893	73 247 128
Kostnader			
Lønn og andre peronalkostnader		11 499 520	11 881 802
Honorar og godtgjørelser		688 904	660 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 089 787	2 040 017
Annen driftskostnad		50 035 830	39 558 916
Sum kostnader		64 314 041	54 141 720
Driftsresultat		11 396 852	19 105 408
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		192 670	46 241
Sum finansinntekter		192 670	46 241
Annen finanskostnad		5 421 188	5 070 759
Sum finanskostnader		5 421 188	5 070 759
Netto finans		-5 228 518	-5 024 518
Resultat før skattekostnad		6 168 334	14 080 890
Årsresultat		6 168 334	14 080 890
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 168 334	14 080 890
Sum overføringer og disponeringer		6 168 334	14 080 890



Organisasjonsnr: 846 722 092
Risvollan Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	246 382 754	225 773 954
Maskiner og anlegg	2 649 667	2 837 627
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	157 453	203 899
Sum varige driftsmidler	249 189 874	228 815 480

Finansielle anleggsmidler

Fordring innglassing balkonger	13 824	124 802
Sum finansielle anleggsmidler	13 824	124 802
Sum anleggsmidler	249 203 698	228 940 282

Omløpsmidler

Varer

Beholdning portåpnere	7 185	18 377
Sum varer	7 185	18 377

Fordringer

Kundefordringer	233 083	374 501
Andre fordringer	5 353 123	8 019 407
Sum fordringer	5 586 206	8 393 908

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 215 727	10 010 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 215 727	10 010 557

Sum omløpsmidler	6 809 118	18 422 842
-------------------------	------------------	-------------------

SUM EIENDELER	256 012 816	247 363 124
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital		
Andelskapital	112 800	111 300



Sum innskutt egenkapital	112 800	111 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	115 913 426	103 515 592
Sum opptjent egenkapital	115 913 426	103 515 592
Sum egenkapital	116 026 226	103 626 892
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	85 774 967	93 158 301
Borettsinnskudd	34 545 300	34 113 900
Depositum	14 638	14 638
Sum annen langsiktig gjeld	120 334 905	127 286 839
Sum langsiktig gjeld	120 334 905	127 286 839
Kortsiktig gjeld		
Kassakreditt	8 811 678	1 825 784
Leverandørgjeld	4 867 390	8 827 582
Skyldige offentlige avgifter	918 568	812 715
Annen kortsiktig gjeld	5 054 049	4 983 312
Sum kortsiktig gjeld	19 651 685	16 449 393
Sum gjeld	139 986 590	143 736 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	256 012 816	247 363 124



Organisasjonsnr: 846 722 092
Risvollan Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
12.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8818780.00	8389385.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1513779.00	1512857.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	764687.00	1260168.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	402274.00	719391.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

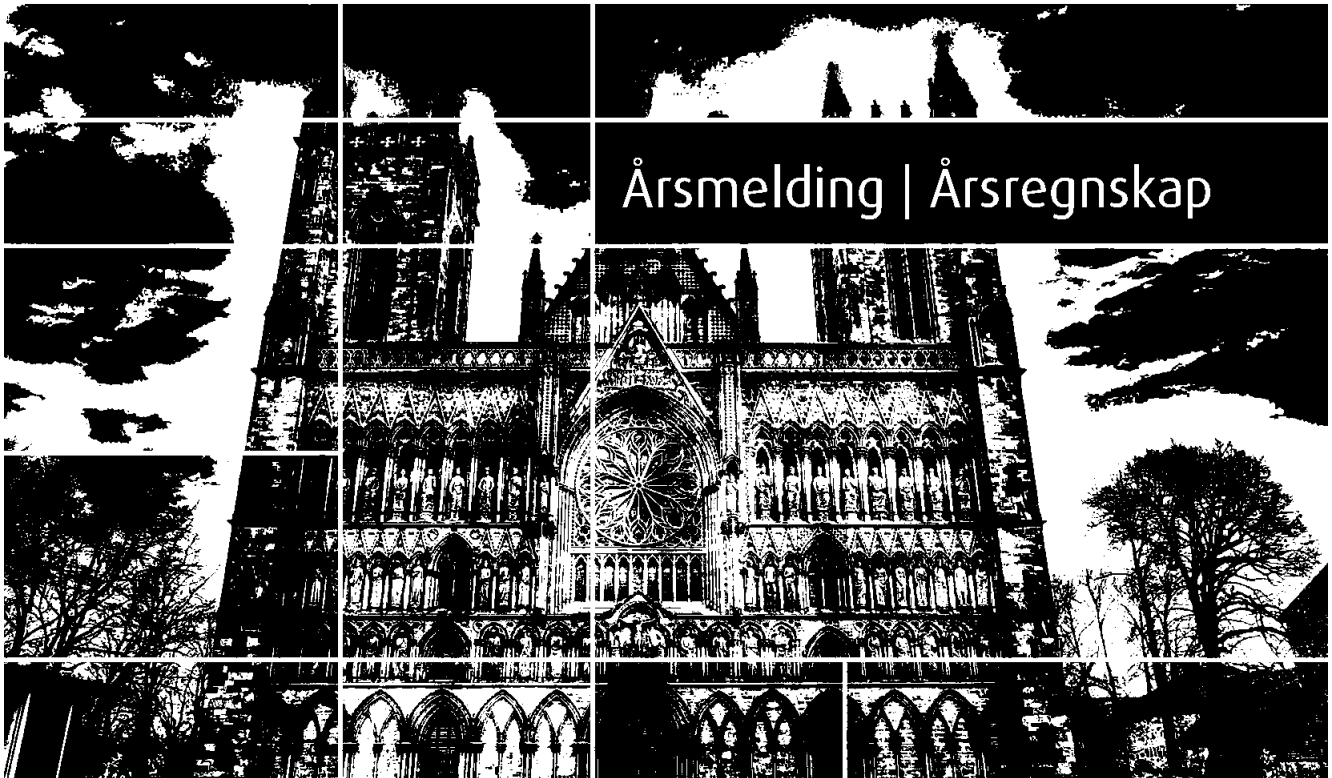
<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmelding | Årsregnskap

2024

RISVOLLAN
BORETTSLAG







Innhold

Risvolla Borettslag

Styrets årsmelding 2024	4
Disponible midler	18
Resultatregnskap	19
Balanse	20
Noter	23
Avdelingsregnskap for Ristunet	32
Varmeregnskap	33
Revisjonsberetning	34



Styrets årsmelding 2024

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet f.o.m. 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Risvollan Borettslag for 2024.

1. Risvollan Borettslag

Risvollan Borettslag er et frittstående borettslag med 1128 andeler som ligger i Trondheim kommune. Laget har ansatt egen forretningsfører og har kontorer i Asbjørn Øverås veg 1.

Vedtøktfestet formål:

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

2. Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2024–2025 bestått av:

4

Risvollan Borettslag

	Leder:	Roger Hagestuen, Marie Sjørdals veg 18 D
	Nestleder:	Roger Aalberg, Adolf Øiens veg 3 C
	Medlem:	Kristian Bendiksen, Blaklihøgda 8 E
	Medlem:	Bodil Tyrhaug Riedel, Utleirtunet 7 H
	Medlem:	Susan Furu Burkeland, Asbjørn Øverås veg 15 H
	Medlem:	Inger Finserås, Asbjørn Øverås veg 8 D
Ansatte:	Medlem:	Justin Walker
	Varamedlem 1.	Andreas Nordbø, Nordre Risvolltun 9 D
	Varamedlem 2.	Tonje Helen Aune Hatmyr, Ada Arnfinsens veg 7 B
	Varamedlem 3.	Per Åge Gundersen, Marie Sjørdals veg 1 J
Ansatte:	Varamedlem	Emilie Beck Husøy

I konstituerende styremøte 23.05.24 ble Roger Aalberg valgt til nestleder.

3 Styrets arbeid i perioden 2024–2025

Styret har i perioden fra ordinær generalforsamling og til og med 20.03.2025 avholdt 10 styremøter, behandlet 64 ordinære saker og 55 referatsaker. Det er i tillegg berammet ett styremøte fram til ordinær generalforsamling 2025.

Styret har i tillegg avholdt to fellesmøter med kontaktutvalget for naboutvalgene (KU), og to fellesmøter med representantskapet. Styret ser på disse møtene som positive, da det gir oss anledning til å ha meningsutvekslinger i saker av felles interesse, samtidig som møtene danner grunnlag for relasjonsbygging mellom tillitsvalgte og administrasjonens ledelse.

Det ble gjennomført to åpne beboermøter i 2024, vår og høst. I disse møtene legges det hovedsakelig opp til at beboerne kan stille spørsmål om hva de måtte ønske. Utover dette gir styret kort informasjon om aktuelle saker det jobbes med. Vi oppfordrer våre beboere til å møte opp på disse møtene.

Borettslaget har tidligere utarbeidet Mål- og tiltaksplan for perioden 2023 – 2026. Den er utarbeidet etter at både beboerne, naboutvalgene, de ansatte og styret fikk komme med innspill og synspunkter. Planen er grunnlag for arbeidet i styret, administrasjonen og naboutvalgene.

Mål- og tiltaksplanen har følgende hovedmål:

**«Risvollan Borettslag
– der det er godt å bo!»**

Fysisk trygghet

Støyskjerming langs Utleirvegen

Som tidligere informert, har Trøndelag Fylkeskommune tilbudt borettslaget støyskjerming langs Utleirvegen som et engangstilbud, basert på støymålinger. Dette tilbudet inkluderer støyskjerming og eventuelt mer inngripende tiltak på verandaer for berørte beboere.

Utførelse av støyskjerm for Adolf Øiens veg 1A-I ble gjennomført i 2024. Utførelse for Utleirtunet 5A-D er planlagt gjennomført i 2025.

Administrasjonen avventer fortsatt et oppdatert tilbud fra Fylkeskommunen angående langsående støyskjerm for Utleirtunet 1, 3, 5, 7 og 9. Dette tilbudet er ennå ikke mottatt. Det er viktig å merke seg at dette er et engangstilbud fra fylkeskommunen. Dersom borettslaget takker nei, vil denne muligheten gå tapt.

Administrasjonen vil fortsette å følge opp saken med Trøndelag Fylkeskommune for å sikre at de resterende tilbudene blir mottatt og at arbeidet med støyskjermingen fortsetter som planlagt. Vi vil også informere om at arbeidet med støyskjerming er en del av et større prosjekt som også omfatter sykkelvei og fortau langs Utleirvegen. Støyskjerming er planlagt på begge sider av Utleirvegen på strekningen Steindalsvegen–Blaklivegen. Vi vil holde beboerne informert om videre utvikling i saken.

Aktivitetstun og lekeplasser

Grunnarbeidet for «Utsikten» er ferdigstilt i 2024, med legging av belegningsstein og levering av blomsterkasser. I 2025 vil snekring av pergola, beplantning og anskaffelse av bord og benker gjennomføres. Dette arbeidet er planlagt for å skape et attraktivt og sosialt samlingssted for beboerne.

Grusplassen ved E-feltet er i 2024 omgjort til en sosial sone med bord, benker, boccia-bane, bordtennisbord og beplantning. Såing av gressplen vil bli utført våren 2025 for å få fullført oppgraderingen av området.

Årlige lekeplasskontroller ble gjennomført i 2024 av borettslagets sertifiserte lekeplasskontrollør, vår anleggsgartner Emilie. Alle påviste feil og mangler er utbedret i henhold til rapporten. At borettslaget har fått en sertifisert kontrollør har gjort det mulig å utføre kontrollene i egen regi, noe som har resultert i en besparelse for borettslaget.

Borettslaget fortsetter å prioritere vedlikehold og oppgradering av fellesområdene for å sikre trykksikker og økt tilgjengelighet for beboerne.

Brannteknisk

Arbeidet med prosjektering av rømningsveier har ikke vært prioritert i 2024. Dette har en sammenheng med både kostnader for prosjektering og utførelse. Borettslaget har ikke fått et konkret pålegg fra offentlige myndigheter om tiltaket. Administrasjonen avventer fremdriften i prosjektet.

Alle kontroller for alarmanlegg og brannslukkere er utført iht. plan. Vi har hatt stort etterslep med kontroll av brannslukkere som ikke har blitt med i tidligere kontroller. Vi har nå fått gjennomført dette, så alle avvik (ikke utført kontroll) skal nå være i orden.

Kontroll av brannslukkere er utført i 4. kvartal iht. plan for vedlikehold av brannsløkkingsapparater. Kontrollen ble utført litt senere enn vanlig (oktober), da vår faste kontrollør fra Firesafe AS har sluttet hos dem. Administrasjonen fikk dårlig oppfølging fra Firesafe AS etter dette og valgte å si opp deres kontrakt. Ny kontrakt med Thermax AS ble inngått og kontrollen ble utført av dem i desember 2024. De kontrollene som ikke ble med (avvik), vil bli tatt ved oppsamlingskontroll i 2025.

Asbjørn Øverås veg 14 – «Brannblokka»

Etter brann i 2014 måtte Asbjørn Øverås veg 14 gjenoppbygges. Gjenoppbyggingen ble søknadspliktig med brannsikkerhet iht. TEK 10. Valget fra arkitekt ble skillevegger, balkonger og svalganger i massiv tre.

Per Knudsen Arkitektkontor AS og Rambøll Norge AS sto for prosjektering og byggesøknad. Massiv tre-elementene ble prosjektert/dimensjonert og levert av Splitkon AS. Utførelsen ble gjennomført av Profil-Fasade AS iht. gjennomføringsplan. Prosjektet ble ferdigstilt med ferdigattest fra kommunen datert 22 november 2016.

I august 2022 ble det oppdaget sopp i skilleveggen av massivt tre. Alle skilleveggene ble kontrollert og det ble oppdaget sopp på de to nest ytterste skilleveggene i 2 etg. Soppen ble sendt inn til analyse hos Mycoteam AS. I september fikk borettslaget en rapport der Mycoteam AS konkluderte med at dette var sopp av typen vedmusling.

Ifølge rapporten har soppen liten evne til å spre seg inn i tørt friskt treverk. Treverket ble kontrollert og treverket virket ellers tørt/friskt. Anbefalt tiltak fra Mycoteam AS var å skifte ut skadd treverk med en sikkerhetssone på ca. 20 cm. (i lengderetningen) inn i friskt treverk.

Da treverket ellers fremsto som friskt ved kontroll, ble tiltak for utbedring av soppangrep først bestilt tidlig i juli 2024. Arbeidet med utbedringen startet opp etter sommerferien i august 2024 av KOBE Service AS.

I forbindelse med dette arbeidet viste det seg at massivtreet som ble saget ut var svært fuktig i kjernen. Det virket som om fukt hadde trengt inn i treverket, og råteskadene hadde begynt fra kjernen og utover. Fukten hadde tydeligvis blitt stengt inne i treverket. Dette har vært umulig å oppdage ved kontroll, både visuelt og fra overflaten.

Onsdag 21. august 2024 oppdaget vi en akutt eskalering av råteskadene ved sig i balkonger. Vi engasjerte entreprenør på stedet for gjennomføring av akutte sikringstiltak med understøtter for balkongene med sig. Forsikringsselskap ble varslet, og befaring med deres representant ble gjennomført på fredag 23 august. Forsikringsselskapet vil at borettslaget skal engasjere en nøytral part (bygningfysikker), som utarbeider en rapport med skadeårsak og evt. tiltak for utbedringer.

Borettslaget engasjerte bygningfysikker fra Karl Knudsen AS for kartleggingsarbeidene med å finne mulige årsaker og hvordan man skal gjennomføre sikringstiltak.

Karl Knudsen AS har vurdert konsekvensene av de identifiserte skadene og konkluderer med at



de utvendige balkongene ved Asbjørn Øverås veg 14 er i ferd med å miste sine bærekonstruksjonsvilkår. I verste fall kan dette føre til sammenbrudd av balkongene.

Nødvendig midlertidig oppstøtting av balkongene er gjennomført av KOBÉ Service AS i henhold til beskrivelse fra bygningsfysikeren. Dette er gjort for å sikre konstruksjonssikkerheten, og forhindre sammenbrudd inntil en permanent løsning er prosjektert og etablert.

Forsikringsselskapet har avvist kravet om dekning, og borettslaget har derfor gjennomført møte med advokat Morten Brandhaug, fra advokatfirmaet Wiersholm, for å klargjøre juridiske forhold rundt ansvar og muligheter for erstatning. Borettslaget vil fortsette å følge opp denne saken fremover i 2025.

Forslag om brannstiger

Styret behandlet i mai 2024 et forslag om innkjøp av fastmonterte brannstiger på fasader, samt innhenting av tilbud og bistand til montering av disse. Styret avviste forslaget. Fastmonterte stiger er utredet tidligere og viste seg vanskelig å montere grunnet vinduenes plassering. Den gang ble det imidlertid gjort et større arbeid med å innhente et tilbud på utrullbare brannstiger som den enkelte kunne bestille. Tilbudet ble gitt av Firesafe AS. Det ble bestilt 4 stiger. Styret vedtok i møtet i mai at det er opp til den enkelte beboer å gå til anskaffelse av en slik utrullbar stige.

Forbud mot katteluker

Styret behandlet på nytt et forslag om å montere katteluker i inngangsdør i borettslaget, men opprettholdt forbudet.

Tekniske utfordringer med hovedvarmesentralen S1

Det ble i november/desember 2024 oppdaget tre større lekkasjer i fjernvarmenettet samtidig som vi fikk større lekkasjer i ekspansjonskarene (hovedsentralen). Lekkasjene ble lokalisert og utbedret. I tillegg fikk vi installert fire nye ekspansjonskar i hovedsentralen for å erstatte de

gamle og defekte. Disse tiltakene har gitt en betydelig forbedring av stabiliteten i systemet.

Vi er fortsatt i gang med å lokalisere en mindre lekkasje i rørsystemet. Området hvor lekkasjen befinner seg er avgrenset, og vi jobber aktivt med å identifisere den nøyaktige plasseringen. Noen av de mindre lekkasjene er utbedret.

Takket være de utbedrede lekkasjene, og de nye ekspansjonskarene, har vi klart å stabilisere trykket i anlegget. Overvåkningsdata fra SD-anlegget viser at vi har en jevn og stabil varmforsyning til alle boliger.

Med lekkasjene utbedret vil vi se en reduksjon i vannforbruket, og dermed også i de tilhørende kostnadene. Den stabile varmforsyningen vil bidra til økt komfort for beboerne. Vi vil prioritere å lokalisere og utbedre de (forhåpentligvis) siste lekkasjene i løpet av vinter/vår 2025.

Etter at alle lekkasjer er utbedret, vil vi gjennomføre en grundig evaluering av hele anlegget for å identifisere potensielle svakheter og iverksette tiltak for å forhindre lignende hendelser i fremtiden.

Utbedring av gater, vegger og plasser

Arbeidet med utbedringer er utført på de fleste påpekte gangstier som borettslaget er ansvarlig for. Fremover vil garasjene med mest slitte asfaltdekker og hull prioriteres.

Det ble skiftet ut 2 kummer i Asbjørn Øverås veg i forbindelse med skader på kummene og større hull i vegen. Asfaltering ble også utført i den forbindelse. Arbeidet ble utført av Brende AS i 4. kvartal.

Trafikksikkerhetstiltak

Trafikksikkerhet er en kontinuerlig prioritering for Risvollan Borettslag. Borettslaget består av både kommunale og private veier, noe som skaper utfordringer når det gjelder implementering av trafikksikkerhetstiltak.

Etter klager fra naboutvalget på felt C, ble en flyttbar fartsdemper testet ut. Tiltaket har vist

seg effektivt, og styret har besluttet å kjøpe inn og plassere ut flere fartsdempere i alle felt. Dette arbeidet ble gjennomført i 2024, og har hatt en positiv effekt på trafikksikkerheten.

Renovasjonsordningen er endret for alle felt, med unntak av felt A. Felles overflatecontainere er plassert i utkanten av feltene, noe som reduserer tungtransport inne på feltene i forbindelse med søppeltømming. Tiltakene har ført til:

- Redusert klager rundt trafikksikkerhet i berørte områder
- Økt trafikksikkerhet i hele borettslaget gjennom bruk av flyttbare fartsdempere.
- Mindre tungtransport inne på feltene, noe som øker sikkerheten for beboerne.

Risvolla Borettslag har tatt flere viktige skritt for å forbedre trafikksikkerheten i 2024. Tiltakene har vist seg effektive og har bidratt til å skape et tryggere bomiljø for alle beboere. Administrasjonen vil fortsette å følge opp trafikksikkerheten i borettslaget og vurdere ytterligere tiltak ved behov.

Kabling av luftlinje, Blakli

Vi har fått informasjon fra Tensio AS om at høy-spentkabelen fra Blakli mot Steinanområdet skal erstattes, og at den skal legges i bakken. Dette som et krav i forbindelse med en større utbygging i området. Tiltaket krever konsesjonsvedtak fra NVE og siden vi er høringspart i saken har vi gitt uttalelse til dette.

Søknaden om konsesjon er nå innvilget, noe som betyr at Tensio TS har tillatelse til å gjennomføre tiltaket. Prosjektet er nå inne i en fase hvor det skal utformes en detaljplan som skal sendes til NVE for godkjenning.

Ferdigstillelse av kablingen er planlagt i 2025. Demonteringen av dagens luftlinjer vil skje etter at jordkabel er lagt, og er klar for å spenningsettes. Utbygger vil utarbeide en detaljert fremdriftsplan for tiltaket. Borettslaget vil bli kontaktet dersom vi berøres av graving og eventuelle andre midlertidige tiltak på vår eiendom.

Det må inngås avtale med oss (og andre grunneiere) om kabling på eiendommen. Så langt er det ikke kommet ennå, men vi avventer videre framdrift. Det ser ut til at prosjektet er en god del forsinket. Detaljplan vil bli lagt ut til offentlig høring tidlig i 2025.

Økonomisk trygghet

Under budsjettforhandlingene har styret hele tiden hatt som forutsetning at andel felleskostnader (husleie) skal være forutsigbart for beboerne. Samtlige kostnader gjennomgås og vurderes. Andel felleskostnader økte i 2024 med 4%. Garasjeleien økte også med 4%. Styret og administrasjonen må fortsatt ha stort fokus på god økonomistyring fremover.

Resultatet for 2024 viser et langt bedre resultat enn budsjettet. Dette skyldes i all hovedsak at påløpte kostnader til utelager, nye garasjer og ny renovasjonsløsning på kr. 17 458.000,- er aktivert i slutten av året. I tillegg, noe lavere lønnskostnader og noe høyere inntekter enn budsjettet. I budsjettet for 2024 var det budsjettet med et låneopptak på kr. 30 100.000,-. Låneopptak i 2024 endte på kr. 6 985.000,-. Styret vurderer at borettslaget fortsatt har en god og sunn økonomi.

Varmeregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1 379.858,-. Avviket overstiger 3% sett i forhold til den budsjetterte kostnaden for 2024, og overskuddet skal derfor tilbakebetales andelseierne. Tilbakebetaling vil skje etter at årsregnskapet er godkjent på ordinær generalforsamling i mai 2025.

Vi har brukt 553.100 kWh mindre enn budsjettet. Det ble budsjettet med en pris på 87,90 øre pr. kWh. Faktisk pris har vært 83,89 øre pr. kWh.

Strategisk veikart for Risvolla Borettslag

Styret startet i 2024 prosessen med å utarbeide et såkalt «Strategisk veikart» for borettslaget. Det strategiske veikartet er ment i vise hvilke utfordringer borettslaget står overfor i årene som kommer og hvilken påvirkning disse vil ha på fremtidig utvikling av felleskostnader og felles-



gjeld. Etter en strategisamling hos vår revisor BDO var det 4 utfordringer som fikk høyeste prioritet. Disse var varmeanlegget/energiforsyning (1), nye fasader og kledning (2), rørfornyning (3) og skifte av tak (4).

Arbeidet fremover vil nå bestå i å innhente priser for å kunne kalkulere hvilke kostnader dette vil innebære for borettslaget. Når dette foreligger vil man ha et grunnlag for å kunne vurdere både gjennomføringsevne, gjennomføringshastighet og graden av låneopptak.

Beboerne i borettslaget vil fortløpende få informasjon om prosjektet.

Videreføring av avtalen med Telenor

Styret vedtok i styremøtet 22.08.2024 å videreføre den kollektive avtalen med Telenor for 3 nye år. I den nye avtalen får beboerne et bedre tilbud gjennom Frihet L, til en lavere pris enn tidligere.

Trivsel

Avfallsløsning

Prøveordning med nedgravde avfallsløsninger på felt C (Ada Arnfinsens veg) har fungert meget bra siden desember 2022. Styret har som mål å få all avfallshåndtering under bakken i form av nedgravde løsninger, i henhold til ny Mål- og tiltaksplan 2023-2026.

Utførelse for felt H pågår i sammenheng med garasjeprojektet. For felt A og E har detaljprosjektering startet opp. Anbudskonkurranse er gjennomført. Etter gjennomførte avklaringsmøter ble Aune Maskin AS valgt som hovedentreprenør for oppdraget. Utførelsen vil skje i 2025. Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise basert på NS8407.

Borettslaget fortsetter arbeidet med å modernisere avfallshåndteringen ved å etablere nedgravde løsninger. Prosjektering av nedgravd avfallsløsning for felt B, D, F og G pågår. Anbudskonkurranse for disse feltene vil trolig bli gjennomført i 2025. Dette vil forbedre både estetikk og funksjonalitet, samt øke trafikksikkerheten i borettslaget.

Søppelplasser etter fjerning av søppeldunker

I forbindelse med den nye renovasjonsordningen for Risvollan Borettslag har alle individuelle dunker på feltene blitt fjernet. Dette har ført til at det nå står en rekke tomme konstruksjoner i tre og betong på hvert av de åtte feltene. Hva skal gjøres med disse områdene? Skal de gjenbrukes eller fjernes?

Fjerningen av dunkene gir en mulighet til å forbedre uteområdene på Risvollan Borettslag. Ved å vurdere de ulike alternativene og involvere NU i beslutningsprosessen kan man skape attraktive og funksjonelle områder som alle kan ha glede av. Saken ble lagt frem til styret for diskusjon.

Styret vedtok at administrasjonen utfordrer naboutvalgene til å komme med forslag og at saken deretter legges frem for styret på nytt. Administrasjonen følger opp dette i 2025.

Malingsarbeider felt B og felt E

Malingsarbeidene på Risvollan Borettslag er så omfattende at det krever et firma med høy kompetanse og betydelige ressurser, da arbeidet omfatter et stort antall bygninger og arealer som må behandles med faglig nøyaktighet og effektivitet. Det er ikke mange firmaer i Trondheim og omegn som innehar disse kriteriene og gjennomføringsevnen.

Malingsarbeidene for felt B ble ferdigstilt mai 2024. Samtidig startet malingsarbeidene for felt E opp. Felt E var det første feltet som ble malt med den «nye» fargepaletten og alle rekkene her hadde alle de ulike fargekombinasjonene som finnes i hele borettslaget. Beboerne på felt E fikk i oppgave å velge en av de fem fargepalettene som feltet var malt med. En fargepalett ble valgt med overveldende flertall. Malingsarbeidene for felt E ble ferdigstilt høsten 2024. Malermester Kjell-Arne Kjeldsberg AS sto for utførelsen.

Det ble også gjennomført anbudskonkurranse for utførelse av malingsarbeider for felt D.

Fire utvalgte entreprenører fikk mulighet til å delta i konkurransen. Tre entreprenører ga tilbud. En måtte trekke seg pga. kapasitet.

Etter avklaringer i forbindelse med anbudskonkurransen ble Malermester Kjell-A. Kjeldsberg AS av styret innstilt som hovedentreprenør for utførelse av malingsarbeider for felt D. Arbeidene er planlagt over 2 år, pga. størrelsen på feltet. Arbeidet vil starte opp i 2025.

Prosjektet blir gjennomført etter bestemmelsene i NS 8406, Forenklet norsk bygge og anleggskontrakt.

Parkeringsløsning

Risvolla Borettslag har i hovedsak offentlig parkering, noe som betyr at alle kan parkere der det er merket og skiltet. Dette har ført til utfordringer med fremmedparkering og mangel på ledige plasser for beboerne.

Det er innført ny parkeringsløsning med SmartOblat for felt C (Ada Arnfinsens veg), felt G (Marie Sørtdals veg) og H2-20 (Blaklihøgda 2-20). Denne ordningen ble innført for å redusere fremmedparkering og sikre bedre tilgang til parkeringsplasser for beboerne. Tilbakemeldinger tyder på at SmartOblat-ordningen fungerer tilfredsstillende.

Alle feltene hadde parkeringsløsning med oblat som en sak på sine allmøter i 2024. Ingen nye felt vedtok å innføre oblatløsning. De feltene som har offentlig parkering, ønsker å fortsette med dette. Styret har tatt naboutvalgenes beslutninger til etterretning.

Det er viktig å merke seg at Risvolla borettslag har en avtale med Trondheim Parkering AS, om kontroll og håndheving av parkeringsbestemmelsene i de områdene der det er innført SmartOblat. Hver leilighet har tilgang til 2 faste parkeringsoblat, og gjester kan få gjesteoblat som er gyldig i 24 timer.

Standardisering av p-plasser i innvendig garasjer

Risvolla Borettslag har en lang historie og et stort antall garasjeplasser. Over tid har merkingen av parkeringsplassene blitt slitt, og en visuell inspeksjon tyder på at størrelsen på de enkelte plassene varierer. Dette har ført til ulik oppfatning blant beboerne om hva som utgjør en «normal» parkeringsplass.

Ved en ny oppmerking ønsker administrasjonen å sørge for en rettferdig og ensartet fordeling av plassene i garasjene. Målet er å tildele alle beboere like store parkeringsplasser, uavhengig av tidligere bruk. Dette prinsippet er i tråd med det faktum at alle betaler lik leie for en parkeringsplass.

Enkelte beboere som tidligere har hatt større parkeringsplasser protesterer mot denne endringen. De påstår at det alltid har vært ulike areal for p-plassene over tid og at de dermed har en form for bruksrett/hevd til dette.

Styret vedtok en standardisering av parkeringsplassene med lik størrelse for alle p-plasser i fellesgarasjer. Dette er den mest rettferdige og praktiske løsningen for borettslaget.

Beplantning / utearealer

Borettslaget ansatte egen anleggsgartner fra 1. mai 2023. Hun har hovedansvar for alt av utearealer og leder bl.a. sommerhjelperne i deres arbeid sommerstid. Hun har bidratt i planlegging av tilbakeføring av grusplassen langs Risvollvegen, og etablering av «utsikten» på D-feltet. Begge ferdigstilles i 2025. Hun skal også bidra til at skjøtselsplanene for de ulike områdene blir ivare tatt.

Forbud mot klatreplanter

Styret vedtok i 2024 et forbud mot klatreplanter som «klatrer på fasadene». Forbudet er begrunnet både med at fasader blir skadet i form av bl.a. svertesopp og at røtter vokser inn i dreneringsrør under bakken.

Miljøtiltak i RBL

Risvolla Borettslag har i all hovedsak gått over til digital kommunikasjon som sparer oss for penger og er positivt for miljøet. Fra 2025 blir også Rislappen distribuert digitalt, med unntak for de som har bedt om å få den på papir.

Når vi kjøper inn utstyr, har vi fokus på å velge miljøvennlige alternativer der dette er mulig.



Det er blitt lagt til rette for å lade el-sykler på noen avsatte plasser i MC boden vår, så her kan interesserte inngå avtale med borettslaget om å leie plass.

Ristunet

Styret vurderer fortløpende driften av Ristunet. Kvartalsvise rapporter fra Ristunet viser at det fortsatt er stor aktivitet med mange ungdommer som benytter seg av tilbudene på Ristunet, noe styret finner positivt.

Samarbeid med Utleira IL

Utleira IL ble i 2020 gitt et engangstilskudd på kr 150.000,- til oppgradering av fotballbanen i Stordalen med nytt dekke, samt at borettslaget forpliktet seg over en 5-års periode til å dekke kr 40.000,- pr. år, etter at anlegget står ferdig. Dette mot at idrettslaget fortsatt vil bidra med dugnadsinnsats for Risvollan Borettslag.

Fjerning av hundelatriner

Borettslaget fikk beskjed fra Trondheim Renholdsverk at det ville bli slutt på ordningen med hundelatriner som tømmes av TRV. Begrunnelsen for dette er at det ikke var selvfinansierende og dermed ikke økonomisk bærekraftig. Ordningen tok slutt fra og med 1. Juli 2024.

Borettslaget kunne velge å beholde latrinene. Borettslagets vaktmestere måtte da tømme disse jevnlig. Beholderne skal tømmes i borettslagets egne beholdere for restavfall. Alternativt kunne TRV fjerne beholderne hvis dette var ønskelig.

Styret besluttet å beholde hundelatriner som en prøveordning. Ordningen ble evaluert av driftsavdelingen etter en tids driftsperiode. Det ble deretter foreslått å ta bort alle hundelatriner på våre friområder. Dette ble vedtatt i styremøte 24.01.2025

Utvikling

Elaway/Ladetid uteladere

Etter en tids misnøye fra mange beboere angående kvalitet og pris for elbil-ladeanlegget i Risvollan Borettslag fikk administrasjonen innpriser på alternative løsninger for drift og administrering av anlegget. Dette ble også gjort i forbindelse med at NTE hadde inngått avtale med ny samarbeidspartner, Elaway AS, på bekostning av Charge365.

Styret besluttet å inngå avtale med Elaway AS som ny leverandør for betalings- og administrasjonstjenesten knyttet til borettslagets ladeanlegg for elbil. NTE vil fortsatt utføre reparasjoner og evt. endringer på anleggene.

Elaway vil komme med forslag til hvordan vi skal løse innføringen med sanksjoner for overtredelse av ladetiden på 3 timer. Sanksjoner vil trolig bli iverksatt i 2025. Saken vil følges opp av administrasjonen.

Nye heiser i høyblokka

Vedlikeholdskostnadene for heisene i høyblokka begynte å bli store, og begge har nådd sin levealder. Vi fikk råd om at det er på tide at begge heisene skiftes ut i sin helhet. I den forbindelse ba vi om pristilbud på dette fra alle de største heisleverandørene i distriktet.

Vi mottok tilbud fra 4 anbydere. Prisene og muligheten for utførelse varierte noe. Etter konstruktive og gode avklaringsmøter med de 2 mest aktuelle tilbyderne basert på pris, seriøsitet og tilbydd kvalitet, ble heisentreprenøren KONE AS innstilt for oppdraget. KONE AS er en av verdens ledende leverandører av heiser. Kontrakt ble signert i første kvartal 2024.

Det er også signert serviceavtale med KONE AS for fremtidig drift og vedlikehold av heisene.

Relog Drift AS, som er eier av næringsseksjoner i høyblokka, har også deltatt på avklaringsmøter og har gitt sitt samtykke til innstillingen. Relog Drift AS skal være med og finansiere kostnaden for dette basert på fordelingsnøkkelen.

Arbeidet med utskifting startet opp 1 oktober 2024. Det ble avtalt at den største heisen, «blå heis», skiftes først. Denne blir skiftet først pga. dårligst tilstand pr. dags dato.

KONE AS har kommet godt i gang med arbeidene. Den største heisen vil bli ferdigstilt medio 1. kvartal 2025 (ca. 14 dager forsinket i forhold til fremdriftsplan).

Energikartlegging og veien videre

For å møte dagens krav til grønn omstilling, og eliminere tidligere påviste energitap, har borettslaget gjennomført en omfattende energikartlegging. Entro AS ble valgt for å utføre kartleggingen, og borettslaget har mottatt tilskudd fra Enova. Samtidig har borettslaget gjennomført et forsøk med helelektrifisering av leiligheter i Blaklihøgda 2 (H2).

Statkraft Varme AS har etter flere forespørslers fra borettslaget satt i gang en tilstandsvurdering av fjernvarmeanlegget i sin helhet (hovedsentral, rørstrekk og undersentraler). Dette er i sammenheng med mulig flytting av grensesnitt til undersentraler. Det vil si at Statkraft Varme AS får ansvaret for hovedsentral og rørstrekk frem til undersentraler. Tilstandsvurderingen er pågående og utføres av ekstern rådgiver i regi av Statkraft Varme AS.

Administrasjonen vil utrede og kostnadsberegne helelektrifisering av Risvollan Borettslag, samtidig som vi ser på oppgradering av eksisterende fjernvarmeanlegg med energibesparende tiltak.

Risvollan Borettslag tar energispørsmål på alvor og arbeider aktivt med å finne bærekraftige løsninger. Det pågår omfattende utredninger og vurderinger for å sikre en best mulig energiforsyning for borettslaget i fremtiden. Det vil fortsatt arbeides med utredning av fremtidig energiforsyning. Dette er komplekst og har stort omfang.

Forsøksprosjektet i H2

Enoco AS har nå avsluttet forsøket. Gjennomgang av rapport er gjort med adm. og styreleder. Konklusjon og anbefalinger må sees i sammenheng

med energikartlegging gjennomført av Entro AS i 2023. Forsøksleilighetene vil tilbakestilles til originalstand i løpet av 2025 nå som forsøkene er avsluttet. Adm. følger opp dette.

Under åpent beboermøte 16 oktober 2024 ble rapportene fra Enoco AS gjennomgått. Beboerne fikk en grundig gjennomgang av resultatene.

Elektronisk kommunikasjon

Vi kommuniserer i all hovedsak elektronisk med beboerne. Dette både i form av e-post og SMS, men også informasjon via Facebook og borettslagets hjemmeside. Dette letter arbeidet for administrasjonen, samt at man sparer både penger og miljøet. Vi oppfordrer våre naboutvalg til å bli flinkere til å benytte e-post, SMS og Facebook for å unngå kopiering i større skala.

Vårt FDV-system, e-Lydia, viser at det ble meldt inn 1281 små og store oppdrag fra beboerne i 2024. Diverse serietiltak med påfølgende kontroll og rutinearbeider kommer i tillegg.

E-Lydia vil dessverre ikke bli utviklet videre. Vi går derfor over til et nytt innmeldingssystem, Propely, i starten av 2025. Vi håper beboerne blir fornøyde med systemet.

Senterområdet

Ny barnehage er ferdigstilt og ble tatt i bruk 1. kvartal 2024.

15 nye leilighetene i høyblokka ble ferdigstilt sommer/høst 2024 og er nå en del av Risvollan borettslag. Vi teller nå 1128 andeler.

Selv om det foreligger en reguleringsplan for området, er man ikke kommet stort videre i prosessen og det er usikkerhet rundt hva som vil skje videre.

Vi har mottatt en del klager på den såkalte «bensinstasjonstomta». Klagene består i manglende sikring og at området generelt fremstår som skjæmmende. Det er sendt brev til eier av området om saken som ikke er besvart. Borettslaget vil i skrivende stund rette en henvendelse til Miljøenheten i Trondheim kommune.

Tilbakestilling av tomt etter midlertidig barnehage

Trondheim kommune har over en lengre periode leid tomt fra Risvollan Borettslag for Risvollan Barnehage. Ny barnehage ved Risvollansenteret er ferdigstilt, og området for midlertidig barnehage skal tilbakeføres.

Styret har tidligere vedtatt at borettslaget kjøper administrasjonsdelen av brakkeriggen. Denne delen skal benyttes som mannskapsrigg av entreprenøren under garasjeprosjektet, for å minimere inngrep i borettslagets øvrige arealer. Etter ferdigstilling av garasjeprosjektet, overtar borettslaget drift og bruk av brakkeriggen.

Etter befaring med kommunen og Algeco AS, er det besluttet at lekeområdene og tilhørende utstyr ikke videreføres. Arealene skal tilbakeføres til grøntområder, i samsvar med punkt 12 i avtalen med Trondheim kommune. Risvollan borettslag har allerede mange fine lekeplasser og friarealer. Tilbakeføringen ble gjennomført på følgende måte:

Kommunen fjernet brakkeriggen (leid fra Algeco AS).

Entreprenøren for garasjeprosjektet tok i bruk administrasjonsdelen av brakkeriggen og tilhørende uteområder. Området er sikret med bygge gjerde.

Øvrige arealer vil bli tilbakeført til grøntområder.

Borettslaget sikrer en praktisk og bærekraftig løsning for mannskapsrigg under garasjeprosjektet. Tomten er ellers tilbakeført til grøntområde, i tråd med avtalen med kommunen.

Nye garasjer på felt H

Prosjektet med nye garasjer, parkeringshus og nedgravd avfallsøsning i Blaklihøgda (felt H) har hatt betydelig fremdrift i løpet av 2024. Prosjektet omfatter bygging av rekkegarasjer, parkeringshus og nedgravd avfallsøsning. Målet er å skape en moderne og funksjonell parkeringsløsning som tilfredsstiller borettslagets og beboernes behov. Det er stort fokus på at prosjektet skal gjennomføres på en bærekraftig måte.

Det ble gjennomført en omfattende anbudskonkurranse med syv inviterte entreprenører. Etter grundige avklaringsmøter med de to laveste tilbyderne, ble MT-Byggteknikk AS valgt som entreprenør for prosjektet. Kontrakten er basert på bestemmelsene i NS8407 (Norsk Standard for bygge- og anleggskontrakter).

Entreprenøren har fullført detaljprosjekteringen i samarbeid med sine rådgivere og borettslagets arkitekter. Igangsettingstillatelse (IG) ble innvilget fra Trondheim kommune.

Rivning av de første garasjene i område 2 og 3 er i gang, og grunnarbeidene er startet. Midlertidige parkeringsplasser er etablert for beboerne for å minimere ulempene under byggeperioden. Prosjektet følger fremdriftsplanen, og byggingen av de nye garasjene forventes å starte i 1. kvartal 2025. Det er valgt en helhetlig løsning for gjennomføringen, for å minske inngripen i beboernes hverdag over tid.

Utelager

Utelageret med tilhørende friområde ble ferdigstilt i 2024. Prosjektet ble gjennomført i henhold til fremdriftsplan og innenfor budsjettammene. Tilbake stilling av grusplassen ved E-feltet er gjennomført som en del av prosjektet, med etablering av aktivitetsområde med boccia-bane, bordtennisbord og sosial sone. Det er også plantet trær langs Risvollvegen, som en del av prosjektet. Tilsåing av grøntarealer vil bli utført våren 2025.

Utelagerprosjektet er gjennomført på en vellykket måte, med god kontroll på fremdrift og kostnader. Det nye utelageret og det tilhørende friområdet vil være til stor nytte og glede for borettslaget og beboerne.

Fjernvarmerør gjennom Stordalen

Statkraft Varme AS rettet tidligere en henvendelse til Risvollan Borettslag med ønske om å legge fjernvarmerør frem til prosjektet «Steinan Park». Borettslaget har gitt tillatelse til dette. Prosjektet vil medføre at det vil bli gravd en trasé gjennom hele Stordalen. Med tanke på at fjernvarme er en

klimavennlig oppvarmingskilde er borettslaget positiv til tiltaket. Statkraft Varme AS bidrar på sin side med å utrede borettslagets varmeanlegg, samt kommer med forslag til tiltak på anlegget som kan minimere tap og gi lavere energikostnader.

TVRisvolla – Stiftelsen Trondheim TV- TV Trøndelag AS

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at TV Risvolla skulle skilles ut i en egen enhet. Stiftelsen Trondheim TV ble stiftet i oktober 2022 og registrert i Brønnøysund i januar 2023.

Stiftelsen gikk konkurs høsten 2024 og det er inngått ny avtale med TV Trøndelag AS. TV Trøndelag AS bistår borettslaget med Rislappen og eventuelle innslag på borettslagets interne tv-kanaler ved behov.

Endring av containerservice

Det er tidligere vedtatt at ordning med Containerservice flyttes fra vår til høst, og at tiltaket endres fra to dager til en dag. Containerservice ble gjennomført som planlagt høsten 2022, men ved en feil fra administrasjonens side ble det likevel 2 dager og ikke 1 som styret hadde fattet vedtak om. Høsten 2023 ble imidlertid containerservice gjennomført på 1 dag.

Både naboutvalgene og driftsavdelingen er bedt om å evaluere ordningen. Evaluering ble gjennomført i 1. kvartal 2024. Containerservice vil heretter bli gjennomført på høsten med 1 dag per felt.

Tilbakestilling av terrasser etter nødvendig drenering

Risvolla Borettslag har over tid opplevd en stor variasjon i utførelsen av terrasser på bakkeplan. Dette har resultert i et uensartet og rotete inntrykk av borettslaget. Mange beboere har utført endringer uten å følge borettslagets regler og informasjonshåndbok, noe som har skapt utfordringer for administrasjonen.

I forbindelse med nødvendige dreneringsarbeider gjennomførte administrasjonen en befaring i borettslaget. Det ble observert at rekker/hus ved garasjeanleggene har et mer enhetlig og velorganisert uttrykk enn andre områder. Dette viser at en standardisert tilnærming kan forbedre borettslagets helhetsinntrykk.

For å sikre et mer enhetlig uttrykk og forenkle fremtidig vedlikehold, har styret vedtatt en ny standardmal for tilbakestilling av terrasser etter dreneringsarbeider. Denne malen er basert på utførelsen ved garasjeanleggene og omfatter:

- Standardiserte mål for platting og skillevegger.
- Mulighet for lave gjerder (maks 0,75 meter), med individuell vurdering av plassering.

Fordeler med den nye standarden er at det vil gi et mer enhetlig og estetisk tiltalende borettslag. Vi håper den gir mer forebygging av individuelle løsninger som ikke er i samsvar med borettslagets regler. Styret vedtok enstemmig at terrasser skal tilbakestilles etter dreneringsarbeider i henhold til den nye standardmalen.

Den nye standarden for tilbakestilling av terrasser vil bidra til å forbedre borettslagets helhetsinntrykk og forenkle administrasjonen av fellesområdene.

4 Personalet

Borettslaget har i 2024 hatt følgende ansatte:

Henriette H. Kvam	daglig leder
Trond T. Hansen	teknisk sjef
Erlend Hoff	økonomikonsulent (frem til 31.01.2024)
Jan Olve Hegseth	økonomisk rådgiver/ controller (fra 01.04.2024)
Grethe Iversen	sekretær
Justin Walker	arbeidsleder
Håkon Ebbesen	vaktmester
Roald Ahlberg	vaktmester
Stig Roar Hansen	vaktmester
Snorre Glåmbu	vaktmester
Carl-Espen Jacobsen	vaktmester
Rune Johansen	vaktmester
Emilie Beck Husøy	anleggsgartner



I løpet av sommeren ble det tatt inn ekstrahjelp for å bistå med plenklipping.

5 Administrasjon og miljø

Som ansvarlig for den daglige drift av borettslaget ivaretar administrasjonen følgende hovedoppgaver:

- forbereder saker for styret og iverksetter styrets vedtak.
- service overfor beboerne, individuelt og overfor naboutvalgene.
- leilighetsforvaltning (adm. oppgaver i forbindelse med eierskifter, ut- og innflyttinger, forkjøpsrett, bruksoverlating mv.).
- forvaltning, drift og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse, tekniske anlegg og utstyr samt uteområder
- økonomiforvaltning, dvs. budsjettering, regnskapsføring, finansiering, innkreving av andel felleskostnader og forvaltning av borettslagets finansielle midler.
- personalforvaltning.
- andre forvaltningsmessige og administrative oppgaver.

Borettslaget har Danske Bank som hovedbankforbindelse.

Det er i løpet av året gjennomført følgende opplæringstiltak:

- Brukerseminar Propely
- Brukerseminar On Property
- Fagkonkurranse Visma Payroll
- Brannøvelse
- Kurs farlige stoffer (Diisocyanater) via bedriftshelsetjenesten
- Kurs i styrearbeid for ansatte representant
- FSE-kurs
- Hagemesse
- Samt mindre kurs og frokostseminar i regi av advokatfirma, Næringsforeningen, HR-forum og Danske Bank

Arbeidet innenfor HMS-området har vært ivarettatt.

Borettslaget har avtale om bedriftshelsetjeneste med Din Bedriftshelsetjeneste AS.

Det er i løpet av 2024 registrert følgende sykefravær:

• med egenmelding	16 dager
• med barns sykdom	0 dager
• med sykemelding 1-3 dager	5 dager
• med sykemelding 4-16 dager	21 dager
• med sykemelding mer enn 16 dager	150,20 dager

Sykefraværspersent totalt i 2024 var 6,03% (kvinner 14,95%, menn 4,92%)

Det er ikke registrert noen ulykker i 2024.

6 Leilighetsomsetningen

Antall leilighetsoverdragelser:	2024	2023
Nyinnflyttede	105	76
Forkjøpsrett (interne flyttinger)	3	9
Overdragelser	14	5
Bytte	0	0
Totalt	122	85
Antall bruksoverlatinger pr. 31.12.24.	2	2

Gebyrsetter gjeldende pr. 01.01.2025

Eierskiftegebyr	4 rettsgebyr
Overdragelse til gjenværende husstandsmedlemmer ved dødsfall	kr. 0,-
Overlating av bruk	2 rettsgebyr
Forhåndsvarsel forkjøpsrett	5 rettsgebyr
Anvendelse av forkjøpsrett	5 rettsgebyr
Tildeling/overdragelse av garasje-/parkeringsplass	kr. 500,-
Salgsopplysninger	kr. 3 815,-

Pr. 1. januar 2025 tilsvare 1 rettsgebyr kr. 1.314,-.



7 Kontoret

Ekspedisjonen har følgende åpningstider:

Mandag-Tirsdag –Torsdag-Fredag
kl. 08.30 – 15.30

Onsdag (gjelder ikke i skoleferieperioden)
kl. 08.30 – 17.00

Onsdag før påske kl. 09.00 – 12.00

Virkedager i mellom jul og nyttår
kl. 09.00 – 15.00

8 Restanser

Restanser andel felleskostnader var pr. 31.12.24 kr. 339 495,- mens de pr. 31.12.23 var kr. 497 825,-.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 20. i hver måned. Vi anbefaler avtalegiro eller eFaktura som nå er tilgjengelig i nettbanken. Det er også mulig å få faktura på e-post. Det belastes et fakturagebyr på kr. 35,- for de som har faktura på papir. Inkassovarsel sendes fra vår samarbeidspartner Kravia. Ved fortsatt utelatt betaling, vil kravet gå videre til inkasso.

9 Forsikringsaker

Det ble i 2024 behandlet 32 forsikringsaker, mot 44 saker året før.

10 lekkasjer fra innvendige avløp, 6 grunnet tilbakeslag avløp, 5 lekkasjer innvendige taknedløp, 3 radiatorlekkasjer, 2 lekkasjer fra oppvask/vaskemaskiner, 2 lekkasjer hagevann/kran, 2 lekkasjer i himling, 1 utløst pulverapparat, og 1 på utvendig balkonger (D14).

Andelseiernes egenandeler ved skader er:

- kr. 8 000,- for vannskader
- kr. 8.000,- ved bistand fra godkjent skadedyr-firma til skadedyrbekjempelse
- kr. 3.000,- for bruddskader på bygningsglass og sanitærutstyr

- kr. 10 000,- for vannskader som skyldes oppussingsarbeider i leilighet
- kr. 10 000,- for vannskader i innredet kjeller
- kr. 5 000,- for øvrige bygningskader (brann, innbrudd mv.)

10 Informasjonsvirksomheten

Borettslaget har i 2024 hatt 2 faste informasjonsmedier – Rislappen og borettslagets nettsider. I tillegg er Facebook et viktig informasjonsmedium. Det er inngått avtale med TV Trøndelag AS om produksjon av Rislappen samt innslag på borettslagets interne tv-kanal ved behov.

Borettslagets Facebook-side er en effektiv måte å informere på. Vi ber imidlertid om at meldinger til borettslaget skjer via vårt nye innmeldings-system Propely og ikke via Facebook. Link til Propely finner man på borettslagets hjemmeside.

Borettslaget har fått nye og oppdaterte nettsider og disse finner du på www.risvollan-borettslag.no <<http://www.risvollan-borettslag.no>>. Nettsiden driftes og oppdateres av borettslagets administrasjon. Her får du blant annet siste nytt fra borettslaget. Våre naboutvalg har her egne undersider.

11 Likestilling

Borettslaget har i sine vedtekter bestemmelse om at begge kjønn skal være representert med minimum 40% i styret. I øvrige råd og utvalg har det vært en rimelig fordeling mellom kjønnene.

Ved ansettelser vurderes kandidater av begge kjønn likeverdig på grunnlag av kvalifikasjoner.

12 Ristunet

Samarbeidsavtale med Trondheim kommune om drift av Ristunet ble inngått i januar 1998. Avtalen den gang ble inngått for en periode på 5 år, og innebar bl.a. at eiendomsretten til huset ble overdratt vederlagsfritt til borettslaget. Avtalen forpliktet borettslaget til å dekke lønns- og aktivtetsutgifter med inntil kr. 250.000,- pr. år i avtaleperioden.



Samarbeidet har vært videreført, og ny avtale med kommunen er kommet på plass. Avtalen medfører reduserte utgifter for Risvollan Borettslag sin del. Videre er det avtalt en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder. Trondheim kommune driver fritidsklubb for ungdom på Ristunet. Et populært tiltak med mange besøkende ungdommer. Borettslaget mottar rapport fra Ristunet hvert kvartal.

13 Budsjett 2025

Satser for andel felleskostnader økes med 4%. Garasjeleie økes med 4 % .

Satsene for varmeleie er basert på at budsjetterte varmekostnader dekkes fullt ut. Satsene økes i gjennomsnitt med 10%.

De viktigste gebyrer er knyttet til rettsgebyret (R). Gebyret kan derfor endres i løpet av året i forhold til det beløp som er lagt til grunn i budsjettet. For 2025 er det lagt til grunn et rettsgebyr på kr. 1.314,-.

Det er som i 2024 budsjettert med 80 eierskifter for 2025.

Prisen på kjøp av fjernvarme er budsjettert til 92,56 øre pr. kWh inkl. mva. I budsjettet for 2024 var det budsjettert med en pris på 87,90 øre pr. kWh inkl. mva. Faktisk pris i 2024 var 83,89 øre.

Det er budsjettert med et elektrisitetsforbruk på 780 000 kWh i undersentraler og til fellesbelysning og på 620 000 kWh i hovedvarmesentralen. Det er budsjettert med en kostnad på 129 øre pr. kWh.

Borettslaget er forsikret gjennom Fremtind (Sparebank 1 Forsikring). Vi har en egenandel på kr. 50 000,-. Vi har for 2025 fått økt forsikringspremie, grunnet økning i antall skadesaker.

Det er budsjettert med 12 heltidsstillinger. I tillegg er det budsjettert med sommervikarer til å ivareta plenklipping. Det er avsatt midler til overtid, vaktordning og lønnsjusteringer.

Pantelånsrenter er budsjettert på grunnlag av løpende lån i Husbanken og Danske Bank. Alle lån har flytende rente og det er benyttet en kalkulatorisk rentesats på henholdsvis 4,35% og 4,77%.

Mht. budsjettets talloppstilling vises til årsregnskapet for 2024 hvor budsjettall for så vel 2024 som 2025 er medtatt.

14 Resultat og stilling

Regnskapet viser et overskudd på kr. 6 168 334,-. I 2024 ble det betalt kr. 7 383 334,- i avdrag på pantelån. Endringen i borettslagets disponible midler i 2024 var - kr. 14 816 016,-. En samlet oversikt over endringen i disponible midler i 2024 fremgår av fanen «disponible midler» til årsregnskapet. Borettslagets disponible midler ved utgangen av 2024 var kr. -12 842 567,-.

Andelseierne hefter solidarisk for lagets fellesgjeld.

15 Fortsatt drift

Styret har vurdert at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under den forutsetning.

Trondheim, 20.03.2025

Roger Hagestuen

Roger Aalberg

Kristian Bendiksen

Inger Finserås

Bodil Tyrhaug Riedel

Susan F. Burkeland

Justin Walker

Henriette H Kvam
forretningsfører



Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	2024	2023
A. Disponible midler fra forgående år	1 973 449	-1 510 524
B. Endring i disponible midler		
1. Årets resultat	6 168 334	14 080 890
2. Avskrivninger	2 089 787	2 040 017
3. Påkostninger og anskaffelse av fast eiendom og anlegg	-23 958 094	-2 383 240
4. Salg av anleggsmidler (riving av garasjer)	2 102 379	0
5. Kjøp av anleggsmidler	-608 466	-1 901 688
6. Avdrag langsiktig gjeld	-7 383 334	-8 383 331
7. Nedbetalt fordring innglassing balkonger	110 978	31 200
8. Andre poster	6 662 400	125
Årets endring I disponible midler	-14 816 016	3 483 973
C. Disponible midler pr. 31.12.	-12 842 567	1 973 449

18

Risvollan Borettslag

Borettslaget har disponible midler på kr. - 12 842 567,- som dekkes av kassakreditt. Borettslagets ubenyttede kassakreditt utgjør kr. 23 188 322,-.



Resultatregnskap

Inntekter

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Andel felleskostnader		58 078 463	55 608 060	60 812 136	57 801 096
Garasjeleie		7 842 885	7 540 946	8 160 972	7 844 196
Gebyrinntekter		1 276 625	1 298 412	1 305 533	1 253 344
Inntekter TVRisvolla		0	200	0	0
Andre inntekter	2	8 512 920	8 799 510	7 726 907	7 766 390
Sum inntekter		75 710 893	73 247 128	78 005 548	74 665 026

Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	11 499 520	11 881 802	13 292 746	12 760 678
Honorar og godtgjørelser	4	688 904	660 985	785 696	753 500
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	2 089 787	2 040 017	1 856 086	1 857 280
Elektrisk kraft		1 394 067	1 027 125	1 800 750	1 749 750
Kommunale avgifter		15 595 555	13 155 592	16 787 000	14 962 000
Driftsutgifter egne lokaler	6	3 348 739	906 842	3 420 000	3 115 000
Vedlikehold	7	13 491 403	10 764 165	15 165 000	14 420 000
Påkostninger	8	857 625	600 833	70 500 000	27 200 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	755 446	630 588	1 030 000	820 000
Kontorkostnader	10	1 092 754	1 014 119	1 430 000	1 385 000
Egendekning skader	11	1 529 120	1 323 777	1 500 000	1 500 000
Forsikringspremier	11	2 517 315	2 332 395	3 046 066	2 649 214
Informasjon og velferdstiltak	12	399 902	408 675	485 000	440 000
Andre driftskostnader	13	9 053 904	7 394 805	7 214 584	7 384 200
Sum driftskostnader		64 314 041	54 141 720	138 312 928	90 996 622
Driftsresultat		11 396 852	19 105 408	-60 307 380	-16 331 596

Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	192 670	46 241	50 000	50 000
Finanskostnader		5 421 188	5 070 759	6 600 834	7 455 904
Resultat av fin.innt- og -kostn		-5 228 518	-5 024 518	-6 550 834	-7 405 904
Resultat før skattekostnad		6 168 334	14 080 890	-66 858 214	-23 737 500
Årets skattekostnad		0	0	0	0
Årsresultat	15	6 168 334	14 080 890	-66 858 214	-23 737 500

Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital		-6 168 334	-14 080 890	66 858 214	23 737 500
------------------------------------	--	------------	-------------	------------	------------



Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Variante	Note	31.12.24	31.12.2023
Faste eiendommer og anlegg	5	246 382 754	225 773 954
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 649 667	2 837 627
Kontormaskiner og inventar	5	157 453	203 899

Finansielle anleggsmidler

Fordring innglassing balkonger		13 824	124 802
Sum anleggsmidler		249 203 698	228 940 282

Omløpsmidler

Beholdninger

Beholdning portåpnere		7 185	18 377
-----------------------	--	-------	--------

Fordringer

Kundefordringer		233 083	374 501
Andre fordringer		5 353 123	8 019 407

Kontanter og bankinnskudd

Kontanter		500	500
Bankinnskudd	15	1 215 227	10 010 057
Sum omløpsmidler		6 809 118	18 422 842

SUM EIENDELER		256 012 816	247 363 124
----------------------	--	--------------------	--------------------

20

Risvolla Borettslag



Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	112 800	111 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	115 913 426	103 515 592
Sum egenkapital		116 026 226	103 626 892

Gjeld

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	18	34 545 300	34 113 900
Pantegjeld	18, 19	85 774 967	93 158 301
Depositum		14 638	14 638
Sum langsiktig gjeld		120 334 905	127 286 839

Kortsiktig gjeld

Kassakreditt	20	8 811 678	1 825 784
Leverandørgjeld		4 867 390	8 827 582
Skyldig offentlige avgifter		918 568	812 715
Påløpte renter pantegjeld	18	37 066	53 640
Annen kortsiktig gjeld	21	5 016 983	4 929 672
Sum kortsiktig gjeld		19 651 685	16 449 393
Sum gjeld		139 986 590	143 736 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 012 816	247 363 124
Pantstillelser	18	129 169 011	129 151 625

21

Risvollan Borettslag

Trondheim, 20.03.2025

Roger Hagestuen
Styreleder

Bodil Tyrhaug Riedel
Styremedlem

Justin Walker
Styremedlem

Inger Finserås
Styremedlem

Kristian Bendiksen
Styremedlem

Susan Burkeland
Styremedlem

Roger Aalberg
Nestleder

Henriette H Kvam
Forretningsfører





Noter

Note 1. Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet for 2024 tilfredsstillter regnskapslovens regler om oppstilling av årsregnskap, god regnskapsskikk og tilleggskravene i «Forskrift om regnskap og årsberetning for borettslag av 30. juni 2005».

Inntektsføring

Felleskostnader og øvrige leieinntekter inntektsføres når de er påløpt. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet, mens tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.»

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig og kortsiktig gjeld er klassifisert i hht. nedbetalings tid. Gjeld som forutsettes innfridd i løpet av ett år, klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og avskrives med skattemessige satser basert på saldoprinsippet.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet med fradrag av betalte avdrag.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Tomten er oppført med anskaffelsesverdi. Bygninger og utendørs anlegg er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for påkostninger.

Varmeregnskapet

Inntekter og kostnader vedr. varmeregskapet er vist i eget vedlegg – Varmeregnskap 2024.

23

Risvollan Borettslag

Note 2. Andre inntekter

	2024	2023
Utleie Risvold	298 625	323 532
Utleie antenneplass og tomt	334 018	325 394
Andre leieinntekter	70 775	111 720
Refusjon kabel-tv/fiberbredbånd	5 828 489	5 870 253
Refusjon snøbrøyting	150 625	148 986
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
Diverse inntekt	1 830 388	2 019 625
Sum andre inntekter	8 512 920	8 799 510



Note 3. Personalkostnader

	2024	2023
Lønnskostnader	8 818 780	8 389 385
Arbeidsgiveravgift	1 513 779	1 512 857
Pensjonspremie	764 687	1 260 168
Premie gr.livs-, ulykkes- og yrkessakdeforsikrning	75 786	103 853
Andre personalkostnader	326 488	615 538
Sum personalkostnader	11 499 520	11 881 801

Utbetalt lønn og lønnsmessige ytelser til daglig leder kr. 1 234 868,-. Borettslaget har tariffestet tjenestepensjonsordning og oppfyller kravene i Lov om obligatorisk tjenestepensjonsordning. Antall sysselsatte årsverk er 12.

Note 4. Honorar og godtgjørelser

	2024	2023
Utgiftsførte styrehonorar	384 538	371 784
Utgiftsførte honorar representantskaepet	55 191	54 900
Godtgjøresler tillitsvalgte	249 175	234 301
Sum honorar og godtgjørelser	688 904	660 985

24

Risvollan Borettslag

Note 5. Avskrivningsgrupper og Anleggsmidler

Avskrivningsgrupper	Fast eiendommer og anlegg	Biler, maskiner og utstyr	Andre driftsmidler	Sum
Kostpris 01.01	233 831 166	7 004 047	1 264 577	242 099 790
Nyanskaffelser I året	23 958 093	608 466	0	24 566 559
Salg/utrangering	-2 102 379	-311 150	0	-2 413 529
Kostpris 31.12	255 686 880	7 301 362	1 264 577	264 252 819
Samlet avskriv./nedskriv.01.01	8 057 212	4 166 420	1 060 678	13 284 310
Årets ord. avskriv./Nedskriv.	1 246 915	796 426	46 446	2 089 787
Avg. saml avskr. salg/utrang.	0	-311 150	0	-311 150
Samlet avskriv./nedskriv. 31.12	9 304 127	4 651 696	1 107 124	15 062 947
Bokført verdi pr. 31.12	246 382 753	2 649 666	157 453	249 189 872

Bygningene og andre faste eiendommer er ikke avskrevet da det, etter styrets vurdering, er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold. Administrasjonsbygget avskrives linært over 50 år. Kjøretøy og maskinelt utstyr avskrives 20% med saldometoden. Mens andre driftsmidler avskrives 10% med saldometoden.



Spesifikasjon av anleggsmidler

Faste eiendommer og anlegg:	Anskaffet	Ansk.kost	Bokf. verdi
Tomt	1965-1968	4 835 524	4 835 524
Bygningene	1970-1974	142 948 880	142 948 880
Varmeveksler	1987	734 420	734 420
Ristunet	1998	1 195 000	1 195 000
Frittstående garasjer	2008-2024	22 771 493	22 771 493
Oppgradering av effekt strømuttak i garasjer	1999-2000	173 627	173 627
«Supplering utelys»	1996-2002	238 464	238 464
Utelys inngangspartier	2004-2005	591 703	591 703
Parkeringsplasser	2000-2006	1 912 304	1 912 304
Postkasser og postkassestativer	2000-2002	1 063 945	1 063 945
Renovasjonsordning	2000-2012	1 360 269	1 360 269
Infrastruktur for lading av El-bil	2018-2019	4 632 565	2 281 972
Nytt Administrasjonsbygg	2015-2017	49 668 100	42 714 566
Nye leiligheter høyblokka - 15.stk	2022-2024	6 663 040	6 663 040
Brannalarmanlegg Fellesgarasjer	2022	1 924 198	1 924 198
Utelager	2022-2024	11 332 657	11 332 657
Ny renovasjonsordning	2022-2024	2 843 654	2 843 654
Trollgården	2022	797 038	797 038
Sum fast eiendom		255 686 881	246 382 754

Biler, maskiner og utstyr:	Anskaffet	Ansk.kost	Bokf. verdi
Asfaltskjærer	1988	15 120	0
Kubota plenklipper	1999	212 196	0
Kubota parkklipper	2007	217 500	0
Pome vikeplog	2007	51 250	0
Gjerdesag	2008	44 325	0
Stillas	2008	45 104	0
Stubbfraser	2009	84 875	0
Honda gressklipper	2010	21 565	0
Containere (2 stk.)	2010	40 990	0
Snøskuffe til Wille	2011	18 625	0
Løftebukk	2011	23 250	0
Feieaggregat til Wille	2011	148 750	0
Feiebørste til Kubota	2011	73 125	0
Pome vikeplog	2012	87 375	0
Toyota HiAce DL80026	2012	163 000	0
Traktor Deutz-Fahr..	2013	533 550	36 666



Emballasjepresse	2014	92 845	0
Pallegaffel	2014	16 250	0
Klipper John Deere	2015	193 750	0
Tokvam Strømaskin	2016	38 931	0
High Lift Stacker	2016	78 750	0
Gulvaskemaskin	2016	64 687	0
Electrolux Vaskemaskin	2017	24 375	0
Teo Tipper	2017	61 250	0
John Deere 1550	2019	241 250	63 242
Honda 970 T Snøfreser	2017	31 250	0
Feieaggregat	2020	155 625	50 995
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (1)	2020	52 500	0
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (2)	2020	52 500	0
Volvo L35GT Kompaktlaster	2021	1 030 000	421 888
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (3)	2021	62 375	25 549
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (4)	2021	60 500	24 781
Hageavfallscontainer	2021	15 000	0
Peugeot Mester e-Expert L3 HK 75 KWH	2021	434 786	178 088
Robotklipper Husqvarna 435x (5)	2021/22	53 000	27 136
Tokvam SMA 800 Sandspreder	2021/22	51 875	26 560
VERA Gårdstank 1340L - Diesel	2022	25 625	0
Tilhenger CS300-DRB/DROP	2022	30 200	0
Flishugger 2000T	2022	45 295	28 022
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (6)	2022	59 630	38 163
Robotklipper Husqvarna 430x (8)	2022	38 661	24 743
Robotklipper Husqvarna 430x (9)	2023	38 631	24 724
Robotklipper Husqvarna 430x (10)	2023	38 361	24 724
Deutz Agrottron 5115G GS inkl. Utstyr og dekk - rygge kamera	2023	1 214 300	777 152
Snowline E-2200 inkl. Kantvinge (1)	2023	115 625	74 000
Snowline E-2200 inkl. Kantvinge (2)	2023	115 625	74 000
John Deere 1550 M/STD SETE	2023	318 750	204 000
Robotklipper Husqvarna 435x AWD (11)	2023	60 094	38 460
Peugeot Mester Expert L3 145 HK automat	2024	608 466	486 773
Sum biler, maskiner og utstyr		7 301 362	2 649 666



Andre driftsmidler:	Anskaffet	Ansk.kost	Bokf. verdi
PC m/oppgr. progr.vare til styring av varmeanl.	2009	78 625	0
Server og 5 arbeidsstasjoner	2012	288 246	0
Laptop	2014	24 424	0
Kontorinnredning nytt adm.bygg	2015	636 040	68 294
Bildetapet møterom og Risvold	2016	60 450	0
Komplett maskinskap 9 stk	2016	77 846	30 159
Innramming til oljemaleriet og 8 stk. serigrafier	2016	22 501	0
Oljemaleriet og 8 stk. serigrafier (ikke avskrives)	2016	59 000	59 000
Avtrekk til kapp/gjersag (snekkerverkstedet)	2016	17 445	0
Sum andre anleggsmidler		1 264 577	157 453

Note 6. Driftsutgifter egne lokaler

Andel driftsutgifter høyblokka	2 366 802
Alarm og vakthold	111 469
Renhold	370 729
Andre driftsutgifter	499 739
Sum driftsutgifter egne lokaler	3 348 739

27

Risvollan Borettslag

Note 7. Vedlikehold

Diverse vedlikehold	83 616
Utgifter vårdugnader	81 046
Ytterdører	807 326
Vinduer	884 938
Trematerialer	425 115
Malingsprodukter og vedlikeholdsbeising	3 191 465
Bygningsartikler	44 649
Følgeskader	677 318
Drenering	1 507 630
Asfaltering	378 465
Sand og salt	148 986
Varmeanlegg	1 967 934
Elektriske opplegg	550 546
Vann og avløp	1 030 374



Garasjeporter	158 347
Vedlikehold Høyblokka	13 400
Sikringstiltak lekeplasser og grøntareal	54 768
Lyspærer/sikringer	0
Matjord/sandkassesand	6 318
Brannsluknings- og varslingsutstyr	183 319
Taktekking	49 223
Containersevice	454 567
Rengjøring garasjer	14 032
Trafikkbommer/fartsdempere	102 347
Utskifting av sluk i leiligheter	239 356
Utbedring avløpsrør fra taksluk	9 198
Skilting P-plasser	102 120
Utbedring mellom bygninger	0
Vedlikehold veier og trapper	325 000
Sum vedlikehold	13 491 403

28

Risvolla Borettslag

Note 8. Påkostninger på bygg og anlegg

Tiltak friområder	364 979
ENØK-tiltak og generelle tiltak	492 646
Utgiftsførte påkostninger	857 625

Note 9. Revisjon og andre fremmede tjenester

	2024	2023
Revisjonshonorar	183 750	175 000
Advokathonorar	364 707	253 557
Konsulenthonorar	206 989	202 031
Sum revisjon og andre fremmede tjenester	755 446	630 588



Note 10. Kontorkostnader

	2024	2023
Anskaffelse edb-utstyr/programvare	46 841	69 458
Edb- og internettkostnader	756 580	655 735
Møteutgifter	56 123	77 976
Telefon og porto	62 033	58 185
Andre kostnader	171 177	152 765
Sum kontorkostnader	1 092 754	1 014 119

Note 11. Forsikringer

Premie ansvarsforsikring	12 146
Premie bil- og maskinforsikring	57 722
Premie huseierforsikring (inkl.styreansvar, naturskade og næringslivsfors.)	2 439 930
Premie inventar- og løsøreforsikring	7 517
Egendekning skader (egenandeler – inkl. periodisering)	1 529 120
Sum forsikringer	4 046 435

29

Risvollan Borettslag

Note 12. Informasjon og velferdstiltak

Kostnader Rislappen	170 805
Velferdsmidler naboutvalg	120 625
Juletrær til feltene	32 914
Websider/Hjemmeside	21 058
Kostnader generalforsamling	54 500
Sum informasjon og velferdstiltak	399 902

Note 13. Andre driftskostnader

	2024	2023
Utlegg kabel-tv/bredbånd	5 933 348	5 976 632
Leasing maskiner og utstyr	125 544	173 353
Driftsutgifter Boservice	229 097	171 977
Driftskostander kjøretøyer	564 991	1 055 368
Andre driftskostnader	2 200 924	17 474
Sum andre driftskostnader	9 053 904	7 394 804



Note 14. Finansinnteker

Renter bankinnskudd og andre finansinnteker	192 598
Andre finansinnteker	72
Sum finansinnteker	192 670

Note 15. Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum EK
Pr. 01.01.24	111 300	103 515 592	103 626 892
Økt ek ved utvidelse med 15 nye andeler	1 500	6 229 500	6 231 000
Årets resultat	-	6 168 334	6 168 334
Pr. 31.12.24	112 800	115 913 426	116 026 226

30

Risvolla Borettslag

Note 16. Kontanter og bankinnskudd

Skattetrekkmidler settes inn på egen konto samtidig som avlønning finner sted. Innestående på skattetrekkkonto 8601.46.59937 var pr. 31.12.24 kr. 403 708,-.

Note 17. Andelskapital

	Antall	Pålydende	Total Andelskapital
Andelskapital	1128	100	112 800

Note 18. Pantstillelser

Pantegjeld inkl. påløpte renter og borettsinnskudd til sammen kr. 129 169 011,- er sikret ved pant i borettslagets faste eiendommer, bokført verdi kr. 246 382 754,- inkl. varmeveksleren (jfr. note 5).

Note 19. Langsiktig gjeld – spesifikasjoner av pantelån (1.000 kr)

Lånegiver	Utbet. År	Fullt nedbet./reforh.	Låne- beløp	Gjeld pr. 01.01.24	Låne-opptak/ bet.Avdr.	Gjeld pr. 31.12.24	Herav langs gjeld	Nom. Rentesats
Husbanken	2004	2024	kr 20 000	kr 334	-kr 334	-	-	-
Husbanken	2008	2033	kr 7 000	kr 3 500	-kr 350	kr 3 150	kr 3 150	4,68 %
Danske Bank	2013		kr 135 000	kr 89 324	-kr 6 700	kr 82 624	kr 82 624	Nibor + 3mnd
SUM:			kr 162 000	kr 93 158	-kr 7 384	kr 85 774	kr 85 774	

Oppgitte rentesatser er gjeldende nominell rente pr. 31.12. Samtlige lån har flytende rente. Våre lån og rentebetingelser i Danske Bank ble reforhandlet i 2024. Våre rentebetingelser er 3 mnd. NIBOR, med tillegg av bankens margin.

Bankens margin er 0,65%. Alle lån er sikret med pant i borettslagets bygningsmasse. Banklånet på kr 135 mill. nedbetales med kr. 1.675.000,- pr. kvartal. Reforhandles etter 3 år.



Note 20. Kortsiktig gjeld (1.000 kr)

Vi har en kassakreditt hos Danske Bank med en ramme på kr. 35 mill. Se for øvrig tabell under:

Lånegiver	Låne Ramme 2018	Gjeld pr. 01.01.24	Endring/ Låneopptak	Gjeld pr. 31.12.24	Ubenyttet KK 31.12.2024	Nom. Rente
DB Kassakreditt	kr 35 000	kr 1 826	kr 6 985	kr 8 811	kr 26 189	Nibor + 3mnd

Note 21. Annen Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Andre påløpte kostnader	3 582 198	4 885 005
Annen kortsiktig gjeld	1 434 785	44 667
Sum annen kortsiktig gjeld	5 016 983	4 929 672

Note 22. Innskudd, kostpris, kassakreditt og langsiktig gjeld pr. leilighet

Solgte leiligheter

Leilighetstype	Ant	2023	Ant	2024	Solgte	Pris
2-roms 1.etg	15	2 682 000	20	2 682 000	5	0
2-roms 2.etg	9	2 576 000	6	2 651 000	-3	75000
2-roms frittliggende	3	2 687 000	1	3 050 000	-2	363000
3-roms	5	3 635 000	13	3 512 000	8	-123000
3-roms frittliggende	1	3 750 000	1	3 890 000	0	140000
4-roms 2. & 3.etg	17	3 781 000	14	3 876 000	-3	95000
4-roms m/kjeller	10	4 884 000	13	4 915 000	3	31000
4-roms over garasje	11	4 079 000	12	4 316 000	1	237000
5-roms 1.etg	1	3 550 000	1	3 700 000	0	150000
5-roms 2.etg	0	0	4	3 903 000	4	3903000
5-roms frittliggende	1	5 900 000	1	5 100 000	0	-800000
1-roms høyblokk	6	1 932 000	8	1 946 000	2	14000
2-roms høyblokk			13	2590000	13	2590000
4-roms høyblokk	0	0	0	0	0	0
SUM	79	SUM:	107		28	

Andel fellesgjeld er ikke innregnet i prisene. Ajourførte priser vil bli oppgitt ved henvendelse til Risvollan Borettslags kontor i Asbjørn Øverås veg 1.

Avdelingsregnskap for Ristunet

Inntekter

Utleie Ristunet	7 700
Diverse inntekt - andel utgifter Trondheim kommune 2024 - eks.mva.	236 031
Sum inntekt	243 731

Kostnader

Elektrisitetsavgifter	36 274
Kommunale avgifter	274 367
Vakthold og alarmtjeneste	24 336
Renhold	115 040
Vedlikehold og bygningsmessige driftskostnader	15 151
Premie huseier- og naturskadeforsikring	10 411
Sum kostnader	475 579
Tilskudd fra Risvollan Borettslag	-231 848

32

Risvollan Borettslag





Varmeregnskap

		Regnskap 2024	Budsjett 2024
Kapitalkostnader			
Bygninger		26 010	
Varmeveksler		73 442	99 510
Vedlikeholdskostnader			
SSB nr. 3 15.12.24:	<u>148,6 x 5 248 490 x 2%</u>		
SSB nr. 3 15.01.00:	100	155 985	200 000
Personalkostnader inkl. sosiale kostnader			
Drift:	952 120	0,333	317 373
Adm.:	952 120	0,484	460 826
		778 199	699 680
Elektrisitetsforbruk			
226 295	0,29	65 626	137 000
Kjøp av fjernvarme fra Statkraft i 2024			
Khw: 16 526 900 kwh a ≈ 77,518		Fjernvarmekjøp i kr: 12 811 273	13 877 500
Sum kostnader varmeproduksjonen		13 910 535	15 013 690

Innkrevd varmeleie

	Regnskap 2024	Budsjett 2024
Risvollan Borettslag – innkrevd a konto	13 412 872	13 361 129
Sollia borettslag i hht. avregning	1 401 382	1 230 630
REN Risvollan AS i hht. avregning	252 450	351 609
Coop Eiendom AS i hht. avregning	223 689	70 322
SUM	15 290 393	15 013 690
For mye innkrevd varmeleie	-1 379 858	0
SUM	13 910 535	15 013 690
Differanse virkelige varmeproduksjonskostnader vs budsjetterte:		-1 103 155

33

Risvollan Borettslag



Revisjonsberetning



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Risvollan Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Risvollan Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

34

Risvollan Borettslag

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

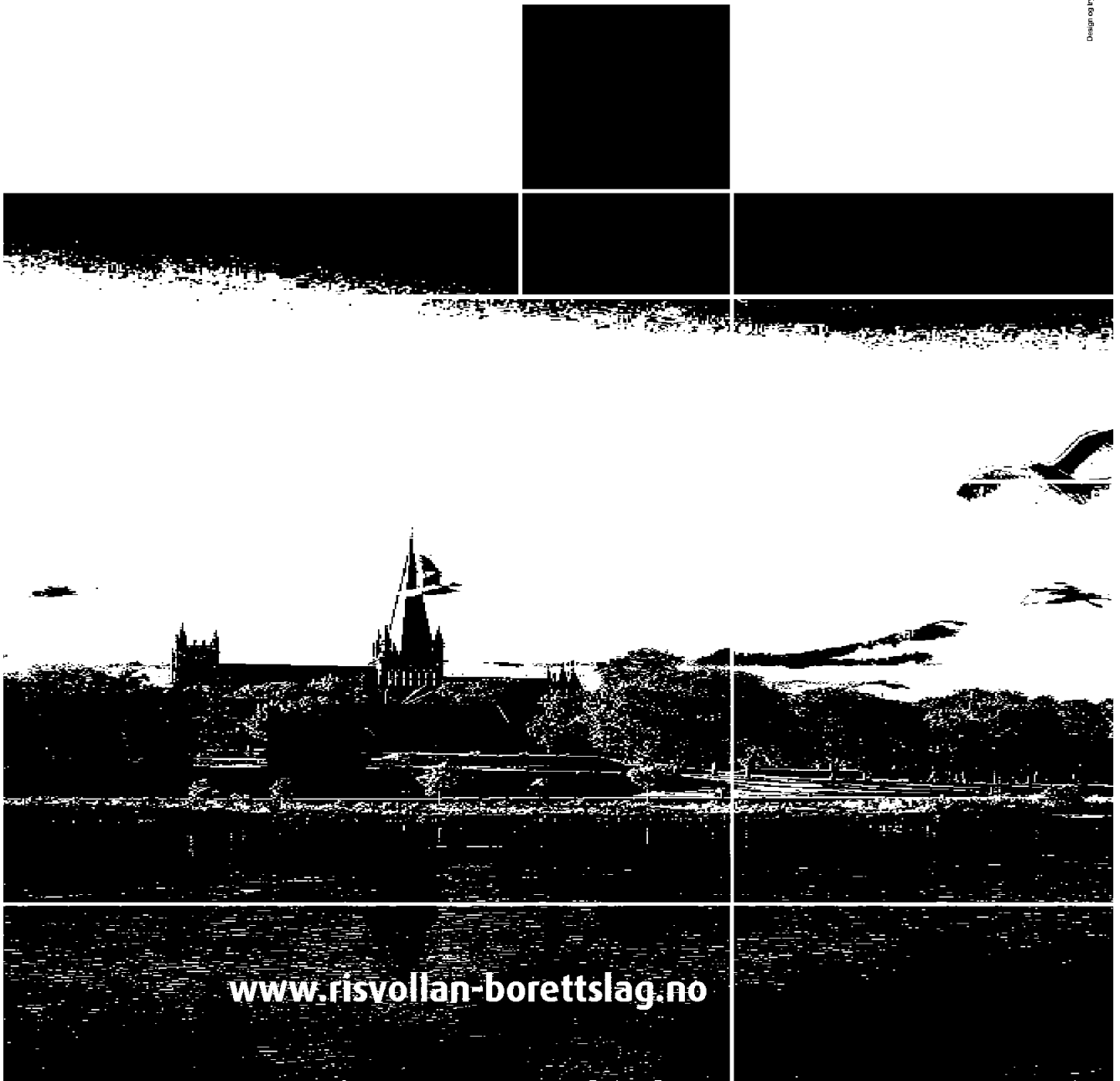
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>

Trondheim, 27. mars 2025
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor



Risvollan Borettslag

Postadresse: Postboks 3611, 7431 Trondheim

Besøksadresse: Asbjørn Øverås veg 1, 7036 Trondheim

Telefon: 73 96 99 55

E-post: risvollan.bl@risvollan.no



Protokoll fra ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag

Mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, møterom «San Siro 2».

Møtet ble åpnet av representantskapets ordfører Sølve Horrigmoe som ønsket velkommen.

Generalforsamlingen ble deretter erklært lovlig innkalt.

Dagsorden ble vedtatt som følger:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Styrehonorar
5. Honorar til representantskapet
6. Forslag
 - A. Beredskapskomite
 - B. Nedleggelse av frisbeegolfbanen
 - C. Revisjon av vedtekter og instruks for naboutvalg og komiteer
 - D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte
 - E. Endring av instruks for naboutvalg
 - F. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet
7. Valg

Søknad fra styret om at TV Trøndelag AS tar opptak av generalforsamlingen:

Styret fremsatte søknad om at TV Trøndelag AS gjør opptak med henblikk å sende hele eller redigert opptak av generalforsamlingen på borettslagets interne tv-kanal.

Søknaden ble godkjent.

Sak 1 Konstituering

Ifølge navnefortegnelse var det 76 stemmeberettigede hvorav 8 fullmakter.

Fra styret møtte:

Roger Hagestuen, Roger Aalberg, Susann Furu Burkeland, Inger Finserås, Bodil T. Riedel, Justin Walker og Kristian Bendiksen.

Fra representantskapet møtte:

Sølve Horrigmoe, Heidi Krutvik, Johnny Holst, Øivind Estensen og Tony Kakui Chan.

Fra administrasjonen møtte:

Henriette H. Kvam og Trond Tillman Hansen.

F:\Generalforsamlinger\2025\gf20250505-ref.docx



I tillegg møtte:

John Christian Løvaas, revisor
Morten Brandhaug, advokat

a. Valg av referent

Heidi Krutvik ble foreslått og enstemmig valgt som referent.

b. Valg av bisitter

Johnny Holst ble foreslått og enstemmig valgt som bisitter.

c. Valg av personer til å underskrive protokollen

Øivind Estensen og Tony Kakui Chan ble foreslått og enstemmig valgt til å underskrive protokollen.

d. Valg av tellekorps

Øivind Estensen og Tony Kakui Chan ble foreslått og enstemmig valgt som tellekorps.

e. Vedta forretningsorden

Møteleder viste til forslag til forretningsorden gjengitt i innkallingen.

Forslag til forretningsorden ble vedtatt.

Sak 2 Styrets årsmelding 2024

Saken ble behandlet på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Møteleder henviste til utsendt årsmelding.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Knut Grythe, Trond Tillman Hansen og Roger Hagestuen.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Styrets årsmelding 2024.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 3 Årsregnskap 2024

Saken ble behandlet på grunnlag av tilsendt årsoppgjør, revisors beretning og representantskaps uttalelse til generalforsamlingen.

Møteleder henviste til utsendt årsregnskap med revisors beretning og representantskaps uttalelse til generalforsamlingen.



Årsregnskap 2024 ble presentert av borettslagets økonomiske rådgiver/controllerer Jan Olve Hegseth.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Ann-Torunn Austegard og Jan Olve Hegseth.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Årsregnskap 2024.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 4 Styrehonorar

Valgkomiteén hadde fremmet følgende innstilling til vedtak:

Honorar til styrets leder og styremedlemmer reguleres i hht. konsumprisindeksen, som resulterer i et beløp på kr. 382.135,-.

Beløpet fordeles slik:

Styrets leder:	kr. 140.285,-
Nestleder:	kr. 72.550,-
Styremedlemmer:	kr. 33.860,-

Honorar til varamedlemmer honoreres med kr. 500,- pr. oppmøte.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: ingen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 Honorar til representantskapet

Valgkomiteén hadde fremmet følgende innstilling til vedtak:

Honorar til representantskapet reguleres i hht. konsumprisindeksen som resulterer i et beløp på kr 110.060,-. Representantskapet fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: ingen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Forslag

A. Beredskapskomite

Forslagsstiller er Cecilie Klüver.



Et vedtak krever simpelt flertall.

Følgende hadde ordet under ordsiftet: Cecilie Klüver, Roger Hagestuen, Inger Selven Watts, Harald Rødseth, Rolf Andresen og Øivind Estensen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Det oppnevnes et utvalg som vurderer ulike risikoer og mulige løsninger for beredskap, innenfor de rammene som er naturlige.

Innstillingen ble vedtatt. 45 stemmer for, 11 stemmer imot og 20 avstående.

B. Nedleggelse av frisbeebanen

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall.

Følgende hadde ordet under ordsiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Harald Rødseth, Trond Klakken, Vidar Moen, Sondre Mestad, Kjartan Edvardsen, Sigurd Berg og Knut Grythe.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Den etablerte Frisbeegolfbanen i dalen mellom A, B, D og E feltene legges ned omgående på grunn av dens sjenanse og ulempe banen påfører beboerne i nærmiljøet.

Innstillingen ble forkastet. 4 stemmer for, 55 imot og 17 avstående.

Følgende benkeforslag ble fremsatt under generalforsamlingen:

Banen beholdes, men styret ser på muligheten for endring/flytting av banen for å øke sikkerheten for beboere og andre.

Benkeforslaget ble vedtatt. 53 stemmer for, 23 avstående.

C. Revisjon av vedtekter og instruks for naboutvalg og komiteer

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordsiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Gunnar Osvoll og Vidar Moen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Kontaktutvalgets virksomhet innstilles til vedtatt instruks av generalforsamlingen.



Innstillingen ble forkastet. 3 stemmer for, 56 imot og 17 avstående.

En stemmeberettiget forlot møtet før sak 6 D. Totalt 75 stemmeberettigede.

D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Harald Rødseth og Gunnar Osvoll.

Forslagsstillers innstilling til vedtak.:

Innføre funksjonsperiode for tillitsvalgte i borettslagets styre, naboutvalg, samt opphold mellom de valgbare perioder i de ulike sentrale verv, kan være med til å få andelseierne til å engasjere seg.

«Den enkelte tillitsvalgte kan maksimalt velges for 3 perioder a 2 år til styret eller naboutvalg, totalt 6 år. Velges tillitsvalgte i mellom ulike posisjoner i perioden, utvides den til totalt 8 år.

Oppnår den enkelte maks tid i sin engasjements periode, kan han/henne ikke velges før etter 6 år.

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 58 imot og 16 avstående.

E. Endring av instruks for naboutvalg

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall, så lenge endring av instruks i realiteten ikke medfører en endring av vedtektene.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan og Roger Hagestuen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

pkt.3 Følgende faste saker. 3. Informasjon fra styret – ~~ta stilling til hva som skal videreformidles til beboerne~~, saker som kommer fra styret som har betydning eller berører flere av beboerne, skal tas opp på møte med beboerne, innen 8 dager med informasjon om saken.

pkt.11 andre avsnitt: Allmøte skal innkalles med minst 8 dagers varsel, og de saker som skal behandles, skal ~~være~~ stå med innsenders tekst ~~være nevnt~~ i innkallingen.



Dessverre har det for mange hendelser med å gi feilaktige informasjon til beboerne.

Pkt.12 Naboutvalget skal fremme forslag til representanter i borettslagets organer etter anvisning fra valgkomite og styre. Forslag til slike representanter ~~bør~~ skal fortrinnsvis være behandlet på Allmøte.

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 58 imot og 16 avstående.

En stemmeberettiget ankom møtet før behandling av sak 6F. Totalt 76 stemmeberettigede.

F. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan og Roger Hagestuen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Revidere Borettslagets Representantskaps vedtekter med å «spesifisere» tydeligere kontroll av styrets og administrasjon virke, vedtak, utførelse av vedtak som berører den enkelte andelseiers rettigheter blir ivaretatt jf. Borettslagsloven og de andre lover som berører laget.

Dette er spesielt med «saksbehandlers saksframstilling i saker til behandlingen, da berørte andelseiere ikke har rett til innsyn til saksframstillingen i saker som klart berører de enkelte andelseiere i mellom, og av hensyn til at den enkelte andelseier rettigheter kan bli forringet eller ikke få del i eventuelle utbedringer av andelseierens bokvalitet» som vedtaket kan ha gitt.

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 60 stemmer imot og 15 avstående.

Sak 7. Valg

Styret

Styreleder velges for 2 år

Valgkomiteen innstilling:

Roger Aalberg

Adolf Øiens veg 3 C

Vedtatt: vedtatt ved akklamasjon.

Medlemmer velges for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Inger Finserås

Asbjørn Øverås veg 8 D



Andreas Nordbø Nordre Risvolltun 9 D

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Oppnevnt blant ansatte:

Justin Walker Representant for ansatte

3 nummererte varamedlemmer velges for 1 år

Valgkomitéens innstilling:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. Thomas Maske | Ada Arnfinsens veg 2 D |
| 2. Dag- Jøran Hansen Skage | Blaklihøgda 2 G |
| 3. Hanan Taifa Kahero | Marie Sørtdals veg 14 D |

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Oppnevnt blant ansatte:

Emilie Beck Husøy Representant for ansatte

Representantskapet

Medlemmer velges for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Johnny Holst	Asbjørn Øverås veg 11 B
Øivind Estensen	Blaklihøgda 20 G

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Varamedlemmer i nummerert rekkefølge velges for 1 år

Valgkomitéens innstilling:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| 1. Wenche Fossen | Adolf Øiens veg 10 G |
| 2. Tony Kakui Chan | Adolf Øiens veg 3 K |

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Valgkomité

Leder velges for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Inger Selven Watts	Asbjørn Øverås veg 12 A	(ny som leder)
--------------------	-------------------------	----------------

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Medlemmer velges for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Hege Prestmo	Risvollvegen 6 B	(ny)
Jorun Gundersen	Utleirtunet 4 C	(ny)

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.



Ingen benkeforslag på andre kandidater ble fremmet under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.22.

Sølve Horrigmoe
ordfører

Øyvind Estensen

Tony Kakui Chan

Henriette H. Kvam
referent