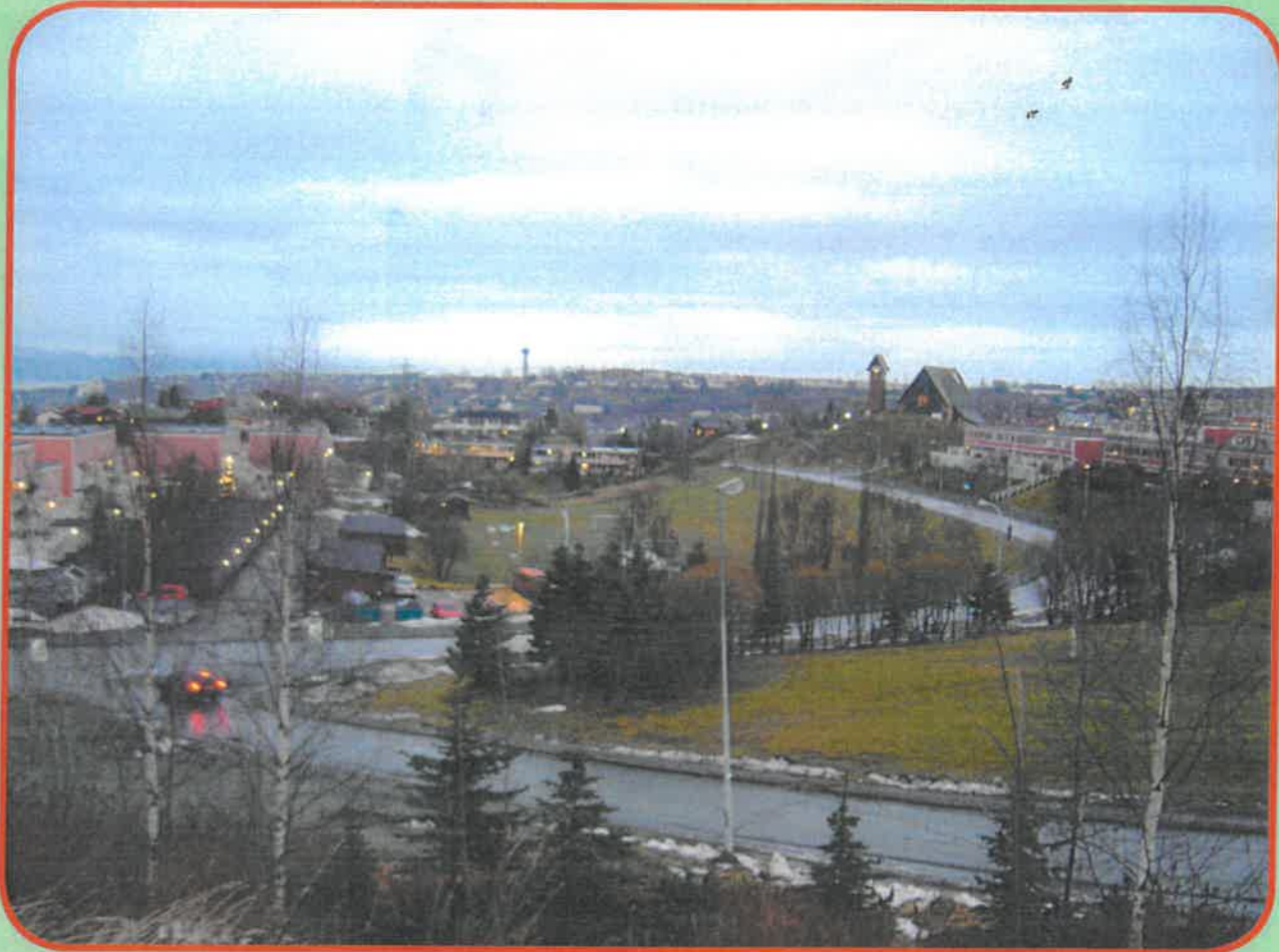


EKSTRANUMMER

Rislappen

- beboernes egen avis -



**SKAL VI UTVIDE BOTILBUDET FOR ELDRE
OG YNGRE I RISVOLLAN BORETTSLAG?**

**SKAL VI BYGGE
NYE BOLIGER?**



RISVOLLAN
borettslag

MULIG UTVIDET BOLIGTILBUD I RISVOLLAN BORETTSLAG

Med forankring i en større anlagt idédugnad i 2000 – ”Riskokeren” – utarbeidet styret en mål- og strategiplan for perioden fram til 2005 som skulle være retningsgivende for styrets arbeid i denne perioden. I samarbeid med naboutvalgene har styret utarbeidet en videreføring av planen for perioden 2005 – 2008.

I løpet av idédugnaden ble det bl.a. uttrykt ønske om tilrettelagte boliger for eldre og rimelige boliger for førstegangsetablerere. Dette er tatt med blant prioriterte oppgaver i den første mål- og strategiplanen og videreført i planen for inneværende periode.

Planen er utdelt til alle husstander i borettslaget. Med dette som bakgrunn har borettslagets styre besluttet å **utrede mulighetene** for bygging av boliger

- som gir mulighet for unge mennesker, som har vokst opp på Risvollan, til å etablere sin første bolig og fortsatt bo i omgivelser de har tilknytning til, med nærhet til familie og etablerte nettverk.



- som er tilrettelagt for eldre mennesker, ut fra dagens krav både til funksjon og standard, og som fortsatt ønsker å bo på Risvollan, i kjente og trygge omgivelser i nærheten av venner, eventuelt barn og andre etablerte nettverk.

Det er en uttalt forutsetning at beboere i Risvollan Borettslag skal ha fortrinnsrett til boligene.

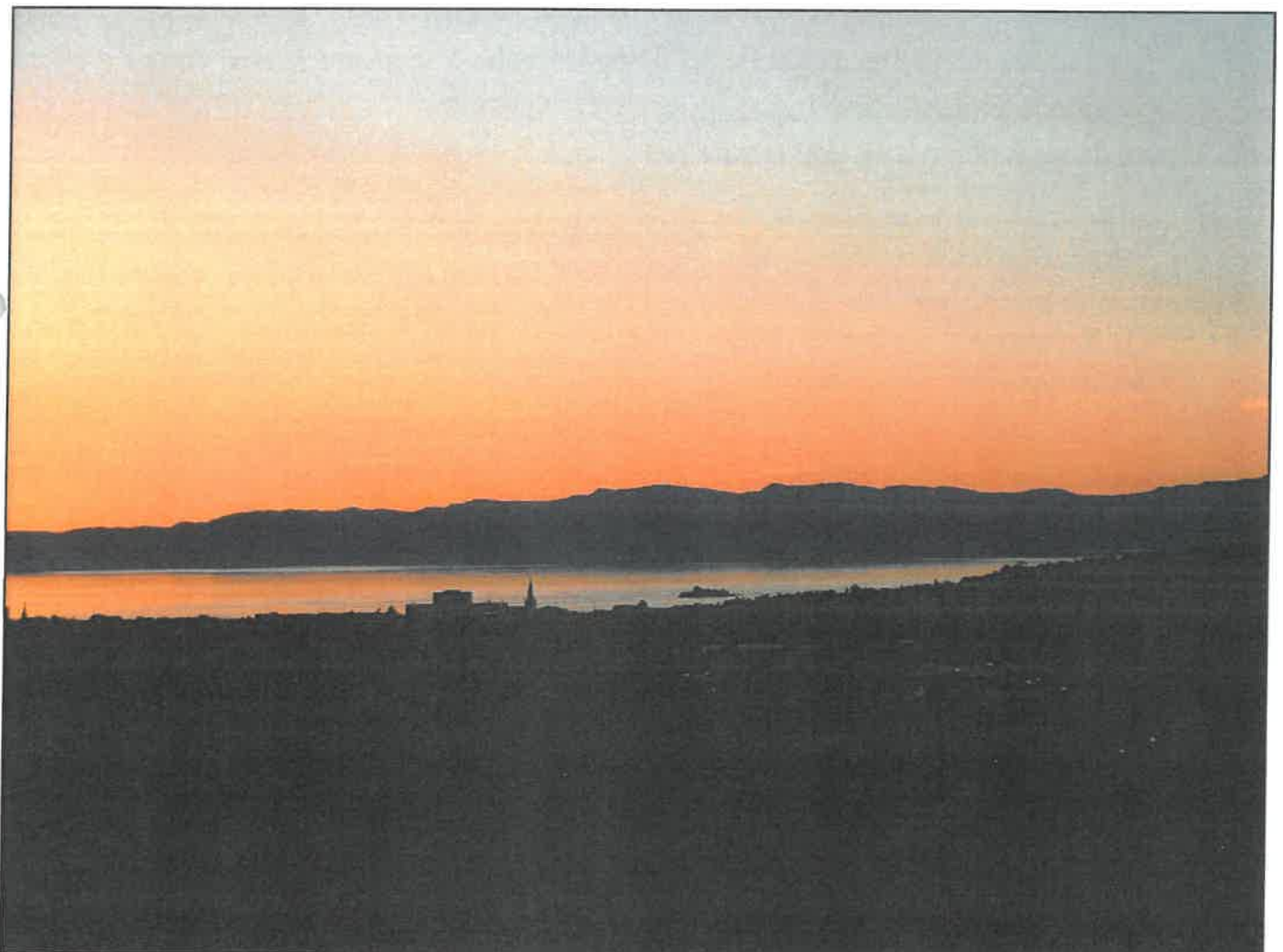
Samarbeidsavtale

Styret har sett behov for å knytte til seg en ekstern samarbeidspartner, og har valgt å inngå en samarbeidsavtale med Stiftsstadens AS/Puls Eiendom AS om forprosjektering og eventuelt senere detaljprosjektering og bygging av boliger som nevnt ovenfor.

Det er valgt en avtaleform som begrenser borettslagets økonomiske risiko så vel i forprosjektfasen som i en eventuell byggefase, men som samtidig gir borettslaget størst mulig innflytelse i alle faser av prosjektet.

Borettslagets økonomiske risiko er begrenset til kr. 100.000,- som vil være borettslagets andel av kostnader i forbindelse med selve forprosjekteringen. Beløpet vil imidlertid bli dekket av prosjektet dersom det blir vedtatt å gjennomføre et byggeprosjekt.

Det presiseres særskilt at en videreføring av prosjektet vil kreve tilslutning fra generalforsamlingen. Organisering av de eventuelt nye boligene vil også være et tema for generalforsamlingen. Styret vil i den forbindelse redegjøre for konsekvensene for ulike måter å organisere dette på.



Nærmere om samarbeidspartnerne

Stiftsstad AS er et eiendomsutviklingselskap registrert i Follo i Akershus, og er i dag involvert i en rekke prosjekter som utvikler og bygger boliger for både yngre og eldre mennesker. Selskapet har bl.a. under bygging 120 boenheter i Drøbak. Selskapet ledes av Lasse Høyem (43) som er født og oppvokst og bodd 20 år i borettslaget Nardo Søndre. Lasse Høyem har i de siste 16 årene bodd i Akershus/Oslo området, men har nylig flyttet tilbake til Trondheim

Puls Eiendom AS er et Trondheimsbasert selskap som har spesialisert seg på å utvikle og gjennomføre boligkonsepter til yngre mennesker. Selskapet driver sin virksomhet i Midt-Norge og har under bygging bla. Puls Owesen Borettslag på Leangen. Selskapet ledes av Halstein Kvisvik som har jobbet med eiendom i Trondheimsregionen de siste 13 årene. Det arbeidet som nå er igangsatt, vil foregå i tett dialog med borettslagets styre og daglige ledelse som derigjennom vil og skal ta vare på

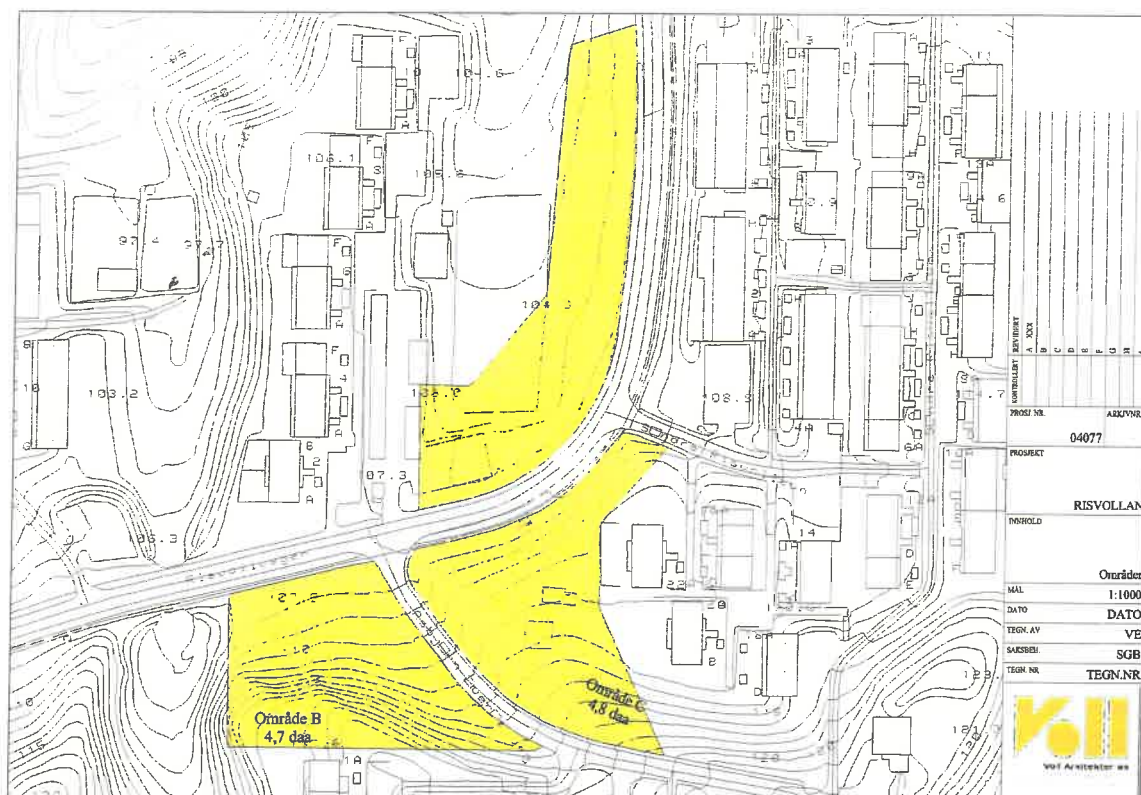
Risvollan Borettslag sine interesser, noe som også er detaljert nedfelt i avtalen mellom partene.

Boligkonsepter

I boligmarkedet i dag ser vi at nye boliger som utvikles og bygges, er mye mer særegne i forhold til hvem de tilbys til. Kundegruppene og markedssegmenteringen har blitt klarere og sterkere.

Styret i Risvollan Borettslag har en ambisjon om å tilby beboerne å kunne bo lengre og etablere seg i egen bolig på Risvollan i regi av Risvollan Borettslag, ref. mål & strategiplan. Risvollan Borettslag disponerer i dag nærmere ca. 500 mål tomteareal. Etter dagens normer og retningslinjer for boligbygging som både kommunen og staten styrer etter, disponerer Risvollan Borettslag mye tomteareal ift. eksisterende bebyggelse.

Vi har identifisert 3 områder hvor det er mulig og ønskelig å realisere planer, jfr. kartbeskrivelse nedenfor.



Tilrettelagte boliger for eldre:

Det konseptet vi ønsker å utvikle for eldre vil være basert på følgende hovedretningslinjer:

- Tilrettelagte boliger med livsløpsstandard
- Trappeløs tilgang til leiligheten
- Med parkeringskjeller
- Med heis
- Leiligheter med god/høy standard på ca. 55 – ca. 120 m²
- For enslige – til par med gjesterom og kontor/bibliotek
- Romslige terrasser
- I 3-4 etasjer over parkeringskjeller
- Med god avstand til øvrig bebyggelse etter dagens standarder
- Gode lysforhold
- Tilvalgsmuligheter på finish
- Konkurransedyktige priser ift. markedet for øvrig
- Nye leiligheter forutsettes å bli knyttet til eksisterende infrastruktur som fjernvarme, tv- og telefoninett, TV Risvolla, tekniske og administrative servicetjenester og øvrige fordelsavtaler.
- Fortrinnsrett ved salg for dagens beboere

Tilrettelagte boliger for unge mennesker i etableringsfasen:

Det konseptet vi ønsker å utvikle for unge mennesker vil være basert på følgende hovedretningslinjer:

- Moderne leiligheter med middels/god standard på ca. 28 – ca. 90 m² med populære og praktiske løsninger
- For enslige som skal ha sin første bolig – til yngre par med barn
- Ingen aldersbegrensning
- Klar prisdifferensiering etter standard
- Lyse og praktiske leiligheter. Bygninger bestående av 1-3 etasjer
- Flere av disse skal være tilrettelagte for funksjonshemmede/ livsløpsstandard
- Parkering på bakkeplan
- Tilvalgsmuligheter på finish/ tilleggspakker
- Konkurransedyktige/lave priser
- Noen leiligheter med utleiedel
- Nye leiligheter forutsettes å bli knyttet til eksisterende infrastruktur som fjernvarme, tv- og telefoninett, TV Risvolla, tekniske og administrative servicetjenester og øvrige fordelsavtaler.
- Fortrinnsrett ved salg for dagens beboere

Begge konseptene vil bli utviklet basert på markedsundersøkelser i borettslaget og i samråd med borettslaget, megler, arkitekt, utvikler og entreprenør. De endelige kriteriene kan derfor endres noe basert på behovet til beboerne i Risvollan Borettslag.

Aktørene:

Trondheimsbaserte **Voll Arkitekter AS** er engasjert til å bistå i utviklingsarbeidet og senere i et eventuelt prosjekteringsarbeid.

Det er videre inngått intensjonsavtale med **Skanska Norge AS** som skal bistå fra starten av til å sørge for kostnadseffektive og bygningsmessige tilfredsstillende og gode løsninger.

EiendomsMegler 1 vil være både diskusjonspartnere i utviklingen av boligkonseptene samt senere være ansvarlig for eventuell markedsføring og salg.

Eventuell prosjektfinansiering ved bygging skal skje gjennom Risvollan Borettslag sin bankforbindelse Nordea.

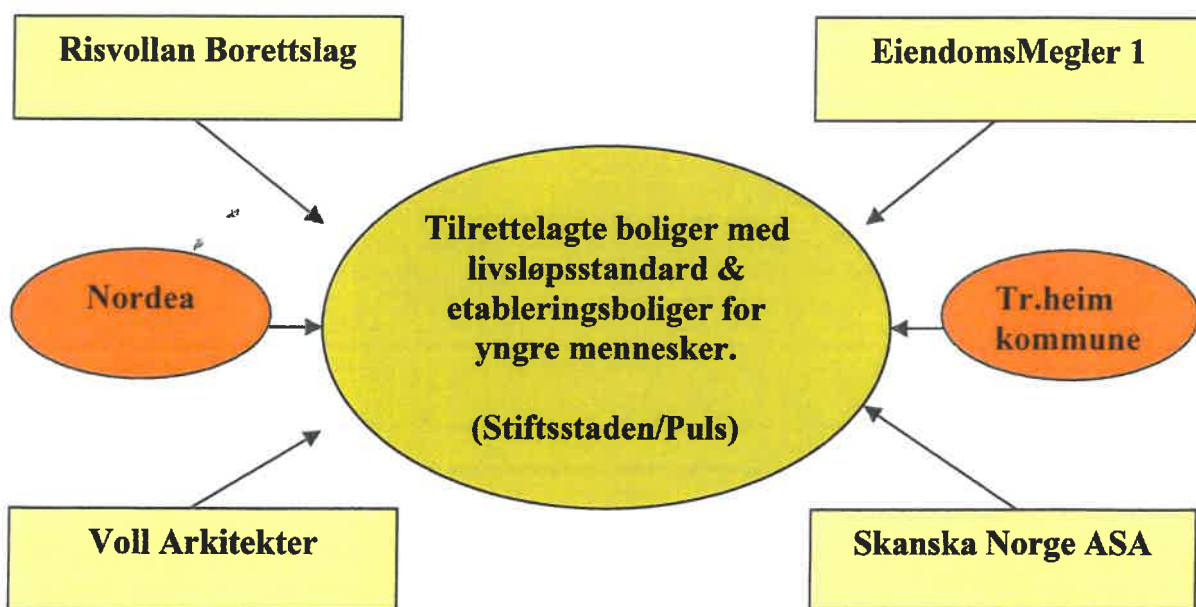
Det vil arbeides tett med Risvollan Borettslags styre og daglige ledelse. Berørte beboere skal være en nyttig informasjonskilde og diskusjonspartner i prosessen.

I den prosessen vi nå går inne i, har vi allerede involvert Trondheim kommune som ofte i slike prosesser vil sette en rekke premisser for det videre arbeidet, men som vi også forventer skal være en nyttig samtalepartner.

Øvrige konsulenter vil bli engasjert ved behov.

Alle samarbeidsavtaler med ovennevnte parter vil bli inngått på konkurransedyktige villkår.

Denne figuren beskriver hvordan utviklingsprosessen vil bli gjennomført, styrt og ledet på.



Videre informasjonsprosess

I første omgang vil det bli avholdt informasjonsmøter med beboere i E-feltet og F-feltet som er de områder som vil bli mest berørt av en eventuell utbygging slik som beskrevet. Videre vil TV Risvollan bli brukt både til informasjon og meningsutveksling. Det vil bli laget program hvor beboerne vil ha mulighet til å delta i studiodebatt eller stille spørsmål enten pr. telefon eller mail. Det vises for øvrig til den informasjon som allerede ble gitt i Rislappen nr. 4/2004.

Videre løp/beslutningsprosess

Stiftsstadens AS/Puls Eiendom AS vil sammen med arkitekten og basert på de innspill som kommer fra øvrige samarbeidspartnere og beboerne, samt premisser som vil komme fram i samtalene med Trondheim kommune, lage nødvendig beslutningsunderlag med konsekvensvurderinger til den planlagte ekstraordinære generalforsamling i Risvollan Borettslag. En slik generalforsamling vil antakelig kunne gjennomføres i løpet av høsten etter forutgående behandling i borettslagets styre.

Det vil bli vurdert å gjennomføre informasjonsmøte for alle beboere før en formell behandling i generalforsamling.

BRUK EIENDOMSMEGLER 1 AVTALEN !

Med EiendomsMegler 1 avtalen får du som bor i Risvollan Borettslag alt du trenger til boligsalget til sterkt redusert pris.

Risvollan Borettslag og EiendomsMegler 1

har inngått en fast samarbeidsavtale om fast pris. Du som bor i borettslaget betaler kr.

30.000,-* ved salg av din bolig. EiendomsMegler 1 har et godt og nært samarbeid med administrasjonen i borettslaget, bidrar med tilskudd til TV Risvollan og er i tillegg representert på Risvollagan.

* i tillegg kommer evt. kostnader forr.fører, tilstandsrapport fra autorisert takstmann og visninger



Eget Borettslags team med meglere som er spesialister på formidling av borettslagsboliger i ditt område og står klare for å hjelpe deg meg å selge din bolig i Risvollan Borettslag.

Ring og bestill
Gratis MeglerTakst[®] med
EiendomsMegler1 avtalen i dag

73 89 06 00

EN HANDEL DU SKAL LEVE MED

EiendomsMegler1