NORDVIK

Marie Sørdals veg 10B

1 soverom | 55 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Marie Sørdals veg 10B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
82	Vedlegg
156	Nabolagsprofil
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.03.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv 2-roms med fantastisk utsikt. Solrik balkong. Kjøkken 2024. Fjernvarme. "Alt" ink. i felleskost.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**2 950 397,-**
Fellesgjeld	**90 611,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 592,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Andel**

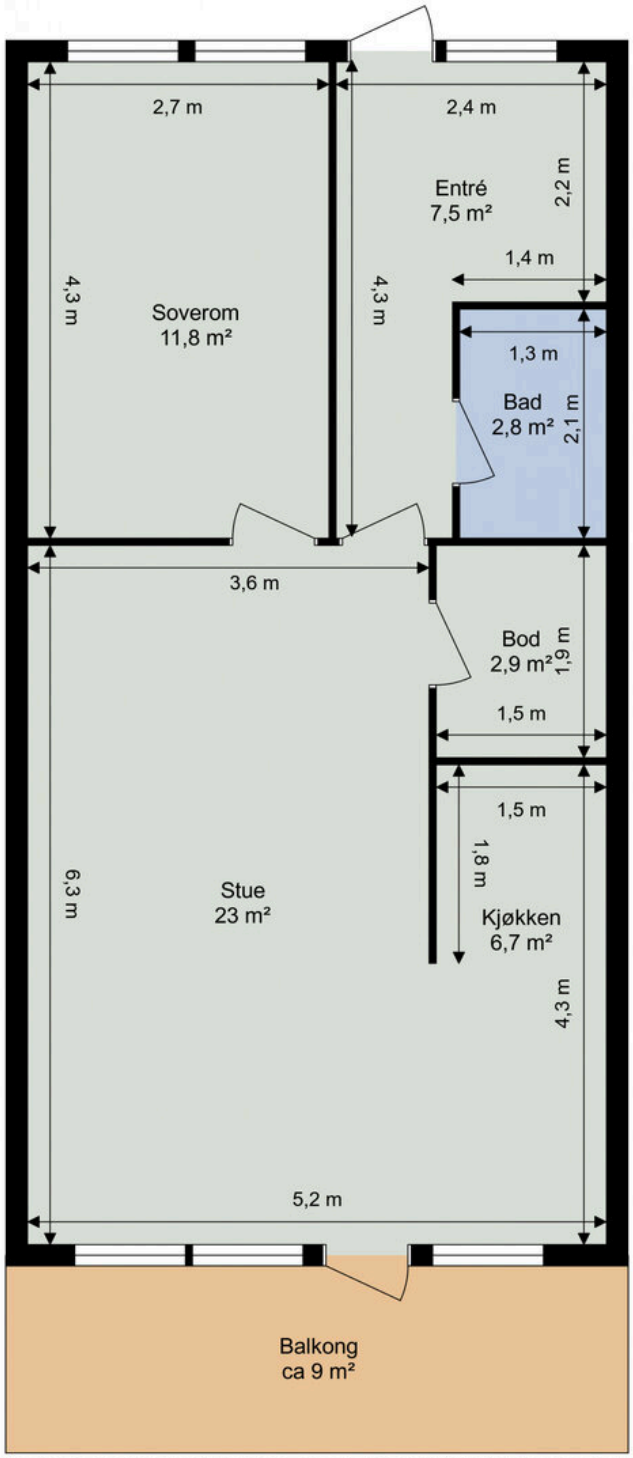
Kort fortalt

Velkommen til Marie Sørdals veg 10B - en svært attraktiv 2-roms andelsleilighet med ettertraktet beliggenhet på Risvollan. Her bor du luftig og skjermet, med minimalt innsyn og en nydelig utsikt mot Trondheimsfjorden og Byåsen. Med Estenstadmarkas flotte turstier, lysløyper og badeplasser like utenfor døren, samt et bredt utvalg av servicefasiliteter innen kort gangavstand, ligger alt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag.

Kvaliteter:

- Moderne kjøkken (2024)
- Romslig balkong med gode solforhold
- Flott utsikt over bl.a. Trondheimsfjorden og Byåsen
- Kort vei til dagligvare, apotek, bussforbindelser og flotte turområder
- Godt med bodplass inne og ute
- Parkering på felles biloppstillingsplass
- "Alt" inkl. i felleskost
- Ingen dok.avgift

Marie Sørdals veg 10 B
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.


























B





Ta kontakt med megler Oscar Otterlei på 952 41 456 eller o.otterlei@nordvikbolig.no om du ønsker privat visningsavtale eller har spørsmål om boligen.

Velkommen til en hyggelig visning!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0014/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marie Sørdals veg 10B, 7036 TRONDHEIM
Gnr 83, bnr 21 i Trondheim kommune
Andelsnr 2198 i RISVOLLAN BORETTSLAG, org.nr. 846722092

Selgere
Kristian Forseth Karlsen
Guro Nicholaisen

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
90 611,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 940 611,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 950 397,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 959 897,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold
2.etg:
Entre/gang, stue, kjøkken, bad, soverom og balkong.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 0
TG1: 2
TG2: 5
TG3: 0
TG IU (Ikke undersøkt): 2

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

- Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

- VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Balkong / terrasse: Da det var mye snø var det ikke mulig og komme seg ut på balkongen, denne er da ikke videre vurdert.

- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Veggene er gjennomgående moduler uten hullrom noe som gjør hulltaking umulig.

Parkering
Hver andel i borettslaget har tilgang til 2 faste parkeringsoblat og 5 stk. gjesteoblater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid: - K.lund: - bytte av toalett - egeninnsats: - Ny tapet vegg I min eiertid: - K.lund - bytte av vask - avløp og vann til vaskemaskin - Dragefossen: - stikkontakt til vaskemaskin

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dragefossen: 20.06.2024 - nye kurser - oppusset kjøkken og strøm tilknyttet dette - stikkontakt i bod og på bad.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Eltilsyn av tensio vil bli utført 13. Februar.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid - k.lund, usikker når, nytt toalett bad I min eiertid: - k.lund, 2 kvartal? 2024, plugg av vann kjøkken, montering av ny vask bad og vann og avløp på bad for vaskemaskin - k.lund, 2. Kvartal? 2024, vann, avløp og montering av vask og oppvaskmaskin kjøkken.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Leiligheten er etablert i andre etasje i en flermannsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming gjennom vannbåren varme i radiatorer som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dette gjelder følgelig også forbruk av varmtvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 1 827 kWh i 2025. Årlig kostnad for 2025 var ca. kr. 3 274,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 592,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer TV/internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsfører- og styrehonorar samt drift og vedlikehold m.m.

Fordeles slik:
- Kabel-TV (Telenor): Kr. 110,-
- Fiberbredbånd: Kr. 349,-
- Varmeleie: Kr. 651,-
- Andel felleskostnader: 3.482,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 707 983,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 831 932,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Risvollan Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1128 leiligheter og med et tomteareal på ca. 500 mål.

Forretningsfører
Henriette Hoelseter Kvam

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Forhåndsavklaring av forkjøpsrett er sendt ut. Konferer megler ved spørsmål.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 90 611,-pr. 11.02.2026

Lånenummer: 14631092
Hubanken
Serielån, 4 terminer pr. år.
Innfrielse: 03.11.2033

Lånenummer: 10.88788
Danske bank
Serielån, 4 terminer pr. år.
Innfrielse: 30.06.2047

Stipulert total gjeld pr. 11.02.26: Kr. 138.859.467,-

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Borettslaget tok opp et ekstra lån på kr. 60 millioner i april 2025 i forbindelse med bygging av garasjer. Dette er årsaken til at andel fellesgjeld har økt.

Fellesformue
Kr 18 083,- pr. 11.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap pr. 31.12.2024 viser:
- Årsresultat kr 6 168 334,-
- Egenkapital kr 116 026 226,-
- Disponible midler kr (-) 12 842 567,-
- Ubenyttet kassakreditt kr 23 188 322,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer. Husdyrhold skal varsles og registreres hos styret. Regler rundt dyrehold kan leses i ordensreglene vedlagt salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 1350552

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 25 200 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Risvollan er et svært attraktivt boligområde i Trondheim, kjent for sitt trygge, grønne og familievennlige bomiljø. Her bor du i et etablert borettslag med en god kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til byens fasiliteter. Kvaliteter som gjør området svært populært blant både barnefamilier, unge og eldre.

I nærområdet finner du flere dagligvarebutikker og et bredt spekter av servicetilbud. Like ved ligger NardoCenteret, som nylig har fått en ny Rema 1000, i tillegg til apotek, bakeri, blomsterforretning og ulike helserelaterte behandlingstilbud. Her har du alt du trenger i hverdagen innen kort gangavstand.

Risvollan ligger også med umiddelbar nærhet til Estenstadmarka som er et av byens mest populære friluftsområder. Her venter flotte turstier, lysløyper, badeplasser og gode muligheter for både trening og rekreasjon året rundt.

For den som er interessert i idrett og aktivitet, tilbyr Utleira Idrettslag et bredt utvalg av organiserte tilbud innen fotball, håndball, allidrett og langrenn.

Distanser verdt å merke seg:
- Risvollan senter (300m)
- Nardo Centeret (1,6 km)
- NTNU Dragvoll (3,4 km)
- NTNU Handels (5,5 km)
- Trondheim Torg (6,4 km)

Bebyggelse
Bebyggelsen i borettslaget er oppdelt i 8 boligområder med 1058 leiligheter i rekkehus/lavblokk og i tillegg 55 leiligheter i høyblokk integrert i et forretningssenter. I borettslagets nærområdet finner vi to barneskoler, en ungdomsskole og fem barnehager. Disse er knyttet til borettslaget med planfrie gang- og sykkelveier.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligget utmerket til i forhold til offentlig kommunikasjon. Her bor du kun 300 meter unna bussholdeplassen Marie Sørdals veg med hyppige avganger med linje 11 og 115. Nærmeste togstasjon er Lerkendal stasjon (4,7 km).

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Preg barnehage Risvollan (0,4 km)
- Kastbrekka barnehage (0,5 km)
- Risvollan barnehage (0,6 km)

Barneskole:
- Utleira skole (0,7 km)
- Steindal skole (1,2 km)

Ungdomsskole:
- Hoeggen skole (1,2 km)

Videregående skole:
- Strinda VGS (4,6 km)

Studiesteder:
- NTNU Dragvoll (3,4 km)
- NTNU Gløshaugen (5,5 km)
Barneskole: Utleira skolekrets.
Ungdomsskole: Hoeggen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.06.1973. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes,

men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for takoverbygg over terrengtrapper datert 13.11.2019.

Boligens planløsning er kontrollert opp mot siste godkjente bygningstegninger og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdelplan 2022-2034 og ligger i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, Bevaring kulturmiljø, blå/grønnstruktur, kollektivtrase og sykkelvei.
Gjeldende regulering for eiendommen er r1112f datert 18.11 1970 og r20160013. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Reguleringsplaner/arbeid i området som kan være av betydning for eiendommen:

r20190038 - utbygging ved Risvollan Senter, adresse Ingeborg Aas veg 1, 2, 4 og 6
r20230023 - detaljregulering av Marie Sørdals veg

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

846722092/2198:
11.02.2026 - Dokumentnr: 162668 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,04% av salgssum – estimert til kr. 30 508,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 300,-

Samlet skal selger betale kr. 118 646,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Megler
Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Marie Sørdals veg 10B

7036 Trondheim

5001/83/0/21/2198/0

Rapportdato

11.03.2026

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 08.02.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Marie Sørdals veg 10B , 7036, Trondheim

Matrikkel: 5001/83/0/21/2198/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

Tomt: 25 200 m^2

Hjemmelshaver(e): Kristian Forseth Karlsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten er etablert i andre etasje i en flermannsbolig. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. På bakgrunn av oppnådd alder på badet vil det være påregnelig med tiltak på sikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken renovert i 2024

Øvrig informasjon om oppdraget

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
55 m^2	3 m^2	0 m^2	9 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, bad og soverom	kjellerbod		Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
58 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Balkong / terrasse: Da det var mye snø var det ikke mulig og komme seg ut på balkongen, denne er da ikke videre vurdert.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Veggene er gjennomgående moduler uten hullrom noe som gjør hulltaking umulig.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2026-02-07

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.06.1973
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er byttet etter byggeår i regi av borettslag, men datomerking er vanskelig og tyde.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Vindu på soverom

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

4 Balkong / terrasse

TG IU

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Da det var mye snø var det ikke mulig og komme seg ut på balkongen, denne er da ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre inspeksjon når snøen er borte.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Vinylbelegg på gulv, våtromstapet og flis på vegg, malt himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene sammen med alder på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere
undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinett er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Veggene er gjennomgående moduler uten hullrom noe som gjør hulltaking umulig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.
Veggene er gjennomgående moduler uten hullrom noe som gjør hulltaking umulig.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Renovering av våtrom må påregnes i tiden som kommer, videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

7 Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

8 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Renovering av rør og avløp vil være naturlig ved renovering av bad.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.
Samsvarserklæring er forevist takstmann

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

MARIE SØRDALS VEG 10B - 5001/83/0/21/2198/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsen, Kristian Forseth	9578-5997-4-3642932	2026-02-07 15:43:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. feb. 2026

Oppdragsnummer
42-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marie Sørdals veg 10B, 7036 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Kristian Forseth Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid: - K.lund: -- bytte av toalett - egeninnsats: -- Ny tapet vegg I min eiertid: - K.lund -- bytte av vask -- avløp og vann til vaskemaskin - Dragefossen: -- stikkontakt til vaskemaskin

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dragefossen: 20.06.2024 - nye kurser - oppusset kjøkken og strøm tilknyttet dette - stikkontakt i bod og på bad

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Eltilsyn av tensio vil bli utført 13. Februar

---

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min eiertid - k.lund, usikker når, nytt toalett bad I min eiertid: - k.lund, 2 kvartal? 2024, plugg av vann kjøkken, montering av ny vask bad og vann og avløp på bad for vaskemaskin - k.lund, 2. Kvartal? 2024, vann, avløp og montering av vask og oppvaskmaskin kjøkken

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0014/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karlsen, Kristian Forseth	**2026-02-07**

Identifikasjon

bankID Karlsen, Kristian Forseth

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Marie Sørdals veg 10B, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256545**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182397911**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
154,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
163,91 kWh/m²	**17 008 kWh**

Trondheim kommune
Den kommunale byggekomite

7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG INNFLYTTINGSTILLATELSE

De meddeles herved midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokk i

Marie Sørdals veg 10 (G 10).

Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim bygningsråd den 6.10.1971.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 5.6.1973.

~~G. Grande~~
T. Langbrd.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

Fossegrenda 30B
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-19/83596 oppgis ved alle henvendelser		13.11.2019

Nordre Risvolltun 1 , ferdigattest for 19 takoverbygg over terrengtrapper

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	84/6/0/0 m.fl.
Ansvarlig søker:	FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS
Tiltakshaver:	Risvollan Borettslag

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Risvollan Borettslag

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 30.10.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Det foreligger oppdatert oversikt over plassering av trappetakene i sluttdokumentasjonen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 4751/13, datert 17.12.2013.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1770/71

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den	Sak nr.
Matr.nr. Marie Sørdahls veg 1[illegible]		6.10.71	71/1763

Byggemelding fra Trondheim kommune v/Den kommunale byggekomite på boligblokk på Marie Sørdahls veg 10.
Blokken føres opp i 2 etasjer med kjeller.
Bebygd areal er på 242 m2. Den gir plass for 4 stk. 2-roms leiligheter med kjøkken, dusj og w.c. og 4 stk. 4-roms leiligheter med kjøkken, vaskerom, bad og w.c.
Samtlige leiligheter har nødv. ytre rom i den utstrekning bygningsrådet tidligere har godkjent for blokkene i byggetrinn I. Plassering av tilfluktsrom for prosjektet som helhet er godkjent av Sivilforsvarets sentralledelse ved brev av 26.1.7o.
Reguleringsplan for området er godkjent av byplanrådet på møte den 17.2.7o.
I brev datert 31.8.7o meddeler Røykskaderådet røykskadekonsesjon etter grannelovens § 19 for varmesentral på Risvollen-Blakli området.

Vedtak.

Under henvisning til bygningsrådets tidligere behandling av byggemelding for blokkbebyggelsen i byggetrinn I på Risvollen-Blakli området finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen. Byggherren må fortsatt rette seg etter bygningsrådets vedtak av 9.7.69, 1.10.69, 28.1.7o, 11.2.7o og 25.2.7o.
Helserådets vedtak av 2.3.71 i forbindelse med den interne renovasjon må etterkommes. Helserådets endelige dispensasjon fra plikten fra deltagelse i off. renovasjon må sendes bygningskontrollen før byggetillatelse blir gitt.
Videre vises til bygningssjefens brev av 10.9.71 vedrørende gravings- og fyllingsarbeidene i området.
Før byggetillatelse blir gitt må det således sendes inn geoteknisk rapport bilagt planeringsplan. Planeringsplan må være underbygd med fremdriftsplan som viser at den masseforflytning som skal foretas er forsvarlig.

Sentrum 8000-9-71

Etasjehøyde 250 cm,
(romhøyde 240 cm).
Rommenes gulvflate og lysareal,

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: se prins. byggem. tegn. 1521 og 1522.

(Sportsbod på terreng + kjellerrom.
(Matboder i kjeller.
(Loftsbod i leiligheten. (se planer)
(For 2-roms boliger på garasje erstattes matbod av kjøle/svaleskap i kjøkken (prins.byggem., tegn. 1523)

Lovens § 76. Tilleggsrom: (For 4-roms boliger på garasje erstattes matbod i kjeller av nedkjølt og isolert bod i leiligheten (prins.byggem., tegn. 1522 a)

Lovens § 75. Privater – WC: 1 stk. WC pr. bolig. Tilkoblingsmulighet for ekstra WC i 3-, 4- og 5-roms boliger, se planer.

Lovens § 103. Innhegning: Se prins. byggem., tegn. 1686 a, 1687 a, 1531 a samt A 1045 y.
A-7407, A-7408, B-749, B-7410, B-7411, C-7412.

Ytterligere opplysninger:

TRONDHEIM, den 14. februar 1970.

anmelder
arkitektene mnal
Brantenberg, Brantenberg og Hiorthøy

Adresse: Wessels gt. 36

byggherre
Trondheim kommune
v/ Den kommunale byggekomite,
forretningsfører Ragnar Forbregd

Adresse: Munkegt. 1

ansvarshavende

Adresse:

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

BYGNINGSKONTR. 27.9.71 01730 MOTTATT - JR. NR.

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

TRONDHEIM BEHANDLET I SAK. NR. -6.10.71•01763 BYGNINGSRÅD

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og underskrevet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm kr 60.-
Utsk. " 250.-
Stat.b.a 310.-
Mtst. 140.-
kr 760.-

Til **BYGNINGSRÅDET**: TRONDHEIM.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 1760/10

på boligområdet Risvollan – Blakli, gate nr. 10

Bygningens art: [1] Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: [1] Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	..... m²
Eldre bebyggelse areal	..... m²
Areal av nybygg	242 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3]	545,6 m²

[1] Strek under det som passer.
[2] Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Antall leiligheter i blokken ..... , totalt 8
herav: 2-roms type II A 4 + II B , tils. 4
3-roms " III A 4 + III B ..... + III C, " 4
4-roms " IV A ..... + IV B ..... , " .....
5-roms " V A ..... + V B ..... , " .....

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Planer og snitt.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
Se geoteknisk undersøkelse v/siv.ing. Kummeneje, bilag til prins. byggem. av 9/7 1969.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Se "Teknisk beskrivelse", bilag til prins. byggem. av 9/7 1969.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se reguleringsplan av 1/2 1970.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
Balkonger av plasstøpt betong på prefab. veggutstikk av betong. Konstruksjonen er forankret til bærende mellomvegger med varmforsinkede bolter opplagt på konsoller på grunnmur (prins. byggem., tegn. 1673).

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. *)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Mot VEST grenser området til UTLERVEIEN.
" ØST " " " BLAKLIVEIEN – YTRE OMKJØRINGSVEI.
" SYD " " " UTLEIREN 85/5 (EVENSEN) SOM HAR SOLGT AREALET TIL KOMMUNEN.
" NORD " " " UBEBYGGET OMRÅDE.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

- - - - -

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Se reguleringsplan av 1/2 1970.

*) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Fremspring m.v.:
INGEN.

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:
INGEN.

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Se reguleringsplan av 1/2 1970.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:
BOLIGGULV PÅ GRUNN: 20 cm grov grus. Avretting m. fin grus. Fuktsperre 0,2 mm plastfolie.
KJELLERGULV: 20 cm grov grus. 0,2 mm plastfolie. Grunnmur i garasje og bod utføres med utv. fuktsperre av 2 g slemming med tynn grunningsmørtel.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:
BÆRENDE YTTERVEGGER: 18 cm betong, 7,5 cm innv. isolasjon.
IKKE-BÆRENDE YTTERVEGGER: Bindingsverksvegg i tre: 13 mm gipsplate diffusjonstett skikt (folie) 10 cm min.ull, 3,2 mm internit, 8 mm luftet ytterkledning av eternit.

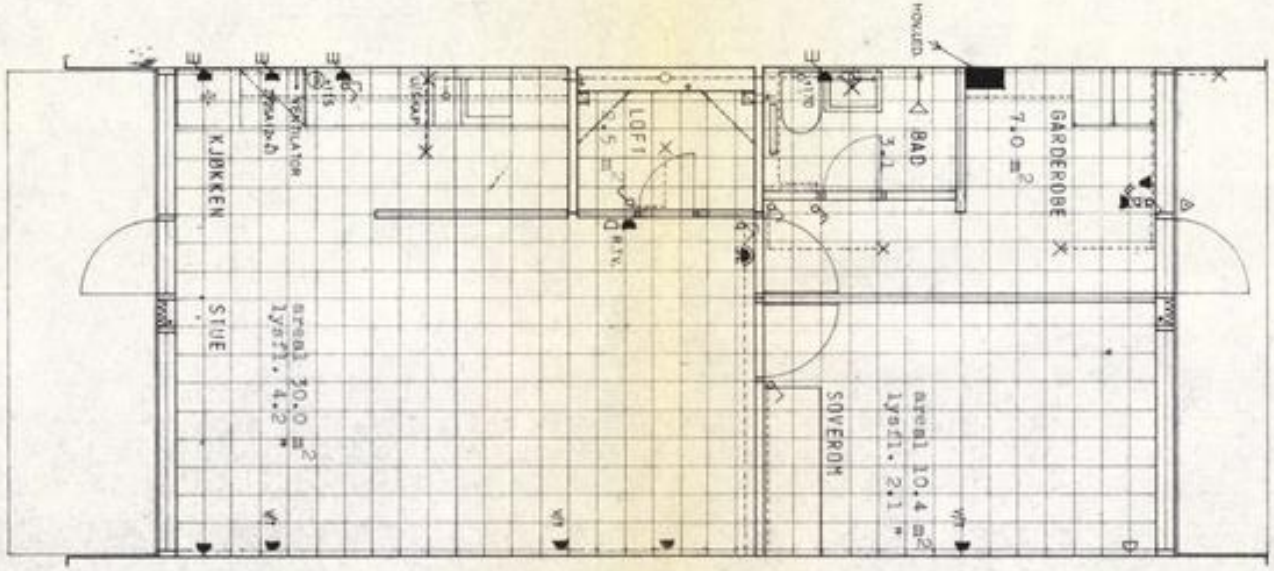
Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning: Flatt betongtak, innv. nedløp:
Avretting
Underlagspapp (diffusjonssperre)
Skråskåret skumplast, min. tykkelse 8 cm, fall 1:60, 2 lag underlagspapp + 1 lag papp

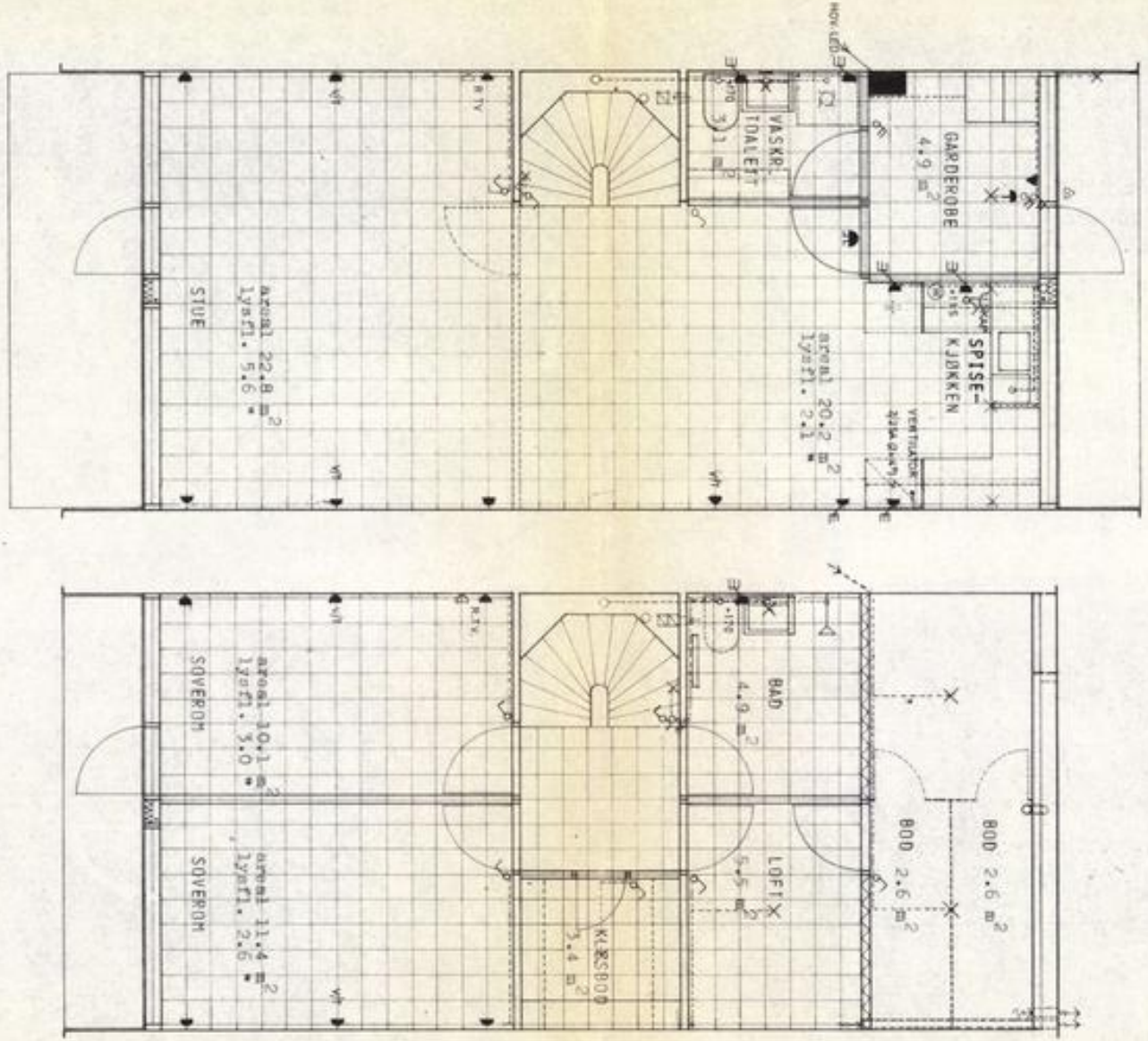
Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:
18 cm betong
Avretting 1,5 cm
Gulvbelegg

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:
VARMEISOLASJON: Grunnmur: 5,5 cm ribbpl. innv.
Bær. yttervegger: 7,5 " min.ull+betong.
Ikke-bær. yttervegger: 10 " min.ull i bindingsverk.
LUFT/LYDISOLASJON: 18 cm betong.
TRINNLYDISOLASJON: Gulvbelegg.
BOLIGGULV på grunn: 50 mm skumplast.
ETASJESKILLER OVER GARASJE: 12 cm min.ull+tregulv.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:
SVINGTRAPP: Fri bredde: 80 cm, trinnhøyde: 18,6 cm.
Trinnbredde målt 35 cm fra ytre begrensning: 21,4 cm.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:
PIPER ELLER ILDSTEDER: Ingen.
OPPVARMING: Fjernvarmetilførsel til varmtvannsradiatorer.
VENTILASJON:
Kjøkken: Avtrekk over tak m. vifte.
Bad og vaskerom: " " " u. "
Boligrom: Friskluftinntak i overkarmsventil.
Garasjer: Ventilasjonsaggregat.
Kjellerrom: Ventiler i yttervegg.
SØPPELNEDKAST: Intet.


KJØKKEN
SPISEPLASS
SPISEPLASS
SPISEPLASS



TRONDHEIM
Sak nr. 11684
Behandlet 23.9.70
BYGNINGSRÅD

Sak nr. 12221
Behandlet -2.7.71
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTOR
12.6.69 01007

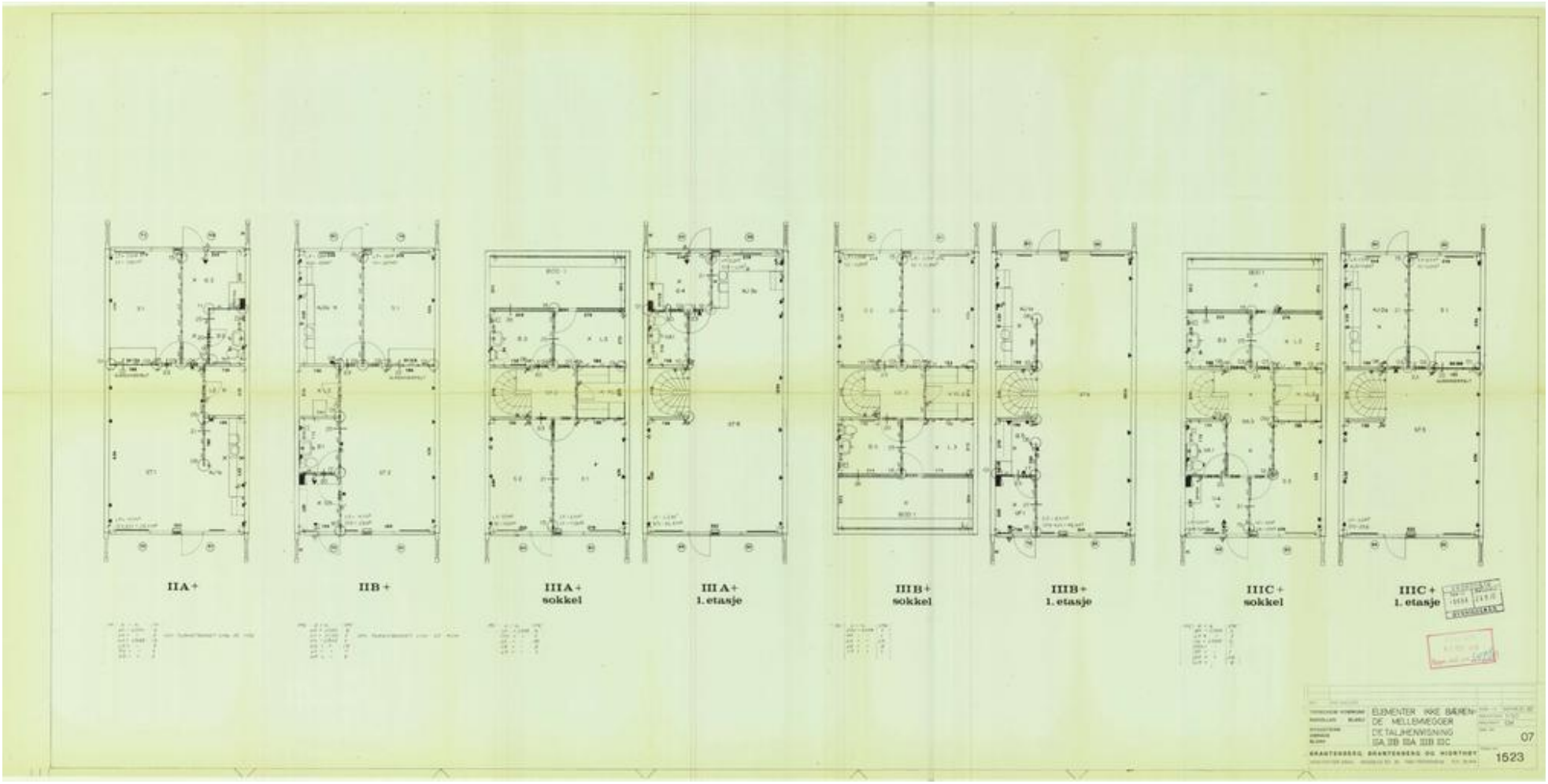
III A

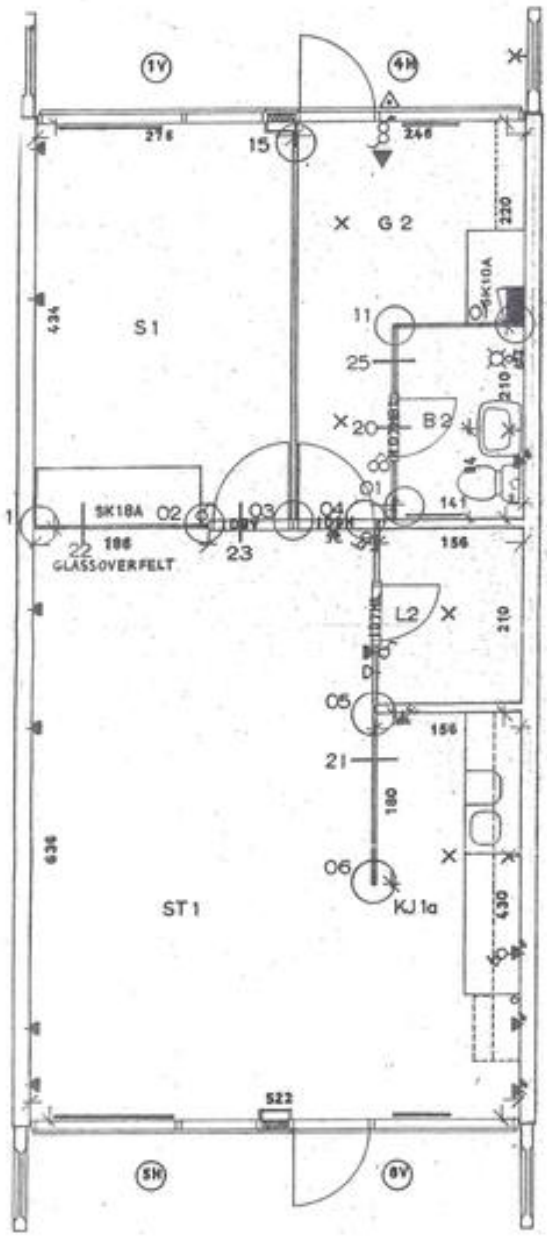
BYGGEMELDING

dato 12.6.
mål 1:50
tegn bb

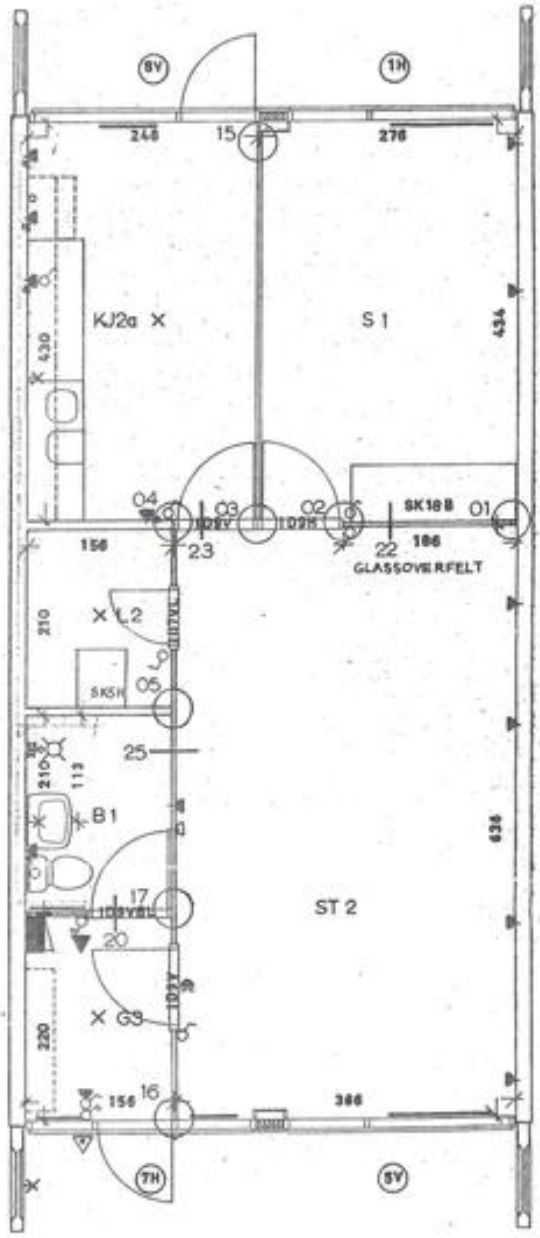
TRONDHEIM KOMMUNE : RISVOLLAN BLAKLI PROSJEKTET

arkitekter mnal brantenberg, brantenberg, hjorthøy, wisselsgt. 36, tlf. 22414, trondheim


IIA+
IIB+
IIIA+
sokkel
IIIA+
1. etasje
IIIB+
sokkel
IIIB+
1. etasje
IIIC+
sokkel
IIIC+
1. etasje
ELEMENTER IKKE BÆRENDE MELLOMVEGGER
DETALJHENVISNING
IIA IIB IIIA IIIB IIIC
07
1523



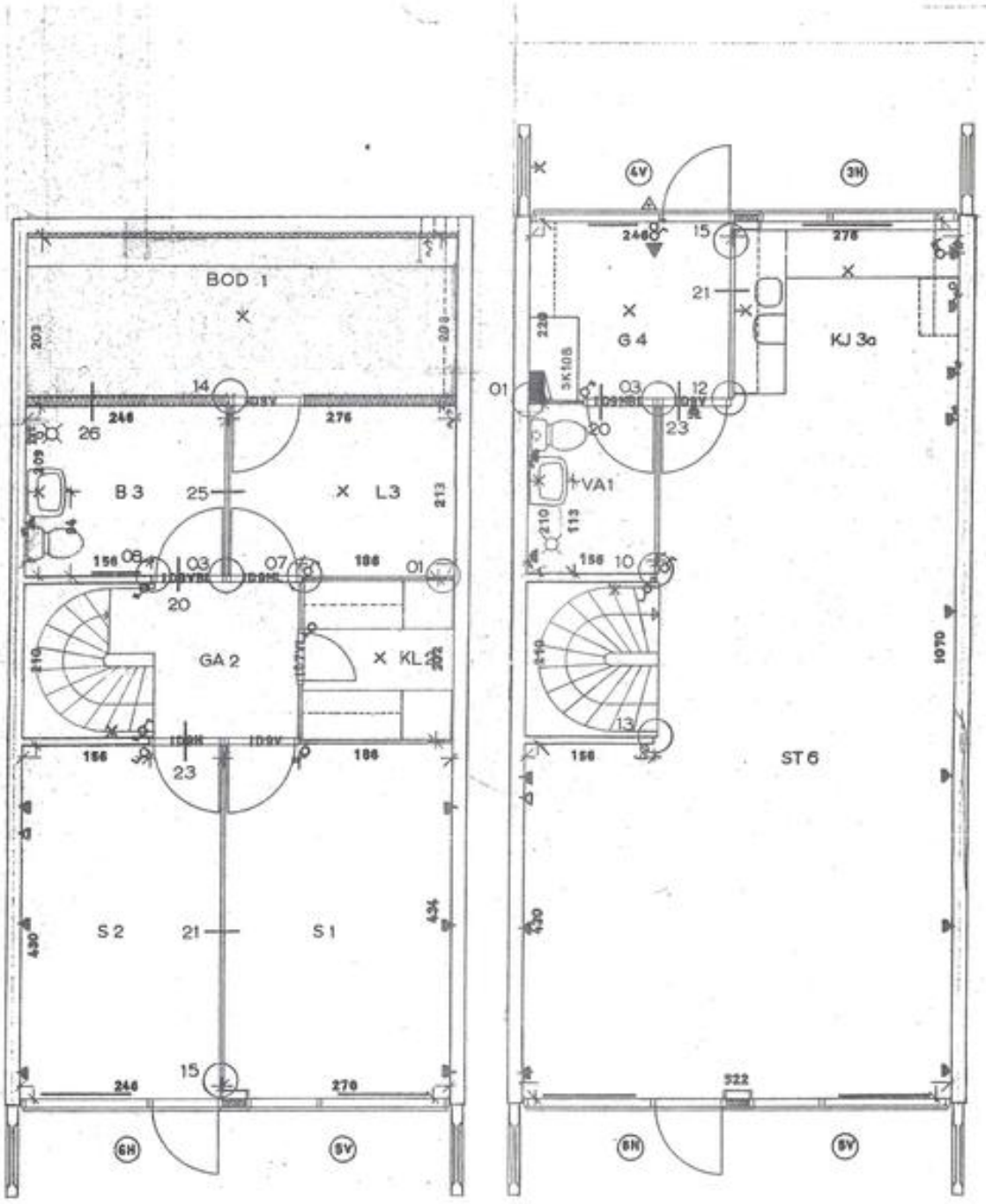
IIA+



IIB+

REV.	REV. GJELDER		
TRONDHEIM KOMMUNE RISVOLLAN - BLAKLI	PRINSIPPIELLE BOLIGPLANER DETALJHENVISNING IIA IIB IIIA IIIB IIIC	SIGN. BB	DATO 11.10 69
		MÅLESTOKK 1:50	
		MÅLENHET CM	
BYGGETRINN OMRÅDE BLOKK		SAK NR. 07	
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HIORTHØY ARKITEKTER MNAL WESSELS GT. 36 7000 TRONDHEIM TLF. 23 414		TEGN. NR. 15.21	

Mottatt
2 3 JUL 1970
Bygn. råd. j.nr. 1097/69



IIIA+
sokkel

IIIA+
1. etasje

REV.	REV. GJELDER		
TRONDHEIM KOMMUNE RISVOLLAN - BLAKLI	PRINSIPPIELLE BOLIGPLANER DETALJHENVISNING IIA IIB IIIA IIIB IIIC	SIGN. ISB	DATO 11.10 69
		MÅLESTOKK	1:50
		MÅLENHET	CM
BYGGETRINN OMRÅDE BLOKK		SAK NR.	07
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HIORTHØY ARKITEKTER MNAL WESSELS GT. 36 7000 TRONDHEIM TLF. 23 414		TEGN. NR.	15.21

Mottatt
2 9 JUL 1970
Bygn. råd. j.nr. 1097/69

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

6

ROJO

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Risvollan - Blakli		den 9.1.79	Sak nr. B 7/79

Byggemelding fra siv.ing. Arne R. Reinertsen for omdekkings-arbeider på Risvollan-Blakli boligfelt.
Samtlige tak på Risvollan-Blakli-feltet skal tekkes om i løpet av en 5-års periode, i alt ca. 46.ooo m2.
I tillegg til ny papptekking skal gesimsene utstyres med et bedre beslag.
På inntrukne gavler, dvs. gavler som stikker opp fra tak, blir betongveggen utført, isolert og kledd med tømmermanns-panel. Overflaten skal beises i farge som det øvrige treverk utvendig.
Endringene er planlagt i samråd med byggenes arkitekt.

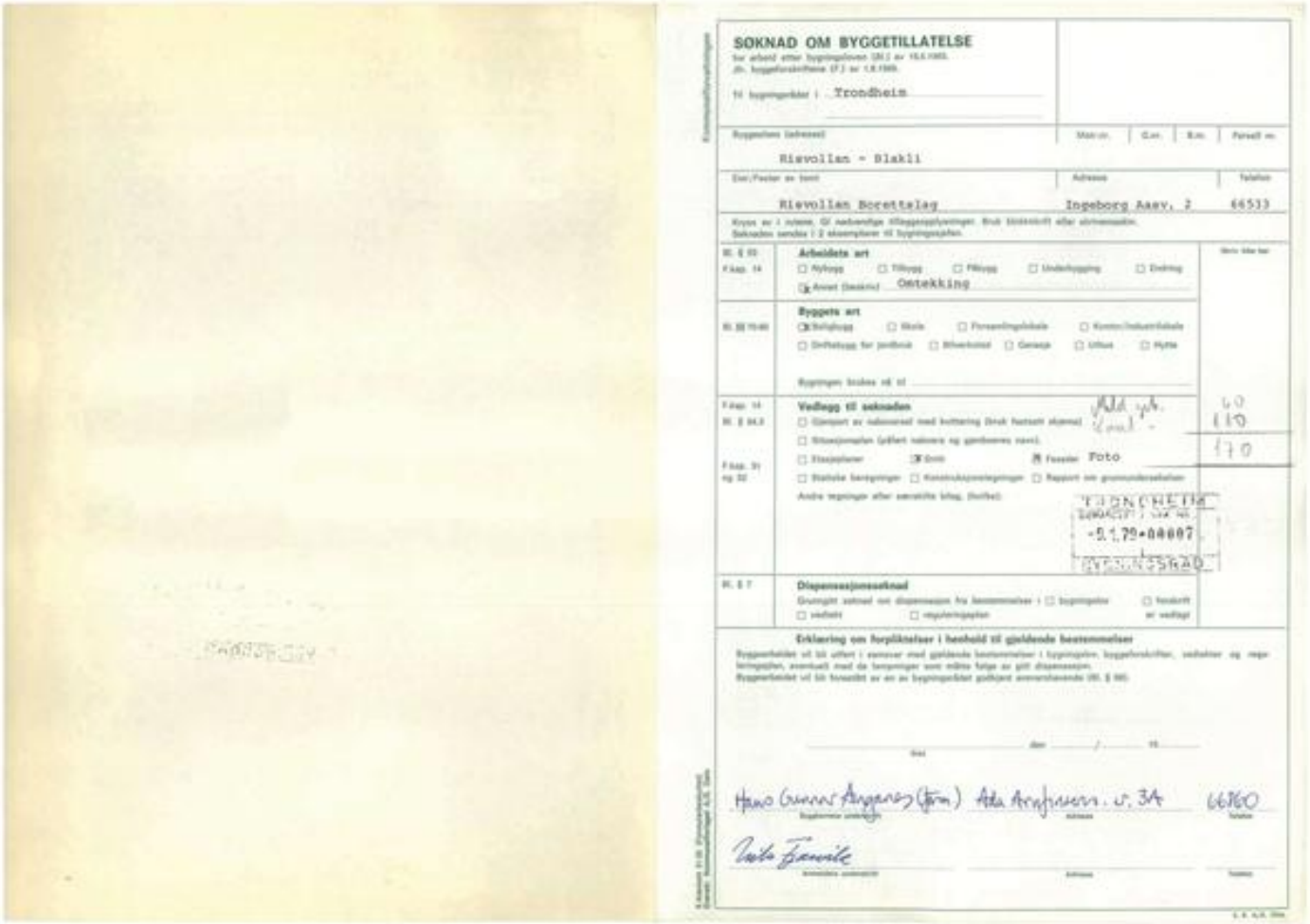
Forslag til vedtak.

Planene godkjennes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

INNSTILLING VEDTATT

Arnulf Elsås

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.



SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

til byggingsmyndighet i Trondheim

Byggested (adresse): Risvollan - Blakli

Eier/Fester av tomt: Risvollan Borettelag — Adresse: Ingeborg Aasv. 2 — Telefon: 66533

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til byggingsmyndighet.

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☒ Annet (beskriv): Omtekking

Byggets art
☒ Bolighus ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/Industribygg
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
Bygningen brukes nå til:

Vedlegg til søknaden
☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (utført nabovarsel og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader Foto
☐ Statiske beregninger ☐ Kontrollsjonsberegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre vedlegg etter særskilte krav, (forklar):

TRONDHEIM KOMMUNE
-5.1.79-00007
MOTTATT

Dispensasjonssøknad
Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av byggingsmyndighet godkjent ansvarshavende (Bl. § 66).

Sted ..... dato ...../..... 19..

Hans Gunnar Aagaard (fotm.) — Adr. Arnfinnsvn. v. 3A — 66960
Byggherrens underskrift — adresse — telefon

Oslo Boligkontor
Arkitektens underskrift — adresse — telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er: ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er: ☐ regulert ☐ ikke regulert

For boligbygg skal garasjeplassering (også fremtidig) vises på situasjonsplanen.

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for andre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet bruttogulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Atkomst

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylksveg Avkjørselstillatelse er: ☐ gitt ☐ ikke gitt

☐ Kommunal veg Avkjørselstillatelse er: ☐ gitt ☐ ikke gitt

☐ Privat veg. Adkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ ja ☐ Nei

Vann

Vannforsyning skaffes fra: ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/fellesbrønn ☐ bekkeinntrekk ☐ annen måte

Annen avklaring enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Kloakk

Kloakkavløp tilknyttes:

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget brev

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

Brannvern

Bygningen er: ☐ brannfarlig ☐ brannfarelig ☐ ildfarlig

☐ Annet (beskriv) .....

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ sektjonering

☐ bygningsdelers brannmotstand klasse

☐ rømnings brannteknisk klasse og utgangsdør

☐ Brannventilasjon

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ brannsikker og røykfri

Særskilt søknad innsendes for

☐ heisanlegg ☐ ildfarlig anlegg ☐ mekaniske anlegg

Krav til søknadstegninger:

Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle brannmotstand forhold som gjelder for bygningene anbefalte deler etter forskriftenes kap. 05. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om plasering, åpninger m.v. etter kap. 45.

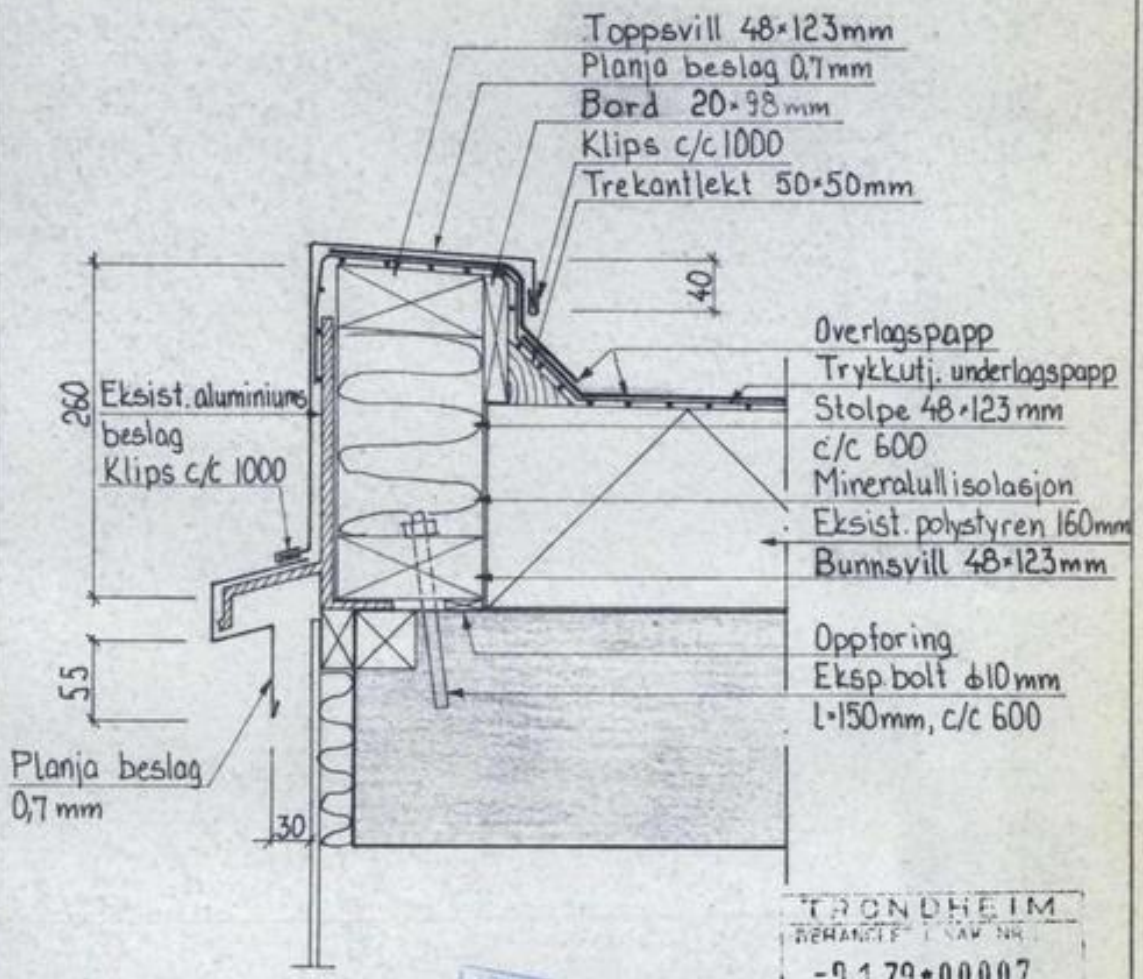
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må fremgå annen umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggeforskrifter, eller ved særskilt dokumentasjon.

Tilleggsopplysninger:

Samtlige tak på Risvollan - Blakli skal takkes om i løpet av en 5-års periode, ca 46000 m².

For å få et bedre beslag på gesimsa har vi bygd gesimsen og kledd den med rødbrunt Planja beslag. (se detalj. 1 og 2)

På inntrukne gavler d.v.s. gavler som stikker opp fra tak, blir betongveggen utført, isolert og kledd med tømmermannspanel (se detalj. 3 og 4). Overflaten skal beises i tjærebrun farge. Disse endringene er gjort i samråd med ark. Birgit Brandtberg.



TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
-9.1.79-00007.
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 DES. 1978
J.NR.
ARK. NR.

RISVOLLAN OMTEKKING AV TAK
GESIMS I LANGVEGG

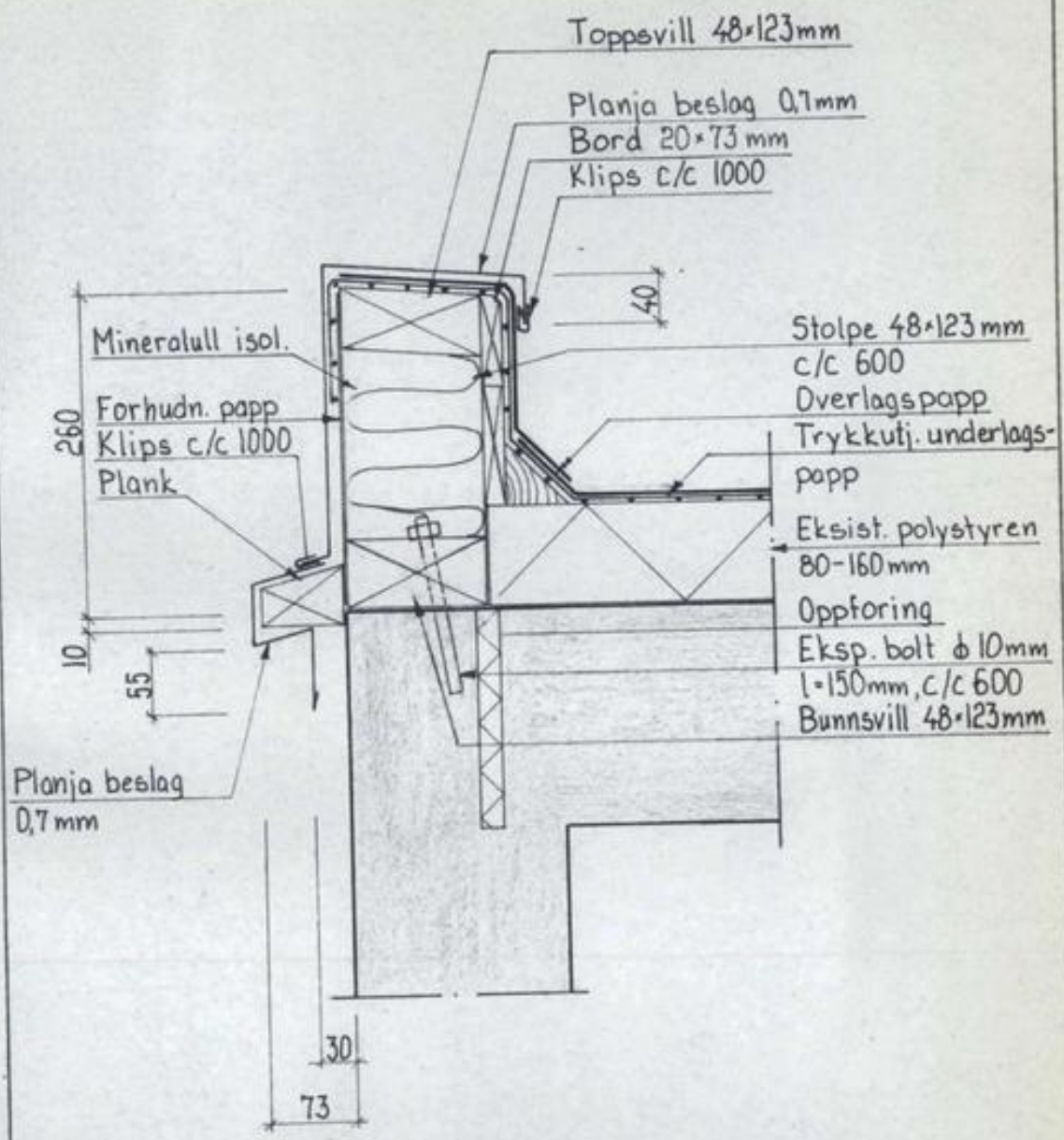
Tegn. Hertzberg 16-6-78

Målestokk 1:5

Måleenhet mm

Tegning nr. DETALJ 1

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040



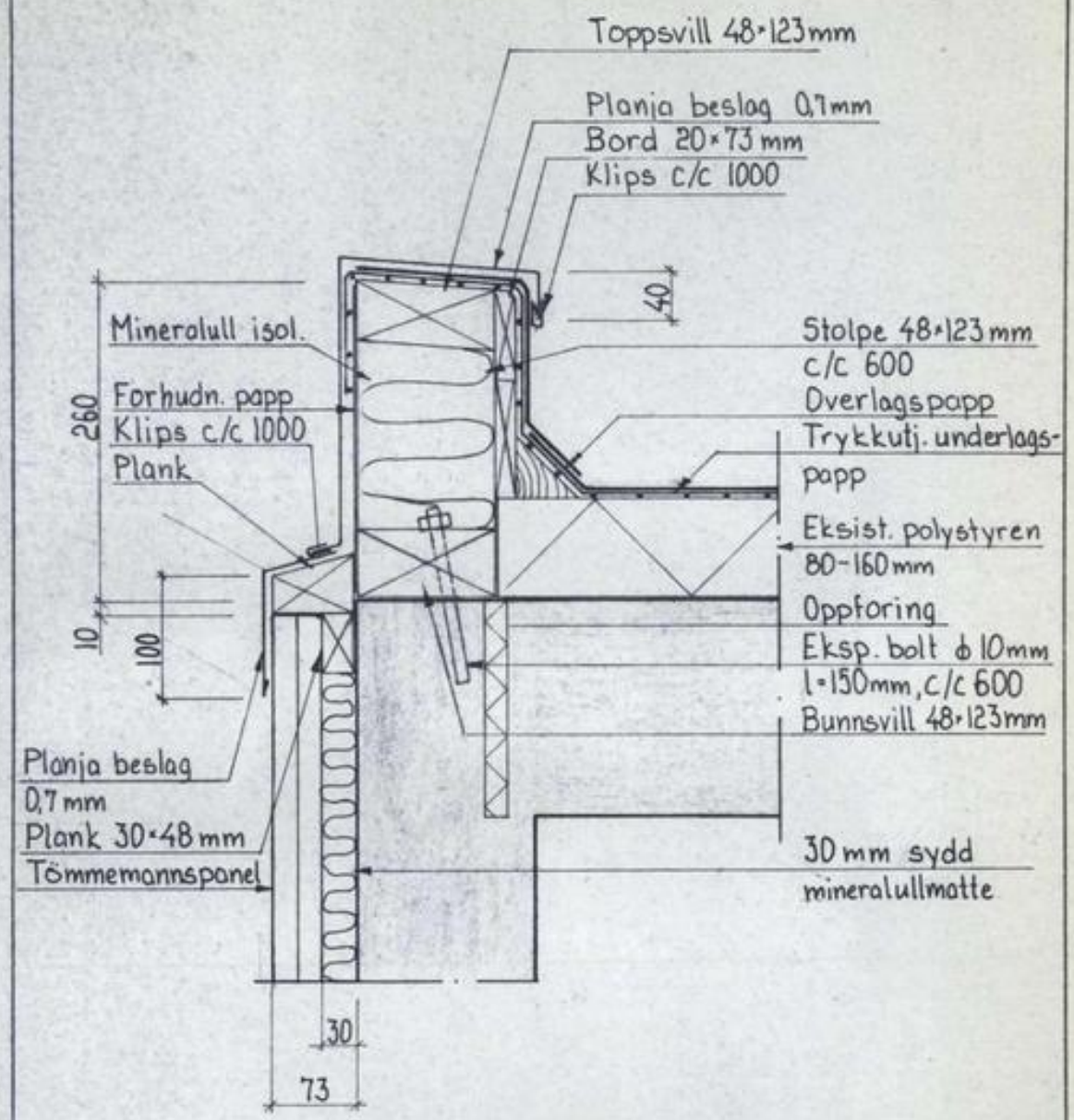
RISVOLLAN OMTEKING AV TAK
GESIMS I GAVL

Tegn. Hertzberg 16-6-78

Målestokk 1:5 | Måleenhet mm

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040

Tegning nr.
DETALJ 2



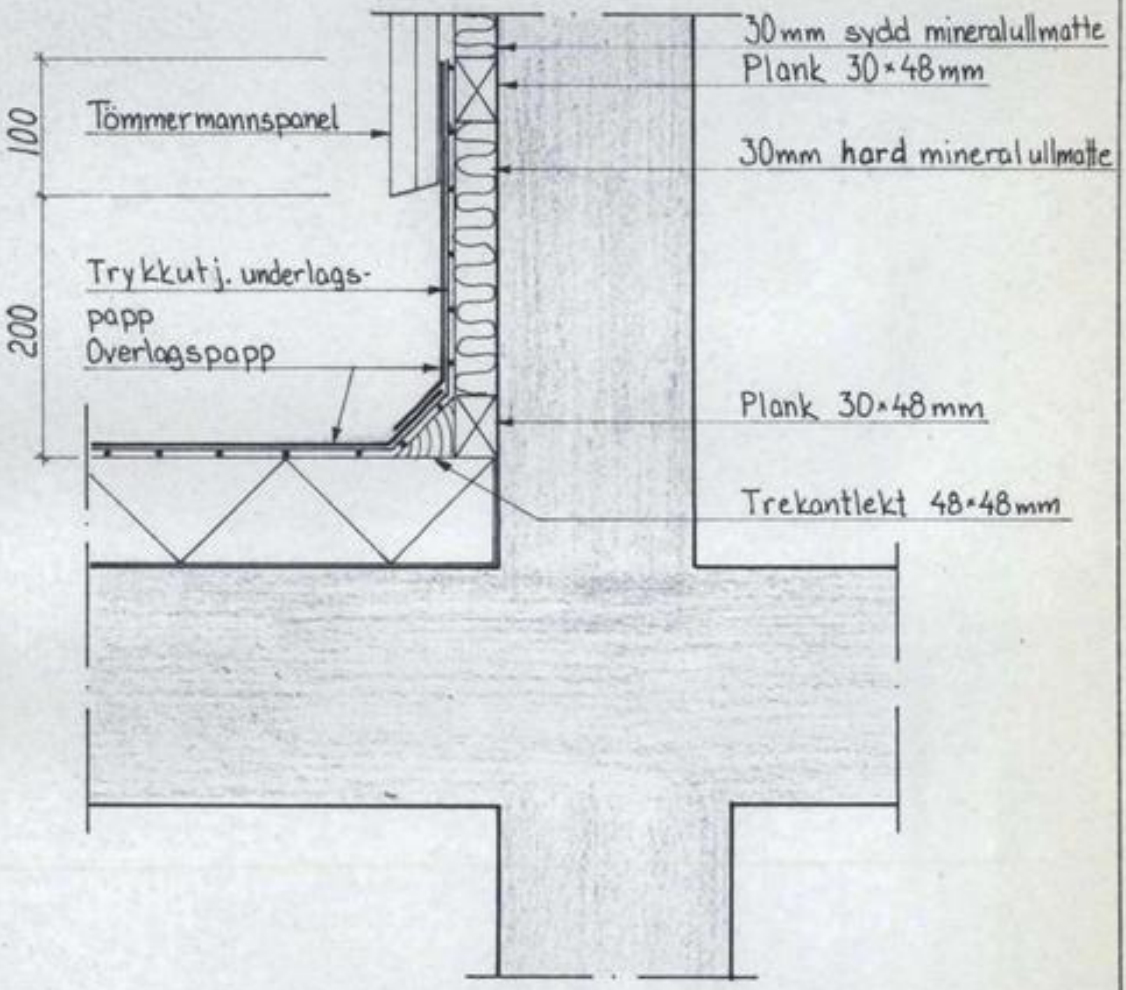
RISVOLLAN OMTEKING AV TAK
GESIMS I INNTRUKKET GAVL

Tegn. Hertzberg 16-6-78

Målestokk 1:5 | Målenhet mm

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040

Tegning nr.
DETALJ 3



TRONDHEIM
-9.1.79-00007.
BYGNINGSRÅD

RISVOLLAN OMTEKKING AV TAK
OVERG. TAK-VEGG I INNTRUKKET GAVL

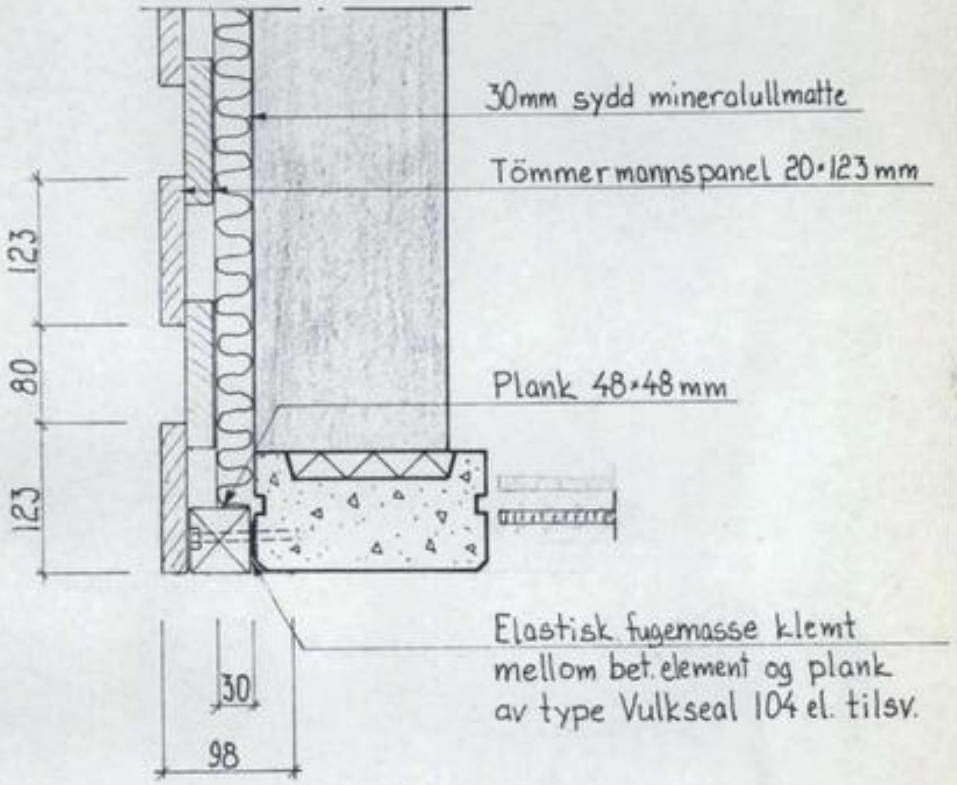
Tegn. Hertzberg 16-6-78

Målestokk 1:50

Målenhet mm

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040

Tegning nr. DETALJ 4



TRONDHEIM

RISVOLLAN OMTEKKING AV TAK
HOR. SNITT I INNTRUKKET GAVL

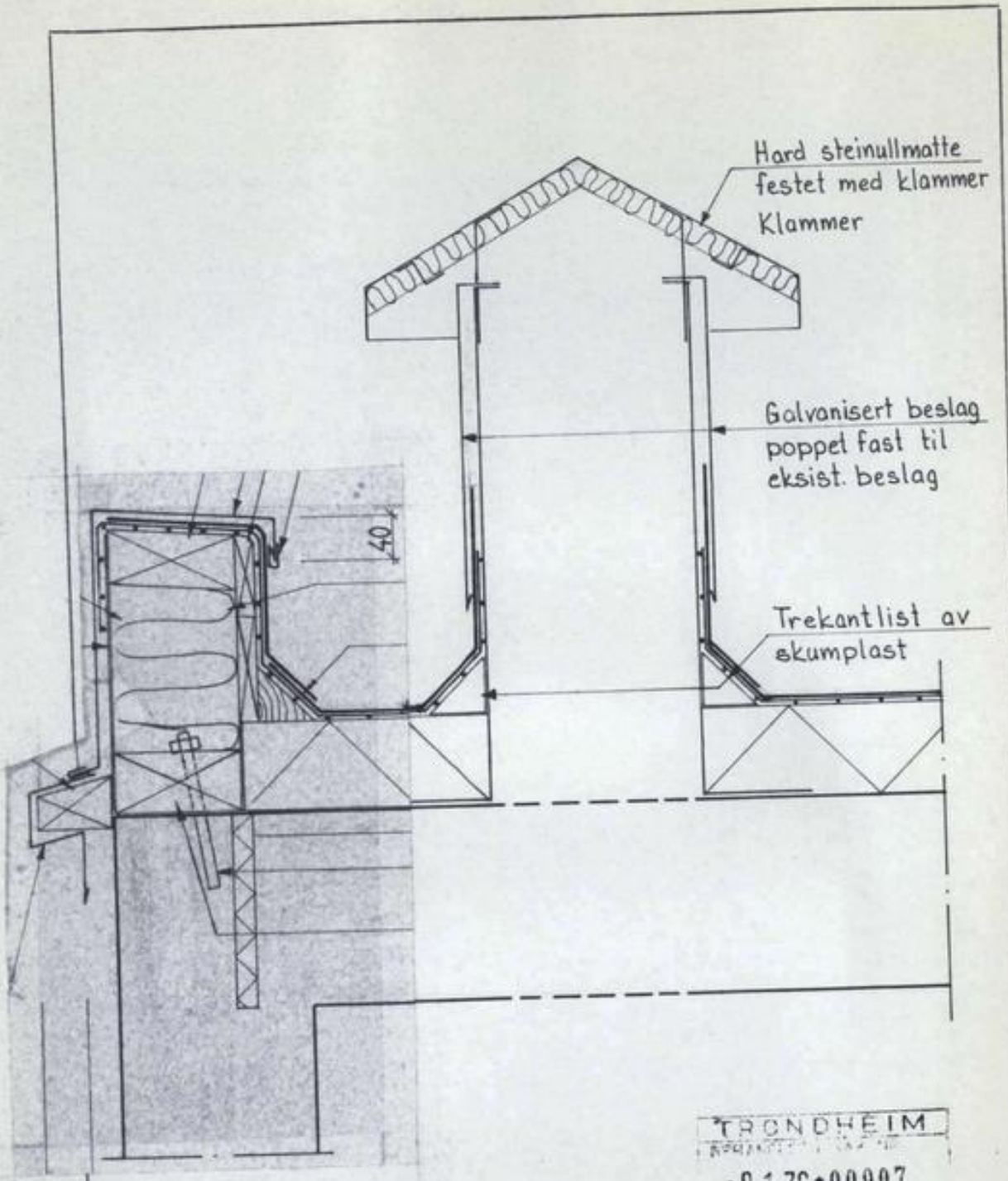
Tegn. Hertzberg 16-6-78

Målestokk 1:5

Målenhet mm

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040

Tegning nr.
DETALJ 5

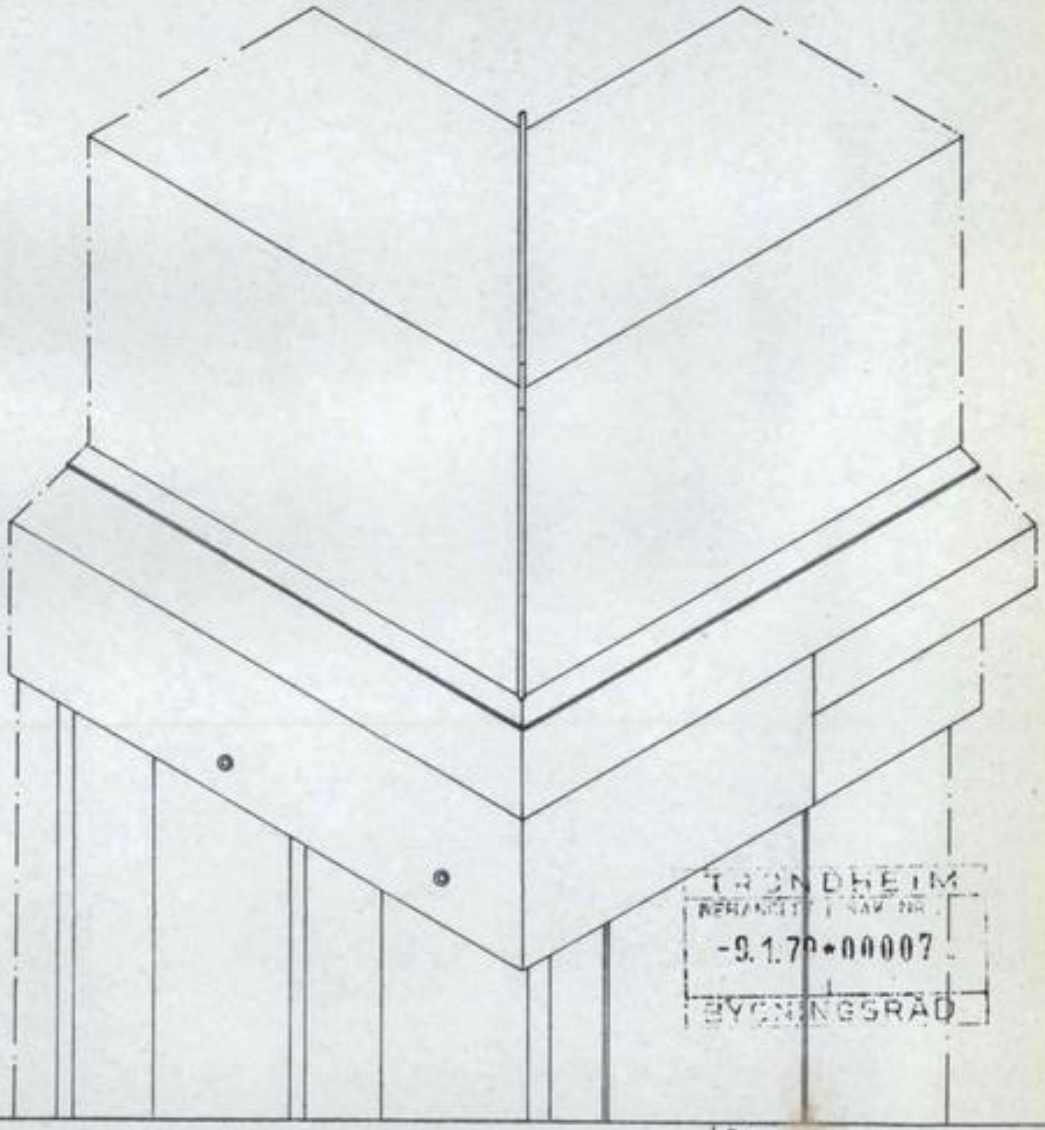


TRONDHEIM
-9.1 70 *00007
BYGNINGSRÅD

RISVOLLAN OMTEKKING AV TAK
TAKHATT

Tegn. Hertzberg 16-6-78
Målestokk 1:5
Målenhet mm
Tegning nr. 6
DETALJ

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040



TRONDHEIM
-9.1.79-00007
BYGNINGSRÅD

RISVOLLAN OMTEKKING AV TAK
AKSONOMETRI AV GESIMS LANGV., GAVLV.

Tegn. Hartsberg 16-6-78

Målestokk 1:5

Målenhet

SIVILINGENIØR
ARNE REIME REINERTSEN
ERL. SKAKKES GT. 25, TRONDHEIM - TLF. 26040

Tegning nr.
DETALJ 7

OMTEKKINGSARBEIDER RISVOLLAN - BLAKLI
1978



-5.1.79-00007
BYGNINGSRÅD

MOTTATT
1 8 DES. 1978



Nytt gesimsbeslag på hus A3

HUS A3

2



TRONDHEIM
-9.1.79-00007
BYGNINGSRÅD



HUS C1

3





TRONDHEIM
-9.1.79-00007
BYGNINGSRÅD

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 2. mai 2016.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

(2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

(3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging»

(1) All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.

(3) All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.

(4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.

(3) Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.

(2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

(3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

(1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset**.** I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.

(2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.

(4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.

(6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.

(4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.

(5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

9-3 Representantskap

(1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.

(2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.

(3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.

(5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

(6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

(7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.

(8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.

(9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.

(10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.

(11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

(12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fatter endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(3) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(3) Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 Revisjon

12.1 Revisor

(1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.

(2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.

(3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.

(4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

15-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

6.1 Ordensregler

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018,19.mars 2020 og 17.11.2022, 26.10.23, sist endret 20.03.2025.

1. Ansvar

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro og orden

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

3. Snømåking og sandstrøing

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

4. Parkering

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkerings-plassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

5. Garasjene

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere

- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasjeplass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges.
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

7. Trafikkovertredelser

Trafikkovertredelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtredelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på veranda/terrasse til et minimum av hensyn til omkringliggende naboer. Spesielt sommerstid, når dører og vinduer står åpne, er det mange som plages av at røyklukt siver inn i soverom og leiligheten for øvrig. Dersom alle tar denne anmodningen på alvor, unngår man kanskje at borettslaget må vedta mer restriktive regler rundt røyking.

10. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

For beboere med katt anbefales:
- Å merke katten med chip og/eller bånd
- Sterilisere/kastrere katten
- At katten har tilgang på utetoalett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

11. Forbud mot mating av fugler

Det er ikke tillatt med noen form for mating av fugler på borettslagets eiendom.

Mating av fugler fører med seg skadedyr som mus og rotter. Videre medfører mating av fugler stor ulempe for naboer i form av støy og tilgrising av terrasser, verandaer og utemøbler.

12. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag

Mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, møterom San Siro 3.

I medhold av vedtektenes § 10-3 (2) innkalles til ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag **mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, San Siro 3.**

Tilbud om skyss:
De som av **helsemessige årsaker** ikke kommer seg til Scandic Lerkendal ved egen hjelp, tilbys skyss. Om du ønsker å benytte deg av dette tilbudet, vennligst kontakt oss på tlf. 73 96 99 55 eller på e-post: risvollan.bl@risvollan.no. *Frist fredag 02.05.25 kl. 15.30!*

Det leveres en innkalling til hver leilighet. I tilfeller av bruksoverlating vil innkalling i tillegg bli sendt andelseier.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier én andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. **Familiemedlem**, herunder ektefelle, samboer, barn, foreldre mv., **som møter på vegne av andelseier, skal også fremlegge fullmakt**. Hvor flere eier én andel i fellesskap, skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Fullmaktsskjema er vedlagt innkallingen. Dette må **fylles ut fullstendig** og **signeres av andelseier** for å bli godtatt.

Det kan møte flere fra hver leilighet, herunder også beboere som disponerer leiligheter som eies av andre enn fysiske personer.

Registrering av deltakere vil finne sted fra kl. 17.00. Av hensyn til registreringen anmodes alle om å møte i god tid. Merk at første rad er reservert for hørselshemmede.

Forslag til dagsorden:

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

Trondheim, 24.04.2025
Sølve Horrigmoe (sign.)
representantskapets ordfører

Sak 1 Konstituering

a. Valg av referent
b. Valg av bisitter
c. Valg av representanter til å underskrive protokollen
d. Valg av tellekorps
e. Vedta forretningsorden

Forslag til forretningsorden:

1. Alle andelseiere har rett til 2 innlegg for hver sak/punkt på dagsorden. Innleggene begrenses til en taletid på 3 minutter.

   For hvert underpunkt under sak" Forslag" gis rett til 1 innlegg.

2. Alle andelseiere har rett til 2 replikker for hver sak/punkt på dagsorden. Replikkene begrenses til en taletid på 1 minutt.

   For hvert underpunkt under sak" Innkomne forslag" gis rett til 1 replikk.

3. Andelseiere som har sendt inn forslag som behandles i generalforsamlingen, får 5 minutter til å begrunne forslaget - i tillegg til ordinær taletid, jfr. pkt. 1 og 2.

4. Begrensning i taletid gjelder ikke representantskapsmedlemmer, styremedlemmer eller representanter for administrasjonen *når de taler på vegne av sitt organ/administrasjonen*. Dette pkt. gjelder også borettslagets revisor, advokat eller andre innkalte sakkyndige.

5. Møteleder vurderer når det skal settes strek for debatten.

6. Ingen kan fremme nye forslag etter at det er satt strek eller saken tas opp til votering.

7. Alle forslag leveres skriftlig til møteleder.

8. Protokolltilførsler må fremmes under generalforsamlingen og leveres skriftlig før møtet er hevet. Andre møtedeltakere kan slutte seg til protokolltilførsler. Eventuell protokolltilførsel skal knyttes til forhandlingene i generalforsamlingen.

9. Protokoll fra generalforsamlingen skal kun være vedtaksprotokoll. Det noteres forslag, forslagstiller, hvem som har ordet, voteringsresultat og endelig vedtak.

Sak 2 Styrets årsmelding 2024

Saken behandles på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Styrets årsmelding 2024.

Sak 3 Årsregnskap 2024

Saken behandles på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Årsregnskap 2024

Representantskapets uttalelse til Ordinær Generalforsamling i Risvollan Borettslag for regnskapsåret 2024

Representantskapets oppgave som kontrollorgan er å føre tilsyn med at borettslagets formål fremmes i samsvar med lovgivning, vedtekter, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

Representantskapet har holdt seg velorientert om borettslagets arbeid ved gjennomgang av referat og protokoller fra styret, Kontaktutvalg (KU) og Naboutvalg (NU), samt skriftlig forarbeid til enkeltsaker behandlet i styret. Videre har Representantskapet hatt jevnlig kontakt med både styret, administrasjon og beboere.

Representantskapet har i perioden deltatt i fellesmøter med styret og administrasjonen, samt hatt beboersaker til diskusjon.

I året som gikk har Representantskapet hatt hovedfokus på at borettslaget opprettholder sin lovlige virksomhet som påkrevd og forventet. Representantskapets innsatts har vært på saker som transparent saksbehandling, vedlikehold, borettslagets økonomi samt avholdelse av ordinær generalforsamling.

Representantskapet har gjennomgått og sluttbehandlet det fremlagte årsoppgjør for 2024.

Årsoppgjøret består av styrets årsberetning, resultatregnskap, balanse samt noter. Årsoppgjøret er funnet akseptabelt og fremlegges for ordinær generalforsamling med innstilling om godkjenning.

Sølve Horrigmoe
Ordfører, Representantskapet

Sak 4 Styrehonorar

Valgkomitéens 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.

Sak 5 Honorar til representantskapet

Valgkomitéens 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.

Sak 6 Forslag

A. Beredskapskomite

Forslagsstiller er Cecilie Klüver

Et vedtak krever simpelt flertall.

Begrunnelse:
Jeg tenker at vi må benytte oss av mulige fordeler vi har av å bo i et borettslag. Spesielt i en så viktig og aktuell sak, som faktisk gjelder alle beboerne. Forslaget mitt er å oppnevne et utvalg som kan se på ulike risikoer og mulige løsninger. For mange av punktene på beredskapslista vil selvsagt løsningen være at hver enkelt beboer ordner for seg og sin husstand. Mens i andre tilfeller kunne det kanskje vært en fordel om vi samkjørte oss litt mer. Jeg kan komme med et eksempel: Når det gjelder alternativ varmekilde, så regner jeg med at det er ganske mange i borettslaget som ikke har ordnet med alternativ oppvarmingskilde. Dette gjelder også meg. Jeg føler meg ikke kompetent nok til å finne ut hvilken løsning som er best. Det er mye som skal hensyntas, blant annet type brensel og oppbevaring av dette. Men med flere tusen beboere i borettslaget, så vil jeg tro at det finnes noen personer med litt mer kunnskap på feltet, enn oss andre. Og da trenger jo ikke alle "å finne opp kruttet". Hva om de nevnte personene kunne ha utarbeidet en anbefaling? Og kanskje kunne vi ha tatt opp en felles bestilling også? Jeg mener å ha hørt at endeleiligheter har mulighet til å sette inn en vedovn (?). Kan flere naboer samkjøre seg her? Burde vi ha henvendt oss til kommunen mtp at vi ikke har noe tilfluktsrom? (Vi har faktisk mistet et tilfluktsrom).

Utvalget kan bestå av beboere. Men det er kanskje greit med minst ett medlem fra styret eller administrasjonen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

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

Styrets merknad:
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir råd for hvordan hver enkelt av oss skal kunne klare oss selv i 1 uke. Rådene finner du her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/.

Hele poenget er at den enkelte husstand må klare seg selv, uten å måtte være avhengige av det offentlige eller andre. Et beredskapslager må være lett tilgjengelig og derfor er det helt avgjørende at hver husstand har sitt eget beredskapslager. Felles lagring av vann, mat og brensel for beboerne i borettslaget vil være svært upraktisk og vil lett føre til kaos om en akutt situasjon skulle oppstå. Borettslaget har heller ikke kapasitet for å lagre slike mengder av utstyr.

Rådet fra DSB kan være å holde seg innendørs og det vil da være viktig å ha egen beredskap lett tilgjengelig.

Rådene fra DSB er råd gitt til den enkelte husstand uavhengig av hvilken bolig du bor i. Det er ikke annerledes å bo i et borettslag i forhold til de rådene som er gitt.

Styret og administrasjonen har mange ganger minnet om viktigheten av å ha en ekstra oppvarmingskilde, for eksempel en gassovn tilgjengelig. Dette handler ikke bare om beredskap grunnet uro i verdensbildet, men strømmen kan bli borte i korte eller lengre perioder. En ekstra varmekilde bør alle uansett ha tilgjengelig.

Når det gjelder tilfluktsrom så har ikke borettslaget noen tilfluktsrom som er godkjent. Dersom kommunen pålegger borettslaget å ruste opp de to tilfluktsrommene vi har, vil dette bli gjennomført. Begge rommene ligger på felt A og vil dekke en svært begrenset andel av borettslagets beboere. Det vil være kostbart å ruste opp tilfluktsrommene slik at de fyller kravene. Styret avventer derfor et eventuelt pålegg fra det offentlige. Kart over tilfluktsrom i Trondheim finner du her: https://kart.dsb.no/share/155956cdac1a.

Felles beredskap er ikke veien å gå. Når det er sagt, så er ikke styret negativ til å bistå med å innhente priser på for eksempel ekstra varmekilde eller andre varer og tjenester som en eventuell komite finner hensiktsmessig. Det presiseres at det har vært advart mot kjøp av ulike «beredskapspakker» som ligger ute for salg. Årsaken er at de er mye dyrere enn om man setter sammen sin egen beredskapspakke.

Styrets støtter ikke forslaget.

B. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Begrunnelse:
Med bakgrunn av hendelser i perioder over de siste 10 år og inntrykk jeg sitter igjen med etter å ha hatt samtale med Representantskapet i møte, bør instruksen for Rep.skapet spesifiseres slik at de ivaretar alle andelseiere rettigheter ved å gjennomgå styrets grunnlag for vedtak og administrasjonens/ saksbehandlers saksfremlegg er i samsvar med borettslagsloven og de øvrige lover som borettslagets virksomhet kommer inn under, samt generalforsamlingens vedtak.
Likeså at generalforsamlingens forhandlinger er legale og ikke gir fordeler til enkelte andelseiere fremfor andre.
Kontrollere styrets/ administrasjonens saksfremlegg (kommentarer) til den innkommende sak til generalforsamlingen, ikke blir fremlagt før den innkommende sak i Generalforsamlingens dokumenter.

Dette er viktig i for andelseiernes rettigheter og borettslagets drift.

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 saksfremstilling 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.

Styrets merknad:
Borettslagets vedtekter dekker allerede forslagstillers innstilling. Styret ser derfor ingen grunn til å spesifisere dette ytterligere ved å endre borettslagets vedtekter. En spesifisering kan heller tolkes som en begrensning av representantskapets myndighet.

Vedtektenes pkt. 9-3 gir allerede representantskapet alle fullmakter for innsyn.

Pkt. 9-3 nr. 6 sier:

6. Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

Representantskapet har også tilgang til styreportalen hvor alle styresaker med saksforberedende dokumenter ligger lett tilgjengelig. Det vises i denne forbindelse til vedtektenes pkt. 9-3, nr. 7.

Styret støtter ikke forslaget.

C. Revisjon av vedtekter og instrukser for naboutvalg og komiteer

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Bakgrunn
Revidere Borettslagets instrukser for utvalg og eller komiteer, så at utvalg eller komiteer ikke blir en «**stat i staten**» og setter den enkeltes andelseiers/beboers rettigheter til side.

Kontaktutvalget er et slikt utvalg, som er kun nevnt i Naboutvalgenes instruks som:
at utvalgets leder tiltrer **Kontaktutvalget** som medlem
at **kontaktutvalget** foreslår medlemmer til valgkomiteen

Noen revisjoner har gjort det, naboutvalgets instruks er til et slikt eksempel, at utvalgets leder tiltrer **Kontaktutvalget** som medlem.

Borettslagets «**kontaktutvalg**» er **ikke** et vedtektsfestet utvalg, selv om man søker i protokoller som ligger offentlig, helt tilbake til 2014 om utvalgets eksistens, er det et selvstendig utvalg.

Referat/ protokoller fra fellesmøter mellom styret og utvalgenes ledere (KU) i samme periode ble utvalgets KUs ansvarsområde etterspurt, og svaret fra styret var: «**Det ble presisert at skillet går ved driftstekniske ting**».

Det finnes saker som «tas opp» til behandling i Kontaktutvalget, som ikke har vært behandlet i noe av borettslaget naboutvalg. For å øke interessen for borettslagets ve og vel bør sakene som skal behandles i KU, vært behandlet i møte i ett av de respektive naboutvalgets med beboerne i feltet som resultere i et vedtak.

At utvalg og komiteer har instrukser som inneholder det enkelte utvalg/komites mandat, og likeså instrukser som reguler hvem som kan tiltre utvalget/komiteen.
Hvilke saker som er innenfor utvalgets/ komiteens mandat.

Frisbeegolf banen er det ferskeste eksempel på en sak som har blitt tredd nedover hode på de berørte andelseiere/beboere uten at de har fått muligheter å uttale seg.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:
Kontaktutvalgets virksomhet innstilles til vedtatt instruks av generalforsamlingen.

Styrets merknad:
Kontaktutvalget består av lederne av det enkelte naboutvalg. Kontaktutvalget er kun et praktisk samarbeidsforum uten noen form for beslutningsmyndighet. Lederne møtes noen ganger i året for å diskutere saker som opptar det enkelte felt eller er av felles interesse.

Det hender at styret forhører seg med kontaktutvalget i enkelte saker. Dette er for å involvere beboerne som naboutvalgene representerer, samt å bidra til en mer transparent organisasjon. Styret er likevel ikke bundet av kontaktutvalgets syn.

Styret har fellesmøte med kontaktutvalget 2 ganger pr. år. Dette er av praktiske årsaker. Det å samle hele naboutvalget på alle felt i slike møter er verken hensiktsmessig eller praktisk.

Ledere av naboutvalg er valgt i henhold til en demokratisk prosess på feltenes allmøter.

Styret støtter ikke forslaget.

D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Bakgrunn
Når nå styreleder «takker av» på denne generalforsamling (mai 2025) er det riktig å finne en løsning for å få rotasjon blant andelseiere i vervene. Det er en utbredt ukultur i borettslaget i de siste 20 år, hvor noen tillitsvalgte «klipper håret» til hverandre, og «går igjen» i ulike posisjoner.

En tilnærmet lik sak var innmeldt til generalforsamlingen 2015 «makstid for styre-medlemmer», forslagsstiller Kontaktutvalget. Ikke vedtatt.

Selv om jeg ikke deler utvalgets begrunnelse i sin helhet, ligger mye god begrunnelse til det forslaget, men går man gjennom styre og naboutvalgenes sentrale posisjoner i den nevnte tiden, og man finner ikke noen deltakelse som gjør positiv betydning for engasjementet utover det man kan forvente, for å engasjere andelseierne.

Selv om det kan være mange ulike årsaker for at de blir «gjenganger» over år, kan man ikke se at deres erfaring, gjør noe store endringer i forhold til nye medlemmer i borettslagets virksomhet.

Styret skrev i sin merknad til forslaget (2015), at forslaget ikke var demokratisk, men med den situasjonen borettslaget står i, med liten oppslutning på møter, med de samme tillitsvalgte som «går igjen» i vervet langt over 10 år, samt de manipulasjoner fra sentrale tillitsvalgte og administrasjonen i saker som andelseiere har reist, får man ikke nye andelseiere til å stille med sin kunnskap og erfaring til borettslagets dispensasjon, ved å ta verv.

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.

Styrets merknad:
Samme sak var opp til generalforsamling i 2015 for styrets medlemmer. Forslaget ble forkastet. Den gang kom forslaget fra kontaktutvalget.

Styret har ikke endret syn i saken.

Valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte i Risvollan Borettslag skjer i henhold til en demokratisk prosess, hvor de innstilte blir valgt ut fra om de oppnår nødvendig flertall eller ikke. Hvem som blir valgt er fullt og helt opp til generalforsamlingen og allmøte når det gjelder medlemmer av naboutvalg. Dersom en representant oppnår flertall, betyr dette at generalforsamlingen/allmøte ønsker det aktuelle medlemmet inn i det aktuelle vervet. Styret stiller seg derfor uforstående til hvorfor det er et ønske om å begrense generalforsamlingens/allmøtets myndighet på dette området.

Det er Valgkomiteen som innstiller kandidater til valg i styret og representantskap. Valgkomiteen står fritt til å innstille de kandidater de mener er aktuelle for vervet.

At enkelte medlemmer har lang erfaring og kjenner borettslagets historikk, er av stor verdi som sådan, samt for de ansatte i administrasjonen.

Historisk har det vært utfordrende å rekruttere nye medlemmer til borettslagets organer. Dette er fortsatt en realitet. Innføring av makstid vil vanskeliggjøre dette arbeidet ytterligere.

Styret setter spørsmålstegn ved at det kun er styrets og naboutvalgenes medlemmer det foreslås en makstid for, og ikke for representantskapet og valgkomiteen. Vi vet at det er spesielt vanskelig å rekruttere nye medlemmer til naboutvalg.

Styret støtter ikke forslaget.

E. Endring av instruks for naboutvalg

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

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

Bakgrunn:
En ny opplevelse av naboutvalgets styre i A-feltet «forenkling», at utvalgets styre tillater seg å endre innsendte sakers overskrift og likeså utelate forslagets tekst i innkallingen til Allmøtet foreslåes den redigering, for å engasjere andelseiere/beboere å delta på møtene.

På spørsmål i Allmøtet var det at de ikke forstod hva som var skrevet og de ønsket å ta saken på møtet. Hadde ikke tenkt å ta kontakt for få avklart hva jeg mente

Pkt.12 Naboutvalget utelater å sette dette på Allmøtets dagorden er meget kritikkverdig, naboutvalgets leder er borettslagets valgkomiteens leder.

Hvis punktet kan vurderes av naboutvalgets styre gjør som ikke nødvendig, fjern punktet eller redigere ordet bør til skal.

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.

Styrets merknad:
Det å rekruttere beboere til å påta seg verv i naboutvalg er svært vanskelig. Dette er gjennomgående på alle felt. Naboutvalgene gjør en fantastisk innsats, uten særlig vederlag for den jobben de legger ned.

Det å «instruere» naboutvalgene om hva de skal og ikke skal vil ikke gjøre rekrutteringen enklere. Vi må huske på at dette er frivillig arbeid som noen velger å utføre på sin egen fritid. Å nedsette «strenge krav» tilknyttet dette arbeidet vil føre til ytterligere vegring.

Forslaget sier heller ingenting om hva følgen skal være dersom naboutvalget ikke følger foreslåtte påbud.

Beboerne i borettslaget bør sette pris på at enkeltmennesker påtar seg verv og ønsker å utgjøre en forskjell.

Styret støtter ikke forslaget.

F. Nedleggelse av frisbeebanen

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall.

Bakgrunn:
Ulempene er omfattende, økende og forstyrrer privatlivets fred, for de berørte andelseiere:

- med disker som kommer inn på terrasser og hager,
- disker som har truffet andelseiere og andre ved boliger/hager,
- påført skade på bolig,
- med søppel av ulik sorte, henslengt på parkeringsplassene og i området,
- med trafikk av kasterne som forårsaker store sår i naturen,
- parkering av biler som til tider fyller parkeringsplassene,
- ett borettslag som ikke tok/tar klagene alvorlig.

Borettslagets styre og administrasjonen håndtering/ behandling av saken:
Frisbeegolfbanen ble etablert sommeren 2016, uten at den er behandlet i noen av naboutvalgene som er berørt, eller at det er tatt hensyn til andelseierne i området som er blitt berørt. Videre styrets behandling av saken er svært uoversiktlig og mangelfull med kun **ett møte** som saken er protokollert:

Styrets behandling, etablering av Frisbeegolfbanen:
Saken Frisbeegolfbane er å finne i protokollen av **ett** styremøte, den 26.05.2016 sak 043/**16 Klage avslag. Utkast til Frisbee-golfbane**.
Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 306/701 av 19.05.16.
Innstilling til vedtak: Klagen tas ikke til følge**.**
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Oppsummering av frisbeegolf banens håndtering/ behandling i borettslaget fra nå og bakover til 2016:
Naboutvalgets Allmøte 11.02.2025:
Når jeg tok opp denne saken i feltets Allmøte 11.02.2025 på grunn av banens økende aktivitet og ulemper i nærmiljøet, tillot naboutvalgets leder å endre innsendte sakens overskrift og utelate underteksten i innkallingen til feltets beboere.

Naboutvalgets protokoll etter behandlingen i Allmøtet: «***NU har ikke vært etablert i etableringa og endringa av banen, og ikke heller i endringa av banen som blei gjort nylig. Allmøte ser mange ulemper ved å ha banen så tett oppi bebyggelsen, og at frisbeegolfbanen langt på veg har tatt over et turområde for hele borettslaget.***»

Med bakgrunn til Naboutvalgets vedtak, som jeg så som lite tilfredsstillende, gjorde jeg henvendelse til Borettslagets styre 17.02.2025 i saken med følgende sluttsetning: «**Borettslagets berørte andelseiere har hatt nok ulempe og hvilke tiltak, område bør settes tilbake til opprinnelig stand.»**

Styret behandlet saken i møtet den 20.02.2025 med følgende vedtak: «***Styret ber administrasjonen ta opp saken med kontaktutvalget for å høre deres syn på frisbeegolfbanen. Saken tas opp på nytt i styret 20.mars.2025.***»

Når jeg nå er blitt kjent med styrets vedtak, har jeg prøvd å lese meg opp på hvilket mandat **Kontaktutvalget** har i borettslagets organisasjon, ettersom borettslagets styre vil høre deres syn på saken.

Når man leser **protokollen fra møte i KU den 11.09.23** hvor A-feltet var representert, hadde **KU** frisbeegolf banen som sak: **Åpningstider aktivitets-områder RBL.**

> ***«Frisbeegolf, Stordalen etc. burde hatt skilt med åpningstider, sjenerende for naboer som bor tett på, og det holdes på langt utover nettene. Laila P sendte også en mail til D-feltet 27.09.21 hvor hun bekreftet at det skulle komme slike skilt.»***

«Vi ønsker også en gjennomgang av RBL og styrets vurdering rundt frisbee banen, en gigasuksess, men begrenser vi området da til de som spiller og tar fra turgåere, familier etc mulighet til å bruke området?»

Man blir skuffet som andelseier/beboer som er berørt av ulempene hver dag, med økende aktivitet, økende biltrafikk med fulle parkeringsplasser etc. i nærmiljøet og et styre ber om kontaktutvalgets syn på saken før de skal behandle den innsendte saken på nytt, om nedleggelse av Frisbeegolf banen den 20.02.2025, må bero på forsøk på ansvarsfraskrivelse eller inkompetanse.

Kontaktutvalget.
Borettslagets generalforsamling har ikke opprettet eller vedtatt noen instruks for utvalget, eller dens organisasjonsmessige arbeid. **Kontaktutvalg** er heller ikke vedtektsfestet utvalg i borettslagets vedtekter som utvalg, slik som naboutvalg og valgkomite er.

At utvalget er prøvd legalisert ved å nevne det i instruks for **naboutvalg** 5.1. punkt 13 står «***Naboutvalgets ledere utgjør sammen et kontaktutvalg. Dersom leder er forhindret fra å møte kan andre medlemmer av naboutvalget møte»***

Instruksen for naboutvalg 3.2.5 Naboutvalget skal være kontaktledd mellom styret og beboerne, er satt helt til side av naboutvalgets leder, som har hvert med Kontaktutvalget og ikke hatt noen innsigelser i KU, heller ikke tatt det opp saken i møte med beboerne som er berørt.

Likeså er ***kontaktutvalget*** *nevnt i vedtektenes* ***9.2 Valgkomite, punkt 2. Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen****. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen …*

Slik kan det fortsatt ikke være, at beboerne blir satt utenfor av naboutvalgs leder som deltar i kontaktutvalgets møter og behandler saker som berører andelseier i feltet som han / henne representerer.

Samme dag som jeg ble gjort kjent med styrets vedtak 21.02, fikk jeg tilsendt på SMS invitasjon til **åpent beboermøte den 18.03.2025**, hvor Ordinær generalforsamling 2025- innkommende saker, står som sak nr.4.
Beboermøtet er 2 dager før styremøte 20.03.2025 hvor saken skal behandles på nytt, etter at administrasjonen har fått kontaktutvalgets syn på saken.

Ved gjennomgåelse av Protokoller fra **kontaktutvalgets** aktivitet, fant jeg en protokoll/ referat av **27.01.2016** sak 1/2016 i første kap. «***Planen i år er å oppgradere stien mellom felt A og felt B. oppover selbuveien skal det også etableres en frisbeegolfbane***.» sammen mange andre ting som er oppsummering i protokollen.

Dette er eneste jeg har funnet om frisbeegolfbanens etablering, noe som jeg mener ikke kan oppfattes som legalt/bindene vedtak for Risvollan borettslags berørte beboere.

Hvor var borettslagets Representantskap hen, i denne prosessen?
Representantskapet skal følge med at borettslagets drift er legal, med vedtak som er i samsvar med de lover, vedtekter, instrukser som borettslaget virksomhet skal drives etter.

At Frisbeegolfbane er etablert uten styrebehandling (vedtak), etter forslag fra et utvalg som ikke er vedtekts hjemlet, er nok innenfor området som Representantskapet burde reagere på, på vegne av andelseierne i borettslaget.

Ordførerens unnfallenhet ser man, når man leser Rislappen 3 fra 2016, et intervju med representantskapets ordfører, at han bruker den nyanlagte frisbeegolfbanen i borettslagets flotte grønne lunger.

Da hjelper det ikke å ha kvalifisert bakgrunn for vervet, når man overser manglende vedtak for etableringen og ulempen for de andelseiere som bor i nærmiljøet til banen.

Utfra det som er offentlig dokumentasjon, tilgjengelig har Representantskapets ordfører forsømt sitt verv, muligens for egne interesser.

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.

Styrets merknad:
Styret har ingen merknad til forslaget og vil forholde seg til generalforsamlingens vedtak i saken.

Sak 7. Valg

Styret

Sittende styre:

Roger Hagestuen (styreleder)	på valg
Inger Finserås	på valg
Roger Aalberg	på valg
Susan Furu Burkeland	ikke på valg

Kristian Bendiksen	ikke på valg	
Bodil Tyrhaug Riedel	ikke på valg	

Styreleder velges for 2 år
Valgkomiteen innstilling:

Roger Aalberg	Adolf Øiens veg 3 C	(ny som leder)

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Inger Finserås	Asbjørn Øverås veg 8 D	(gjenvalg)
Andreas Nordbø	Nordre Risvolltun 9 D	(ny som medlem)

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	(ny)
2. Dag- Jøran Hansen Skage	Blaklihøgda 2 G	(ny)
3. Hanan Taifa Kahero	Marie Sørdals veg 14 D	(ny)

Oppnevnt blant ansatte:

Emilie Beck Husøy	Representant for ansatte

Representantskapet

Sittende representantskap

Sølve Horrigmoe	ikke på valg
Heidi Krutvik	ikke på valg
Jonny Holst	på valg
Per Hjertaas	på valg

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Jonny Holst	Asbjørn Øverås veg 11 B	(gjenvalg)
Øivind Estensen	Blaklihøgda 20 G	(ny som medlem)

Varamedlemmer i nummerert rekkefølge velges for 1 år
Valgkomitéens innstilling:

1. Wenche Fossen	Adolf Øiens veg 10 G	(ny)
2. Tony Kakui Chan	Adolf Øiens veg 3 K	(gjenvalg)

Valgkomité

Sittende Valgkomitè

Gunnar Osvoll (leder)	På valg
Kjell Kjærstad	På valg (har flyttet fra borettslaget)
Inger Selven Watts	Ikke på valg

Det er ikke kommet inn forslag på kandidater til valgkomiteen.

Leder velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Fullmakt

_____gis herved fullmakt til å møte på

vegne av andelseier _____,

leilighet nr._____adresse:_____

på generalforsamling i Risvollan Borettslag den 05.05.2025.

Trondheim, den _____

_____
Underskrift

NB: Om du ikke har mulighet for å skrive ut fullmakten, kan teksten over skrives på eget ark og tas med i møtet.

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 instrukser 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.

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 representantskapets uttalelse til generalforsamlingen.

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

Årsregnskap 2024 ble presentert av borettslagets økonomiske rådgiver/controller 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

Valgkomitéen 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

Valgkomitéen 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 ordskiftet: 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 ordskiftet: 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 instrukser for naboutvalg og komiteer

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: 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 instruksen 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 saksfremstilling 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

Vedtak: 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 Sørdals 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

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



Årsmelding | Årsregnskap

2024

RISVOLLAN
BORETTSLAG

Innhold

Risvollan 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.

Vedtektsfestet formål:
Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). 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:

	Leder:	Roger Hagestuen, Marie Sørdals 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 Sørdals 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 langsgående 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 trivsel 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 brannslokkingsapparater. 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 re. 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 (bygningsfysikker), som utarbeider en rapport med skadeårsak og evt. tiltak for utbedringer.

Borettslaget engasjerte bygningsfysikker 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 KOBE 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 varmeforsyning til alle boliger.

Med lekkasjene utbedret vil vi se en reduksjon i vannforbruket, og dermed også i de tilhørende kostnadene. Den stabile varmeforsyningen 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, veger 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.

Risvollan 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 høyspentkabelen 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 budsjettert. 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 budsjettert. I budsjettet for 2024 var det budsjettert 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 budsjettert. Det ble budsjettert med en pris på 87,90 øre pr. kWh. Faktisk pris har vært 83,89 øre pr. kWh.

Strategisk veikart for Risvollan 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), rørfornying (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 garasjeprosjektet. For felt A og E har detaljprosjektering startet opp. Anbudskonkurranse er gjennomført. Etter gjennomførte avklaringsmøter ble Aune Maskin AS valgt som hoved entreprenør 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 hoved entreprenør 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
Risvollan 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 Sørdals 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 Risvollan 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
Risvollan 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 ivaretatt.

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
Risvollan 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 alternativ 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 hundelatrinene 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 inn priser 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).

Energikarlegging 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 helelektrisifisering av leiligheter i Blaklihøgda 2 (H2).

Statkraft Varme AS har etter flere forespørsler 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 kontroller 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 skjemmende. 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 ferdigstillelse 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 avfallsløsning i Blaklihøgda (felt H) har hatt betydelig fremdrift i løpet av 2024. Prosjektet omfatter bygging av rekkegarasjer, parkeringshus og nedgravd avfallsløsning. 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 budsjettrammene. 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.

TVRisvollan – Stiftelsen Trondheim TV- TV Trøndelag AS
Generalforsamlingen vedtok i 2022 at TV Risvollan 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
Risvollan 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 ivaretatt.

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

Sykefraværsprosent 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

Gebyrsatser gjeldende pr. 01.01.2025

Eierskiftegebyr	4 rettsgebyr
Overdragelse til gjenværendehusstandsmedlemmer 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 tilsvarer 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 Forsikringssaker

Det ble i 2024 behandlet 32 forsikringssaker, 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 skadedyrfirma 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 bygningsskader (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 innmeldingssystem 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 aktivitetsutgifter 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 dsiponible 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

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 TVRisvollan		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

Varige driftsmidler	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 inventart	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**

Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	112 800	111 300
Opptjent engenkapital			
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**

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 tilfredsstiller 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. nedbetalingstid. 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. varmeregnskapet er vist i eget vedlegg – Varmeregnskap 2024.

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**

Note 5. Avskrivningsgrupper og Anleggsmidler

Avskrivningsgrupper	Fast eiendommer og anlegg	Biler, maskiner og utstyr	Andre drifts-midler	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 lineært over 50 år. Kjøretøy og maskinelt utstyr avskrives 20% med saldometoen. Mens andre driftsmidler avskrives 10% med saldometoden.

Spesifiksajon 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
Stubbfreser	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
Gulvvaskemaskin	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
Feieaggregate	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 Agrotron 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 driftsugifter egne lokaler	**3 348 739**

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**

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 fremmed 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**

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 velferdtiltak	**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 finansinntekter	192 598
Andre finansinntekter	72
Sum finansinntekter	**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

Note 16. Kontanter og bankinnskudd

Skattetrekksmidler settes inn på egen konto samtidig som avlønning finner sted. Innestående på skattetrekkskonto 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)

Långiver	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:

Långiver	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**



Varmeregnskap

				Regnskap 2024	Budsjett 2024
Kapitalkostnader					
Bygninger			26 010		
Varmeveksler			73 442	99 452	99 510
Vedlikeholdskostnader					
SSB nr. 3 15.12.24:	148,6 x 5 248 490 x 2%				
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 varmeproduksjonskostander vs budsjetterte:		**-1 103 155**

Revisjonsberetning

BDO AS
Kobbes gate 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:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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.

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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 avviklet.

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

Design og trykk: www.fagtrykk.no Miljømerket trykkeri. lisensnr. 2041 0811



www.risvollan-borettslag.no

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

Marie Sørdals veg 10B

Nabolaget Blaklihøgda/Risvollan østre - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	**9 min** 0.7 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	**14 min** 1.2 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	**22 min** 2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	**14 min** 1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**22 min** 2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**10 min** 4.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**12 min** 6.3 km

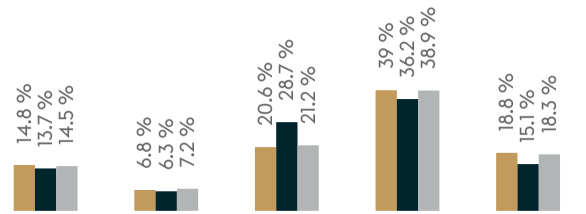
Offentlig transport

Marie Sørdals veg Linje 11, 115	**3 min** 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**9 min** 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**15 min** 7.5 km
Trondheim Værnes	**30 min**

Barnehager

Preg barnehager Risvollan (1-5... 30 barn	**4 min** 0.4 km
Kastbrekka barnehage (1-5 år) 96 barn	**6 min** 0.5 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blaklihøgda/Risvollan øst...	816	398
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Stordalen/Risvollan ballbinge	5 min 🚶
⚽ Utleira idrettsanlegg	6 min 🚶
🚴 3T-Moholt	5 min 🚗
🚴 TrenHer Moholt	6 min 🚗

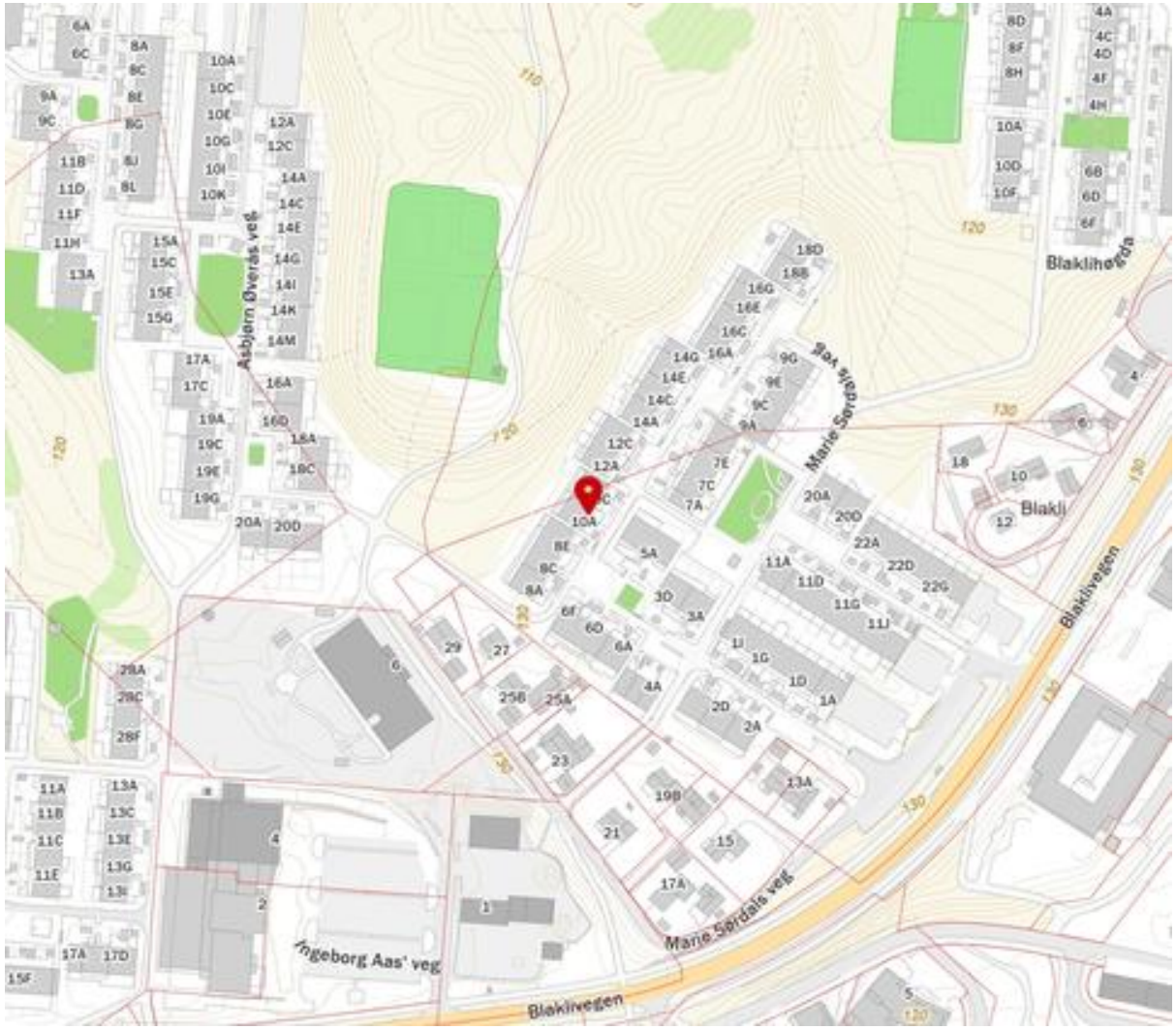
«Trygt, rolig og barnevennlig bydel med masse fritidstilbud og kort vei til marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

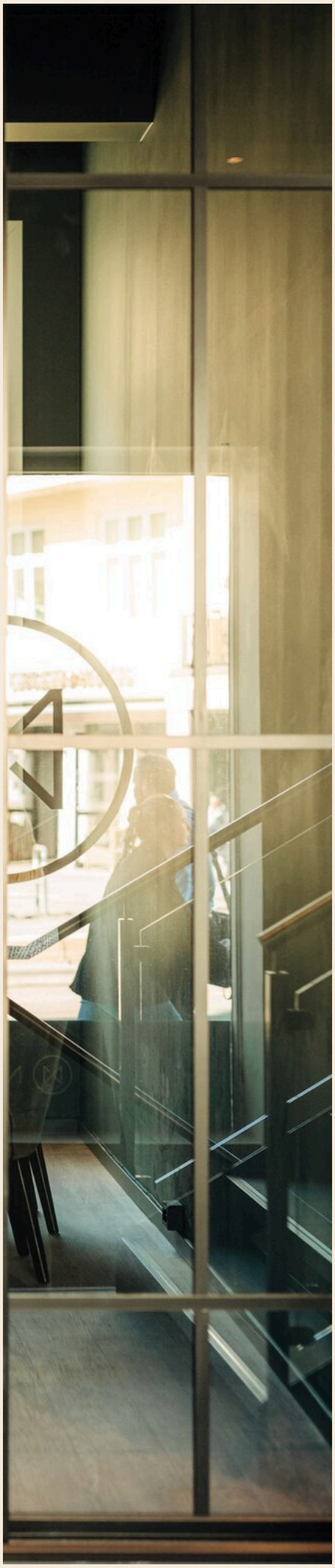


Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marie Sørdals veg 10B 7036 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 83, bnr 21 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oscar William Otterlei

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Trondheim
o.otterlei@nordvikbolig.no
952 41 456



Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: