

Tveteråsen

- et deilig sted å bo

WWW.TVETERASEN.NO

Til Aksjonærer og beboere i Tveteråsen Eiendom as Informasjon og Invitasjon til forenklet Generalforsamling for driftsåret 2019.

I denne spesielle situasjonen med koronautbrudd og pålagte restriksjoner kan Tveteråsen Eiendom AS ikke avholde en fysisk generalforsamling. Styret foreslår derfor å avholde en **forenklet generalforsamling** etter Aksjelovens § 5-7 og ber aksjonærene bruke dette svarskjemaet. Kopi av årsregnskap med revisors beretning, budsjett for 2020, årsrapport for driftsåret 2019 samt valgkomiteens innstilling er vedlagt. Innkomne forslag til Generalforsamlingen vil utsettes inntil videre. **Svarfrist onsdag 1.4.2020.**

Svar-/avstemmingskjema

- Avholdelse av forenklet generalforsamling i denne spesielle situasjonen godkjennes
 Ja Nei
- Styrets forslag til årsregnskap godkjennes (se vedlagt)
 Ja Nei
- Revisors honorar dekkes etter regning. Styrets honorar på kr 100.000 godkjennes
 Ja Nei
- Styrets forslag til budsjett for 2020 godkjennes (se vedlagt forslag)
 Ja Nei
- Valgkomiteens innstilling til valg av styre godkjennes (se vedlagt innstilling)
 Ja Nei
- Gjenvalg av valgkomiteen godkjennes
 Ja Nei

Aksjonær: _____ (navn med blokkbokstaver)

Adresse: _____

Telefon: _____ e-post: _____

Oslo, _____ 2020 _____ (Underskrift)

Leveres i postkassen, Olav Nygards veg 123, eller e-post:
regnskap@tveterasen.no - innen onsdag 1. april 2020

Tveteråsen Eiendom AS

Resultatregnskap


	Note	2019	2018
Driftsinntekter/driftskostnader			
Inntekter	7	3 068 116	3 045 826
Sum driftsinntekter		<u>3 068 116</u>	<u>3 045 826</u>
Personalkostnader	2, 9	-408 438	-335 447
Styrehonorar	2	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter		-136 200	-143 687
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-312 589	-332 448
Drift og vedlikehold garasje		-61 679	-41 447
Drift og vedlikehold uteområder		-194 504	-246 696
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-784 576	-760 894
Ny infrastruktur strøm garasje		-1 291 331	
Revisjonshonorar	2	-13 000	-13 000
Forsikring		-14 660	-14 075
Andre driftskostnader		-140 160	-104 222
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	5	354 464	-975 707
Sum driftskostnader		<u>-3 102 673</u>	<u>-3 067 623</u>
Driftsresultat		<u>-34 557</u>	<u>-21 797</u>
Finansinntekter/finanskostnader			
Renteinntekter		34 557	21 797
Rentekostnader		0	0
Resultat av finansposter		<u>34 557</u>	<u>21 797</u>
Årsoverskudd		<u>0</u>	<u>0</u>


Tveteråsen Eiendom AS

Balanse


	Note	2019	2018
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og fellesområde	5	9 418 950	9 418 950
Periodiserte vedlikeholdskostnader	5	407 100	52 636
Sum varige driftsmidler		<u>9 826 050</u>	<u>9 471 586</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 826 050</u>	<u>9 471 586</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader mv	4	74 705	21 630
Andre kortsiktige fordringer		399 475	396 438
Sum fordringer		<u>474 180</u>	<u>418 068</u>
Likvide midler			
Bankinnskudd	3	5 664 926	5 906 064
Sum likvide midler		<u>5 664 926</u>	<u>5 906 064</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 139 106</u>	<u>6 324 132</u>
Sum eiendeler		<u>15 965 156</u>	<u>15 795 718</u>
Egenkapital/gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	390 600	390 600
Sum innskutt aksjekapital		<u>390 600</u>	<u>390 600</u>
Sum egenkapital		<u>390 600</u>	<u>390 600</u>
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Obligasjoner	6	15 278 621	15 278 621
Sum langsiktig gjeld		<u>15 278 621</u>	<u>15 278 621</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		137 834	4 150
Skyldige offentlige avgifter	3	50 797	47 442
Påløpne feriepenger		30 033	25 206
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 870	9 300
Annen kortsiktig gjeld	8	65 401	40 399
Sum kortsiktig gjeld		<u>285 935</u>	<u>126 497</u>
Sum gjeld		<u>15 564 556</u>	<u>15 405 118</u>
Sum egenkapital/gjeld		<u>15 955 156</u>	<u>15 795 718</u>


Tveteråsen 28. januar 2020


Svein Erik Mathisen
Styreleder


Anne Siri Haddeland
Styremedlem


Tonje Frøseth-Vestli
Styremedlem


Stein Aastorp Andersen
Styremedlem


Tom Mathisen
Styremedlem



Tveteråsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2019

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer er vurdert til pålydende redusert med avsetninger for mulige tap, og regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet plikter ikke å levere selvangivelse da det ikke har erverv som formål.

Note 1 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2019 består av 1.953 aksjer a kr 200, totalt kr 390.600.

Alle eierne av rekkehus og leiligheter på Tveteråsen er aksjonærer i selskapet. Til sammen er det 251 aksjonærer.

Oversikt over aksjonærer:

242 aksjonærer eier 8 aksjer hver
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver
1 aksjonær eier 1 aksje

Antall aksjer

1 936
16
1

1 953

Aksjer som eies av medlemmer av styret:

Svein Erik Mathisen (styreleder)
Tom Mathisen (styremedlem)
Anne Siri Haddeland (styremedlem)
Tonje Frøseth-Vestli (styremedlem)
Stein Aastorp Andersen (styremedlem)

Antall aksjer

8
8
8
8
8

Eierandel

0,4 %
0,4 %
0,4 %
0,4 %
0,4 %

Spesifikasjon av egenkapitalbevegelser:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2019	390 600	0	390 600
Årets resultat	0	0	0
<hr/> Egenkapital pr 31.12.2019	<hr/> 390 600	<hr/> 0	<hr/> 390 600

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Antall årsverk

Selskapet hadde 3 deltidsansatte i 2018 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader

Lønninger
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift
Andre personalkostnader
Sum

2019
341 557
100 000
61 993
4 888

508 438

2018
277 519
100 000
53 230
4 698

435 447

Herav ytelser til ledende personer

Lønninger
Annen godtgjørelse
Sum

Styret
100 000
0

100 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 13.000 inkl mva. Det er ikke kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester.

Tveteråsen Eiendom AS

Note 3 Bundne midler

Av innestående i bank er kr 37.639 bundne skattetrekkmidler pr balansedagen. Bokført skyldig skattetrekk utgjør kr 35.929 pr balansedagen.

Note 4 Kundefordringer

Restansene pr 31.12.2019 gjeler eierskiftegebyr og ladestasjoner i garasjen. Det er ingen latente tap på utestående fordringer pr balansedagen.

Note 5 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Periodiserte vedlikeholdskostn.	Garasjehus	Tomt og fellesområde	Sum
Bokført verdi pr 1.1.2019	52 636	0	9 418 950	9 471 586
Periodiserte vedlikeholdskostnader	354 464			354 464
Avskrivninger		0		0
Bokført verdi pr 31.12.2019	407 100	0	9 418 950	9 826 050

Note 6 Obligasjoner

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Pr 01.01.2019		Pr 31.12.2019	
	Antall	Beløp	Antall	Beløp
Obligasjoner à kr 3.500	239	836 500	239	836 500
Obligasjoner à kr 24.500	238	5 831 000	238	5 831 000
Obligasjoner à kr 24.429	48	1 172 592	48	1 172 592
Obligasjoner à kr 36.643	203	7 438 529	203	7 438 529
Oppbygging av obligasjonsinnskudd				
Sum obligasjoner	728	15 278 621	728	15 278 621

Note 7 Inntekter felleskostnader

	2019	2018
Innkrevde felleskostnader	2 950 120	2 950 120
Leieinntekter	32 026	24 800
Gebyr vedr eierskifte	84 500	69 500
Andre inntekter	1 470	1 406
Sum inntekter	3 068 116	3 045 826

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Avsatte kostnader rest asfaltering	40 000	40 000
Avsatte driftskostnader	19 493	399
Netto overskudd strøm ladestasjoner	5 908	0
Sum inntekter	65 401	40 399

Note 9 Obligatorisk tjenstepensjonsordning

Selskapet har kun 3 deltidsansatte. Ingen av disse arbeider over 50%. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Til generalforsamlingen i
Tveteråsen Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert Tveteråsen Eiendom AS årsregnskap som viser et resultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

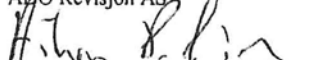
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28.01.2020

ADO Revisjon AS



Håkon P. Lie

Statsautorisert revisor

Tveteråsen Eiendom AS

Resultat

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Budsjett 2020	
Inntekt felleskostnader	2 955 720	2 956 000	2 956 000	uendret
Andre inntekter	112 396	50 000	50 000	ifbm. Boligsalg, ladeparkering
Sum inntekter	3 068 116	3 006 000	3 006 000	
Lønn inkl aga	-408 438	-430 000	-430 000	vaktmester (inkl ekstra) og regnskapstjenester
Styrehonorar	-100 000	-100 000	-100 000	
Sum lønnskostnader	-508 438	-530 000	-530 000	
Festeavgift	-20 686	-21 000	-21 000	tomter som ikke er kjøpt ut (viderefaktureres)
Strøm, renovasjon, vann	-115 514	-120 000	-120 000	
Snøbrøyting, strøing, feiing	-233 372	-260 000	-230 000	
Trefelling, stubber, fjerning av kvist	-74 113	-40 000	-50 000	
Bepantning trær/busker	-10 721	-10 000	-30 000	
Reparasjon og vedlikehold garasje	-61 679	-100 000	-100 000	ny garasjeporter og utbedring ihht. FDV plan
Etablering opplegg elbil-ladere	-1 291 331	-1 600 000	0	
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-184 205	-300 000	-300 000	utbedring i hht. FDV plan, inkl vannledning
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	-4 682	-60 000	-100 000	
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	-784 576	-765 000	-795 000	
Utstyr	-48 445	-50 000	-50 000	
Revisjonshonorar	-13 000	-15 000	-15 000	
Forsikring	-14 660	-20 000	-15 000	
Andre driftskostnader	-91 715	-50 000	-70 000	
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	354 464	915 000	-605 000	sparing / kostnad i forhold til 0- regnskap
Sum driftskostnader	-3 102 673	-3 026 000	-3 031 000	
Driftsresultat	-34 557	-20 000	-25 000	
Renteinntekter	34 557	20 000	25 000	
Rentekostnader	0	0	0	
Resultat	0	0	0	

Tveteråsen

- et deilig sted å bo



WWW.TVETERASEN.NO

Til Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

Innstilling fra valgkomitèen til valg av styre:

1. Styreleder

Valg av Lars Hoel, ON149, for en periode på ett år

2. Styremedlemmer

Valg av Eirik Pettersen, ON194, for en periode på ett år

Gjenvalg av Tonje Frøseth-Vestli, ON82, for en periode på to år

Valg av Gunhild Brubæk, ON212, for en periode på to år

Tom Mathisen, ONV 189, er ikke på valg

3. Varamedlemmer

Valg av Nils Fredrik Røren, ON143, for en periode på to år

Benedicte Stavnum, ON38, er ikke på valg

Oslo 15. mars 2020

For valgkomitèen

Guirid S. Bonsaksen

Guirid S. Bonsaksen

Holger Moe Tørisen

Per Finne

Tveteråsen

- et deilig sted å bo



Årsrapport fra styret for driftsåret 2019

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tveteråsen Eiendom as

Tveteråsen, 10. mars 2020

Styret i Tveteråsen Eiendom as leverer her sin årlige rapport om hendelser som har skjedd i selskapet gjennom driftsåret 2019 samtidig som dette også er en oppdatering med informasjon om eiendommen og området vi bor i. Styret sin hovedoppgave og intensjon er å sikre at alle aksjonærer og beboere har et best mulig og trygt sted å bo, samtidig som fellesareal blir vedlikeholdt og ivaretatt på riktigst mulig måte. Videre skal styret sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2019 har vært et stabilt og godt år for selskapet, det har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset.

Det har blitt omsatt 11 eiendommer gjennom året; 2 leiligheter og 9 rekkehus.

Vi benytter anledningen til å ønske de nye aksjonærene og beboerne velkommen til Tveteråsen. - vårt deilige sted å bo

Styret

Styret blir årlig valgt på selskapets Generalforsamling og årsmøte.

Styret har i 2019 hatt en delt sammensetning av kjønn, forskjellig ekspertise og fordelt alderssammensetning. Styret har avholdt 4 styremøter og en befaring på området, samtidig som de har hatt kontakt på telefon og epost ved behov.

Styret har ukentlig kontakt med regnskapsfører og vaktmestere.

Økonomi

Driften av selskapet i 2019 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Vedlikehold og oppgradering av fellesarealet er gjennomført etter gjeldende FDV plan og etter behov. Økonomien i selskapet er ved utgangen av året god, og Tvesteråsen Eiendom er godt rustet for fremtidige kostnader.

Selskapet har etablert høyrentekonto for best mulig rentemargin på vårt innestående, dette ved siden av vår ordinære driftskonto i banken.

Regnskapsfører og Revisor

Selskapet og styret er godt fornøyd med arbeidet Gurid S. Bonsaksen gjør som regnskapsfører, hun er engasjert av selskapet for å ivareta våre regnskaps- og faktureringsoppgaver. Gurid er også aksjonær og bor på området.

Styret i samarbeid med regnskapsfører ivaretar øvrige forretningsføreroppgaver.

Boligsameiet, som for øvrig har eget styre, har også egen forretningsfører.

Revisor har for driftsåret 2019 ingen negative kommentarer til driften av Tvesteråsen Eiendom as. Styret har valgt å opprettholde vår avtale med revisor på tross av at det nå er anledning til ikke å ha revisor i små aksjeselskaper.

Vaktmestere

Stein Aastorp Andersen og Knut Andersen er ansvarlige som vaktmestere for fellesareal, garasjehus og vedlikehold og tilsyn på området vårt. Styret er godt fornøyd med det arbeidet og innsatsen som blir lagt ned av dem begge.

Roder

Rodeløsningen, som er beboerdrevet, fungerer godt. Det er frivillige rodeledere i alle roder. Det ble gjennomført vårdugnader i regi av hver enkelt rode i nesten alle rodene i forbindelse med våropprydding. Styret oppfordrer hver enkelt rode til å ivareta og vedlikeholde sin del av fellesarealet.

Styret ønsker, på vegne av aksjonærene, å takke alle rode-ledere og beboere som har bidratt, for innsatsen for fellesskapet.

Tvesteråsen.no

Nettstedet www.tveterasen.no blir oppdatert jevnlig med informasjon til beboere. På nettstedet ligger det informasjon om selskapet og området. Bloggen på nettstedet er åpen og brukes til kommunikasjon mellom beboere. På Tvesteråsen sin egen lukkede Facebook-side, blir det jevnlig lagt ut saker samtidig som man kan kommunisere med øvrige beboere og aksjonærer.

Lekeplass

Lekeplassen ved trykkeriet er et godt besøkt treffsted for små og store. Det planlegges en oppgradering av lekeplassen i løpet av 2020.

Vaskeplass

Vaskeplassen med strøm og vann er åpen fra ca. april til oktober, i forhold til utetemperatur. Styret oppfordrer alle til bruk av plassen ved vask og stell av bil. Vask med kjemikalier og såpe skal ikke forekomme utenfor egen bolig.

Brøyting og strøing

Vår eksterne avtale om snømåking og strøing på området fungerte også for vinteren 2019 bra. Styret har fornyet avtalen med selskapet Frode Gran Service med ett år, og vil nok en gang etter sesongen 2020 evaluere samarbeidet.

Trefelling og nyplanting

Etter søknader, befaringer og vurderinger blir det hvert år evaluert og bestemt av styret om trær skal felles eller ikke. Trefelling skjer hver vår i forkant av henting av hageavfall. Ønske om innkjøp av nye trær og busker til nyplanting kan søkes om til styret. (Det er fint om søknad kommer fra den enkelte rodeleder.)

Våropprydding og bortkjøring av hageavfall

Hver vår gjennomføres feiing av eksternt selskap på området, dette for å rydde opp grus etter vinteren og gjøre det pent på fellesarealene.

Det vil bli avsatt plass ved Ecco-rommet for hensetning av hageavfall. Dette vil bli bortkjørt før 17. mai. Nærmere informasjon vil legges ut på nettsiden vår og distribueres i postkassene.

Adventsmarkering

Selskapets gode tradisjon med å arrangere julegrantenning 1. søndag i advent var også dette året et hyggelig arrangement med stor oppslutning av både store og små. Bøler skoles aspirantkor underholdt med flott sang og vår lokale trubadur spilte til allsang. Det ble servert varm gløgg, kjeks og godterier og Tvesteråsen-nissen hadde satt av tid til å glede små og store med julegodtepose.

Utlånsrom i Ecco-rommet

Vårt interne utlånsrom i Ecco-rommet er utstyrt med et utvalg av hageredskaper, høytrykkspyler, kvistkverner, henger til bil etc. Tanken med rommet og utlån av saker og ting er at hver og en ikke skal behøve å gå til egen anskaffelse av alt hageutstyr. Ta dere en tur innom og få en oversikt! Rommet er avlåst med kodelås. Koden til rommet er tidligere distribuert til alle beboere og aksjonærer. Ta kontakt med vaktmester eller styret såfremt du trenger en oppdatering. Vi oppfordrer beboere til å se om de har noe utstyr av god kvalitet som de kan glede andre ved å sette i utlånsrommet. (Avtales med vaktmester/styret før man evt. setter nytt utstyr inn i lånerommet.) Det er laget logg / bestillingsbok med signering ut og inn, og det er mulig å forhånds reservere tid. Ansvarlig for rommet er vaktmester Stein.

Juletrær

Kommunen sørger for henting av juletrær tidlig i januar måned. Vi avsetter område ved Ecco-rommet for hen-setting av juletrær i forkant av henting. Trær som ikke er lagt her før henting må oppbevares på egen eiendom frem til våropprydding eller kjøres bort selv.

Garasjehuset

Garasjehuset fremstår fremdeles som en solid og god bygning for parkering av biler. Vi minner om at det kun skal oppbevares bilrelaterte saker som dekk og hengere i tillegg til bil på plassene. Brannfarlige væsker eller hensetning av skrot skal ikke forekomme, og nødutgangene skal ikke benyttes som inn- og utgang. Automatiske portåpnerne kan bestilles - ta kontakt med vaktmester for nærmere informasjon. Portåpnerne må i etterkant programmeres av vaktmester for å virke på våre porter.

Hengere

Selskapet har egen bilhenger som er til utlån for aksjonærer og beboere. Utlånsbok ligger i lånerommet.

Det oppfordres til at private hengere plasseres på garasje plass i bakkant av bilplass.

Garasjetaket

På garasjetaket skal det kun parkeres biler som jevnlig blir brukt, og som er eiet av aksjonærer og beboere som bor på området. Hen-setting av bilvrak og/eller kjøretøy uten kjennetegn, campingbiler, campingvogner eller øvrige saker vil bli fjernet uoppfordret for eiers kostnad og risiko.

Vinterstid ved mye snø er det ønskelig at det ikke parkeres der det er avsatt plass til snødepot.

Vær nøye med å overholde parkeringsrestriksjonene ovenfor trykkeriet. Det er nå reservert 5 plasser i arbeidstid mellom 08.00 -16.00 i ukedager. Disse plassene er for å ta imot varer og lastebiler på en forsvarlig måte.

Ladestasjoner for el-biler i garasjehus på egne plasser

Det var i overkant av 100 beboere som valgte å etablere egen ladestasjon på sin parkeringsplass i garasjehuset og på taket. Ladestasjonene fungerer godt. Ved ønske om nye avtaler vil styret innhente tilbud om montering når det er et visst antall som har meldt seg. Ta kontakt med styret ved interesse.

Ladestasjoner til elektriske biler på garasjetak

Det er 8 frie ladestasjoner for elbiler på garasjetaket. 2 plasser er utleid til Hyre. Det kreves oblat for ladning og ladeavtale med selskapet. Makstid for ladning og parkering på plassene er 12 timer per gang. Ta kontakt med regnskapsfører eller styret for nærmere informasjon og bestilling av oblat.

Bil-leie mulighet fra Hyre på Tveteråsen

Vi har inngått avtale om plassering av 2 biler til utleie fra Hyre.no på Tveteråsen. Bilene er plassert på to av el-ladeplassene på garasjetaket.

Nærmere informasjon om hvordan det leies ut får du på www.hyre.no

Vedlikeholdsplan

Det arbeides i styret etter en 5-års rullerende vedlikeholdsplan for området. Hensikten er å skaffe en oversikt over arbeider og kostnader som må utbedres og/eller vedlikeholdes i årene fremover. Vedlikeholdsplanen og gjennomføring av prosjektene blir løpende vurdert i henhold til behov, økonomi og likviditet i selskapet.

Get digital tv

Vår kollektive avtale med Get digital tv og bredbånd fungerer godt. Informasjon om Get finnes på www.get.no

Fellesareal

Det er nå etablert rekkverk fra blokkene og ned til trapp ved vaskeplass, dette for økt sikkerhet for gående.

Styret takker for innsatsen til vår flaggansvarlig som gjennom flere år har hatt oppdraget med å heise og fire flagget, på flaggdager, på vår egen Tvesteråsen-flaggstang.

Vi har et felles ansvar for at fellesarealet blir bevart pene og ryddige. Foran, bak og på enden av egen eiendom er hver enkelt aksjonær/beboer ansvarlig for at det blir holdt pent og ryddig. Det er ikke anledning til å etablere private og personlige soner på fellesarealet.

Saker og ting som oppbevares på fellesarealet er å regne som felleseie.

Avfyring av fyrverkeri, når det er tid for dette, skal ikke forekomme mellom rekkehusene, dette pga. brannfare.

Vannlekkasje mellom blokkene og rekkehus

Vi har hatt en lekkasje i en lokal vannledning på området vårt sent i 2019. En vannledning mellom blokker og vei/rekkehus måtte skiftes ut. Lekkasjen ble lokalisert i et vannrør som lå i en fjellgrøft mellom vei og blokkbebyggelse. Lekkasjen er utbedret. Forsikringen vår dekket ikke skaden pga. alder på anlegget, og kostnaden blir etter avtale delt mellom sameiet Olav Nygards veg 212-214-216 og Tvesteråsen Eiendom.

Nabovarsling og ordensregler

Ved oppussings-prosjekter som medfører støy over en lengre periode skal berørte naboer varsles i god tid i forkant. Det bør da også meddeles tidspunkt for når og hva som skal skje og hvor mye støy som må påregnes, samt forventet avslutning på prosjektene. Støyende aktiviteter skal ikke foregå etter klokken 21.00 eller før klokken 08.00 på hverdager. (på lørdager, søndager og helligdager fra 10.00 og frem til 18.00). Nabo er ikke bare de som bor vegg i vegg, men også alle andre som blir berørt av prosjektene og støy fra disse.

Oppfordringen er: Informer i forkant og heller litt for mye og sørg for å ha en god dialog med berørte naboer.

Styret ønsker også varsel, dette da vi forvalter fellesarealet som er å regne som nabo.

Utbygging og utvikling av eiendommer

Ved søknadspliktige endringer skal dette meldes og søkes om til Plan og bygnings-etaten i forkant av oppstart av arbeidene. Tvesteråsen Eiendom as, som er eier av fellesarealet, er nabo til alle rekkehus og leiligheter på området og skal derfor informeres. Fellesarealet som blir berørt skal minimum settes tilbake i den stand det var i før inn gripen. Oppsetting og etablering av solceller og lignende er søknadspliktig.

Kjøring på området

Kjøring på stikkveiene på fellesarealet skal kun skje for korte leveringer og i svært lav fart. Styret oppfordrer til forsvarlig og forsiktig kjøring på området.

Parkering i stikkveier

Styret oppfordrer alle til å respektere parkeringsforbudet inne på området. Vi plikter å ha frie veier for utrykningskjøretøy på stikkveiene. Det er ikke anledning til å parkere utenfor husene, annet enn for kortere av- og pålessing. Husk også å gi besøkende beskjed om at parkering ikke skal forekomme på fellesarealet. Styret har anledning til å få fjernet parkerte biler på fellesarealet for eiers regning og risiko.

Miljø

Selskapet har avtale om lovpålagt prøvetaking av oljeutskiller på vaskeplassen. For øvrig forurenses vårt selskap ubetydelig det ytre miljø.

Skadedyr

For å forebygge skadedyr på området er det satt ut et stort antall skadedyr-bokser på fellesarealet. Vaktmester har ansvaret for oppfølging og vedlikehold. Det har gjennom året vært svært lite skadedyr på området.

Det oppfordres allikevel til at det ikke settes ut søppelposer, legges ut mat eller mates fugler på bakken. Dette for å fortsette og forebygge skadedyr på området.

Utestående

Regnskapsfører og styret er veldig godt fornøyd med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader. Skulle det være utfordringer, ta kontakt med regnskapsfører.

Felleskostnader

Styret foreslår med grunnlag i budsjett for 2020, heller ikke neste år, å øke felleskostnadene for inneværende år.

*Styret i Tvesteråsen Eiendom as
Mars 2020*

Tveteråsen

- et deilig sted å bo

