

Styremøte i Risvollan Borettslag

avholdt pr. videomøte 19.03.2020 kl. 18.00

Til stede: Hagestuen Morken Strand Bendiksen
Krohg Finserås

Forfall: Kvam

Fra adm.: Kvam Pedersen

Det var ingen merknader til innkallingen eller sakslisten.

Møtet ble vedtatt beslutningsdyktig.

SAKSLISTE:

Referatsaker:

- a. Protokoll fra styremøte 13.02.20
- b. Referat fra møte i representantskapet 04.03.20
- c. Referat fra fellesmøte mellom styret og kontaktutvalget 27.02.20
- d. Referat fra møte i kontaktutvalget 10.02.20
- e. Referat fra møte i valgkomiteen – valgkomiteens innstilling
- f. Referat fra møte i NU A-feltet 04.02.20
- g. Referat fra møte i H2-20 06.02.20

Øvrige saker

- 019/20 Styrets årsmelding og årsregnskap 2019- sluttbehandling
020/20 Saker innmeldt til ordinær generalforsamling
021/20 Rapport fra feltenes allmøter
022/20 Sak til generalforsamling- avvikling av Risvollan Eiendom AS
023/20 Sak til generalforsamling – innlemmelse av 15 andeler i høyblokka
024/20 Sak til generalforsamling- etablering av utelager
025/20 Sak til generalforsamling- garasjer på H-feltet*)
026/20 Sak til generalforsamling- orienteringssak om evaluering av oppsatt støyskjerm
027/20 Brev til styret og administrasjonen fra H1-15 og H2-20 etter møtet om utelager
028/20 Boning av gulv og maling av tak i høyblokka

029/20 Innbygging av eksisterende boder i parkeringskjeller
030/20 Brannteknisk vurdering av parkeringskjellerne

REFERATSAKER

a. Protokoll fra styremøte 13.02.20

Protokollen ble godkjent.

b. Referat fra møte i representantskapet 04.03.20

Referatet ble tatt til underretning.

c. Referat fra fellesmøte mellom styret og kontaktutvalget 27.02.20

Referatet ble tatt til underretning.

d. Referat fra møte i kontaktutvalget 10.02.20

Referatet ble tatt til underretning.

e. Referat fra møte i valgkomiteen – valgkomiteens innstilling

Referatet ble tatt til underretning.

f. Referat fra møte i NU A-feltet 04.02.20

Referatet ble tatt til underretning.

g. Referat fra møte i NU H2-20 06.02.20

Referatet ble tatt til underretning.

ØVRIGE SAKER

019/20 STYRETS ÅRSMELDING OG ÅRSREGNSKAP 2019- SLUTTBEHANDLING

Styret behandlet årsmelding og årsregnskap 2019 m/noter, på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0197/111/27 av 16.03.20.

Innstilling til vedtak:

Årsregnskap 2019 med tilhørende noter og styrets årsmelding for 2019 vedtas og legges frem for generalforsamlingen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

020/20 SAKER INNMELDT TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0198/12 av 17.03.20. Det er innkommet 1 sak innen fristen, som omhandler fargevalg på ytterdører i borettslaget.

Innstilling til vedtak:

Styret ber administrasjonen om å undersøke hva det koster å få malt alle dørene av en profesjonell maler.

Det utarbeides en alternativ innstilling til vedtak til generalforsamlingen, hvor styret får i oppgave å utrede saken ytterligere og komme tilbake til neste års ordinære generalforsamling med saken.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

021/20 RAPPORTER FRA FELTENES ALLMØTER

Rapporter fra feltenes allmøter ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0190/510 av 13.03.20. H1-15 har ikke levert protokoll fra allmøte. F-feltet har ikke avholdt allmøte.

Innstilling til vedtak:

Styret tar fremlagte protokoller fra allmøtene til underretning.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**022/20 SAK TIL GENERALFORSAMLING – AVVIKLING AV RISVOLLAN
EIENDOM AS**

På generalforsamling i 2019 ble styret bedt om å komme tilbake til generalforsamlingen, med en plan for avvikling av Risvollan Eiendom AS. Administrasjonen har i samarbeid med advokat Morten Brandhaug utarbeidet et forslag.

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0202/11/12 av 18.03.20.

Styret ber om at det går klarere frem av saksfremstillingen hva skattekostnaden for den enkelte andelseier innebærer.

Innstilling til vedtak:

Styret vedtar å fremlegge følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

Styrets innstilling til vedtak:

1. Risvollan Eiendom AS avvikles over en periode på 5 år (med start i 2021)
2. Utdeling skjer ved sletting av borettslagets gjeld med kr. 6 400.000,- pr år. Siste år kr. 6 202.340,-.
3. Skattekostnaden ved utdeling, pt. 22%, belastes andelseierne på bakgrunn av husleienøkkelen. Fellesgjelden pr. andel reduseres årlig.
4. Ved avviklingen og slettingen av Risvollan Eiendom AS i 2024 skal likvidasjonsutbyttet utbetales til borettslaget.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**023/20 SAK TIL GENERALFORSAMLING – INNLEMMELSE AV 15 ANDELER I
HØYBLOKKA**

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0203/12 av 19.03.20.

Innstilling til vedtak:

Styret tar sak til generalforsamling om eventuell innlemmelse av 15 nye andeler i høyblokka til orientering..

Styret ber om å få oversendt endelig innstilling med saksfremlegg så snart dette er klart.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

024/20 SAK TIL GENERALFORSAMLING- ETABLERING AV UTELAGER

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0149/012 av 26.02.20.

Styret ber om at ytterligere informasjon og eventuelle tiltak rundt trafikksikkerhet tas inn i saksutredningen til generalforsamlingen. Det samme gjelder vaktmestrenes argumentasjon får å plassere utelageret i Blaklia. Tegninger som viser de 3 alternative plasseringene som har vært vurdert, legges ved saken til generalforsamlingen.

Innstilling til vedtak:

Styret vedtar å fremme følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at det kan bygges utelager/carport for diverse utstyr tilhørende borettslaget, samt et lager for sand og jord på grusplassen/fotballbanen vis à vis Blaklihøgda 1-7, slik det går fram av skisse fra arkitektfirma Pir II datert 16.01.2020.

Generalforsamlingen gir sitt samtykke til at det benyttes inntil kr 4.000.000 inkl. mva.

Generalforsamlingen ber styret arbeide videre med saken, da med særlig vekt på trafikk-sikkerheten i området/vegen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

025/20 SAK TIL GENERALFORSAMLING- GARASJER PÅ H-FELTET

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0150/12 av 26.02.20.

Styret ber om å få oversendt en fremtidig avdragsplan for det tilfelle at prosjektet lånefinansieres fullt ut. Det må gå klarere frem av saksutredningen hvilke konsekvenser en slik investering får for den enkelte andelseier økonomisk sett.

Styret ber videre om at det fremgår klarere av saksutredningen hvorfor styret har valgt de alternativer de har. Saksutredningen må også vise estimerte vedlikeholdskostnader på rekkegarasjer contra parkeringshus.

Innstilling til vedtak:

Styret vedtar å fremme følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at det settes i gang prosjektering, detaljplanlegging og oppføring av nye rekkegarasjer i område 3 slik det går fram av skisser fra arkitektfirma Pir II datert 16.03.2020. Område 3 gis 1. prioritet.

Videre prosjekteres, detaljplanlegges og oppføres det parkeringshus i område 4 med parkering i 2 etasjer, i hht skisser fra arkitektfirma Pir II datert 16.03.2020. Dette da område 4 er 2. prioritet i utbyggingsrekkefølgen.

Deretter som siste og 3. prioritet i utbyggingsrekkefølgen, prosjekteres, detaljplanlegges og oppføres det parkeringshus, med parkering på tak i område 2 i hht skisser fra arkitektfirma Pir II datert 16.03.2020.

Eksisterende rekkegarasjer på hvert område rives.

Det prosjekteres for infrastruktur for el-billading til alle parkeringsplassene under tak, samt oppstillingsplass for mc/scooter/sykler der det ligger til rette for dette - enten under tak eller i tilknytning til garasjene. Det prosjekteres for flere ladestasjoner utomhus, særlig under byggeperioden og da med en gunstig fordelt plassering av disse. Disse kostnadene legges inn i utbyggingskostnadene for nye garasjer.

Kostnader til evt. nedgravde søppelløsninger på H-feltet blir et eget tiltak, og kostnader til dette må prioriteres i gjeldende budsjettsammenheng.

Tiltakene kostnadsberegnes og det innhentes priser for en samlet utbygging for alle 3 områdene. Generalforsamlingen godkjenner samlet en utbygging til en ramme av ca kr 57.000.000, og utbyggingen foreslås gjennomført innen en 5 års periode fra start til slutt. Kostnadene finansieres ved låneopptak.

Fordeling av parkeringsplasser for hvert område sett i kraft av leilighetenes plassering, fordeles etter det som er mest gunstig.

Styret bes følge opp byggearbeidene og saken for øvrig, særlig med henblikk på reduksjon i byggekostnader.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**026/20 SAK TIL GENERALFORSAMLING- ORIENTERINGSSAK OM
EVALUERING AV OPPSATT STØYSKJERM PÅ A-FELTET**

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0151/12 av 26.02.20.

Innstilling til vedtak:

Styret vedtar å fremme følgende innstilling overfor generalforsamlingen:

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen tar evalueringen av støyskjermen til etterretning.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**027/20 BREV TIL STYRET OG ADM. FRA NU H1-15 OG H2-20 ETTER MØTET
OM UTELAGER**

Naboutvalgene på H1-15 og H2-20 har fremmet kritikk overfor styret og administrasjonen etter fellesmøte om planer om utelager for borettslaget.

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg HHK 0181/510H1-15 og 2-20 av 09.03.20.

Innstilling til vedtak:

Styret tar brev fra NU H1-15 og H2-20, datert 13.02.2020, til etterretning. Både styret og administrasjonen ønsker et godt samarbeid med samtlige naboutvalg også i fremtiden.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.**028/20 BONING AV GULV OG MALING AV TAK I HØYBLOKKA**

Det er kommet en henvendelse fra NU høyblokka med forespørsel om boning av gulv samt maling av tak i høyblokka.

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0139/511Hø av 25.02.20.

Innstilling til vedtak:

Styret godkjenner at gulvene i høyblokka fra 5.-15. etasje bones, og at takene males til en total kostnad på kr. 99.300,- = kr. 100.000,-.

Kostnader til tiltakene føres på respektive aktuelle konti tilknyttet disse arbeidene.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.**029/20 INNBYGGING AV EKSISTERENDE BODER I PARKERINGSKJELLER**

Administrasjonen har mottatt en henvendelse om å bygge inn bodene i parkeringskjelleren.

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0132/511H2-20.

Innstilling til vedtak:

Styret godkjenner ikke at nettingbodene i fellesgarasjen i H2 kan kles inn som omsøkt i e-post av 11.02.2020. Avslaget gjelder også øvrige boder tilhørende i fellesgarasjene på Risvollan. Administrasjonen kan rette opp INFO-håndboken kap. 6, pkt 5 i hht vedtaket.

Avslaget gis etter en samlet vurdering, med særlig vekt på fare for økt brannbelastning.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.**030/20 BRANNTEKNIISK VURDERING AV PARKERINGSKJELLERNE**

Etter brannen på Sola har vi fått gjennomført en brannteknisk gjennomgang av våre parkeringsgarasjer.

Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 0140/328 av 25.02.20.

Innstilling til vedtak:

Styret godkjenner alternativ 1 når det gjelder å avklare armeringstegninger/armeringenes overdekning i aktuelle fellsgarasjer, ref saksutredning LP 140/328 av 25.02.20. Dette tilsier:

Administrasjonen må finne armeringstegninger inkl. aktuelle detaljtegninger av garasjene, og få disse kontrollert/godkjent. Tiltaket gjelder de av våre garasjer som er over 400 m². Finnes det likevel tvil om overdekningen av armeringene er gode nok, kan man evt ta ut prøver som viser overdekningen i tak/vegger.

En rapport/notat ang. armering og overdekning legges fram for styret til behandling når alternativ 1 er utført.

INFO-håndboken kap. 6, pkt 5 endres mht at det ikke kan oppbevares gass i fellesgarasjene, og det informeres om dette i borettslagets mediekanaler.

Det foretas godkjent tetting rundt rør/kabelføringer som går fra enkelte leiligheter og ned i garasjene. Tettingen utføres fra innsiden av garasjen, og det utarbeides en rapport etter utført arbeid. Kostnader til dette posteres på konto for *Brannsluknings- og varslingsutstyr*.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Trondheim, 19.03.2020

Roger Hagestuen

Kari Morken

Martha L. Strand

Laila Krohg

Kristian Bendiksen

Inger Finserås

Henriette H. Kvam
sekretær