



Svar-/avstemmings skjema ifm. forenklet ordinær generalforsamling for Tveteråsen Eiendom AS

I denne spesielle situasjonen med koronautbrudd og pålagte restriksjoner kan Tveteråsen Eiendom AS dessverre ikke avholde en fysisk generalforsamling i 2021. Styret foreslår derfor også i år å avholde en **forenklet generalforsamling** etter Aksjelovens § 5-7 og ber aksjonærene bruke dette svarskjemaet. Kopi av årsregnskap med revisors beretning, budsjett med relevant informasjon for 2021, årsrapport for driftsåret 2020 samt valgkomiteens innstilling ligger tilgjengelig på **www.tveterasen.no/nyheter/**. Ta kontakt med styret på styret@tveterasen.no / 92620235 om det er behov for å få skrevet dette ut på papir.

Svarfrist tirsdag 23.3.2021.

- Styrets forslag til årsregnskap godkjennes
 Ja Nei
- Revisors honorar dekkes etter regning. Styrets honorar på kr 200.000 godkjennes
 Ja Nei
- Styrets forslag til budsjett for 2021 godkjennes
 Ja Nei
- Valgkomiteens innstilling til valg av styre godkjennes
 Ja Nei
- Gjenvalg av valgkomiteen godkjennes
 Ja Nei

Aksjonær: _____ (navn med blokkbokstaver)

Adresse: _____

Telefon: _____ e-post: _____

Oslo, _____ 2021 _____ (Underskrift)

Leveres i postkassen, Olav Nygards veg 123, eller e-post: **regnskap@tveterasen.no** - innen tirsdag 23. mars 2021

Dokumentasjon til forenklet ordinær generalforsamling:

- Årsrapport fra styret
- Årsregnskap 2020 med noter og revisors beretning
- Budsjett 2021 med kommentarer
- Innstilling fra valgkomiteen

Årsrapport fra styret for driftsåret 2020

Informasjon til beboere og aksjonærer i Tvesteråsen Eiendom AS

Styret i Tvesteråsen Eiendom AS leverer med dette sin årlige rapport om tiltak og hendelser siste driftsår. Styrets oppgaver er å drifte og vedlikeholde fellesområdet og garasjehuset for aksjonærer og beboere i tillegg til å sikre og ivareta en forsvarlig og trygg økonomistyring av selskapets midler på vegne av aksjonærene.

Driftsåret 2020 har forløpt uten ulykker eller alvorlige hendelser på vårt fellesområde eller i garasjehuset. På grunn av situasjonen knyttet til Covid 19 utgikk både generalforsamlingen i sin vanlige form, et planlagt aksjonærmøte i september og den tradisjonelle julegrantenningen i November.

Det har blitt omsatt 9 eiendommer gjennom året; 3 leiligheter og 6 rekkehus.

Vi benytter anledningen til å ønske nye aksjonærer og beboerne velkommen til Tvesteråsen – vårt deilige sted å bo. Relevant informasjon om Tvesteråsen finnes på www.tveterasen.no

OPPSUMMERING AV 2020:

Styret

Et nytt styre ble valgt på selskapets generalforsamling og årsmøte i mars, som pga. Korona situasjonen ble avholdt pr. postkorrespondanse.

Styret har i 2020 hatt en delt sammensetning av kjønn, forskjellig ekspertise og fordelt alderssammensetning. Samtlige styremedlemmer har fått tildelt egne operative ansvarsområder og retningslinjer for dokumentasjon, avtaler etc. for å forenkle overføring til fremtidige styremedlemmer.

Styret har avholdt 6 styremøter og en befaring på området, samtidig som de har hatt kontakt på telefon og epost ved behov. Styret har hatt jevnlig kontakt med regnskapsfører og vaktmestere. Styret og selskapets ansatte har forholdt seg de til enhver tid gjeldende regler for HMS og smittevern.

Økonomi

Driften av selskapet i 2020 har blitt gjennomført på en forsvarlig og økonomisk god måte. Styret jobber med å få på plass en FDV-plan. Det er foretatt nødvendige investeringer og oppgraderinger i driftsmidler.

Økonomien i selskapet er ved utgangen av året god, og Tvesteråsen Eiendom er godt rustet for fremtidige kostnader. Selskapet har etablert høyrentekonto i DNB for best mulig rentemargin på vårt innestående.

Regnskapsfører og Revisor

Gurid Bonsaksen, som bor på Tvesteråsen har vært ansatt i selskapet for å ivareta våre regnskaps- og faktureringsoppgaver. Ved inngangen til 2021 har styret inngått en avtale om levering av regnskapstjenester med Gurid Bonsaksens selskap, Solid Økonomi AS, samtidig som selskapet byttet regnskapssystem og gikk over til elektronisk fakturering av felleskostnader fra årsskiftet 20/21.

Styret, i samarbeid med regnskapsfører, har ivaretatt øvrige forretningsføreroppgaver. Boligsameiet, som har eget styre, har også egen forretningsfører. Revisor har for driftsåret 2020 ingen negative kommentarer til driften av Tvesteråsen Eiendom AS. Av hensyn til våre aksjonærer og eksterne samarbeidspartnere har styret valgt å opprettholde vår avtale med revisor.

Styret har vært meget godt fornøyd med innsatsen til Gurid Bonsaksen i 2020.

Vaktmestere

Styret har ansatt Stein Aastorp Andersen (fra 1/7-20) i tillegg til Knut Andersen. Vaktmestere har ansvar for vedlikehold og tilsyn av fellesareal og garasjehuset. Styret har vært godt fornøyd med arbeidet og innsats fra begge to i 2020.

Roder

Rodeløsningen, som er beboerdrevet og frivillig har blitt videreført i 2020. Det ble gjennomført vårdugnader i de fleste rodene i forbindelse med våropprydding. Styret takker alle rode-ledere og bidragsytere i rodene for innsatsen med å vedlikeholde fellesområdet.

Tveterasen.no

Nettstedet www.tveterasen.no har blitt oppdatert jevnlig med relevante nyheter i tillegg til nyttig informasjon om selskapet og området. Det er etablert egen mailadresse for kontakt med styret (styret@tveterasen.no). Tveteråsen sin egen lukkede facebook-side benyttes av beboere og styret til løpende relevante saker etc.

Lekeplass

Det er blitt gjennomført nødvendig vedlikehold og utbedring på lekeplass(er). Sandkassene har fått ny sand og nett. Vippehusken og lekehuset er fjernet og skal oppgraderes til våren.

Feiing, brøyting og strøing

Styret har evaluert samarbeidet med Frode Gran Service AS og har konkludert med at det har fungert tilfredsstillende i 2020, Vi har derfor reforhandlet og fornyet avtalen med FGS . Ta kontakt på styret@tveterasen.no ved spørsmål knyttet til feiing, brøyting og strøing på området.

Trefelling, vårrydding og nyplanting

Styret har i 2020 mottatt flere søknader og henvendelser fra beboere om felling og beskjæring av trær. Beskjæring skjer ift. vedlikeholdsbehov, og det felles kun trær som er syke eller som utgjør fare/risiko for beboere. Ved felling av store trær på plenområder freses også stubbene. For å bistå oss med faglig vurdering og sikker gjennomføring har vi benyttet Trefellerne.no. Trefelling skjer en gang hver vår, i forkant av henting av hageavfall. Det kan søkes styret om innkjøp av nye trær og busker til nyplanting. Det har i 2020 blitt foretatt en del lokal beplantning og vedlikehold av beboerne.

Garasjehuset

Det er gjennomført en tilstandsvurdering fra et eksternt selskap av garasjehuset. Dette er gjort for å prioritere vedlikeholdstiltak og for å ha grunnlag til å kunne utarbeide en ny FDV-plan for området. Rapporten fra selskapet viser at det både på kort og lang sikt er vedlikeholdsbehov av varierende art. Styret har tatt høyde i 2021 budsjettet for igangsettelse av prosess for utbedring av avdekkede mangler som må løses på kort sikt. Styret har engasjert ekstern rådgiver i prosessen med å beskrive prosjektet, innhente priser fra flere entreprenører, og kontrollere/kvalitetssikre gjennomføringen.

Hengere

Styret har valgt å videreføre ordningen med utlån av en henger for aksjonærer og beboere. Utlånsbok vil ligge i lånerommet. Ta kontakt med vaktmestere ved behov.

Ladestasjoner for elbiler i garasjehus på egne plasser

Ladestasjonene i garasjehuset har vært i drift litt over et år og fungerer bra. Det er i overkant av 100 beboere som har ladestasjon i og på toppen av garasjehuset. Vi har hatt et par feil med ladestasjoner, men det har vært byttet på garanti. Styret har inngått avtaler for installasjon, service og vedlikehold. I tillegg er strømvartalen reforhandlet.

For bestilling og mer informasjon om ladeanlegget, se "Informasjon - Elbil og lading" på tveterasen.no. Henvendelser ang. ladeanlegget kan sendes til lading@tveterasen.no.

Ladestasjoner til elbiler på garasjetak

Det er 6 ladestasjoner for biler på garasjetaket. 2 plasser er utleid til Hyre. De to eldste ladestasjonene ble demontert da de ikke ble godkjent ved kontroll av anlegget.

Alle aksjonærer/beboere skal i utgangspunktet knytte seg til det nye ladeanlegget i garasjehuset, men styret vil godkjenne utleie av plassene på taket i enkelte tilfeller. Det kreves oblat for lading og avtale med Tveteråsen Eiendom for å benytte disse. Leieperioden er pr. halvår. Ta kontakt på lading@tveterasen.no for mer informasjon/søknad.

Get digital tv

Vår kollektive avtale med Get digital tv og bredbånd ble reforhandlet og videreført. I etterkant ble Get kjøpt av Telia, som overtok eierskapet. Informasjon om Telia finnes på www.telia.no

Trafikksikkerhet og kjøring på området

Det er igangsatt tiltak for å forsøke å begrense kjøring til eiendommene, spesielt knyttet til vareleveranser, der vi oppfordrer beboerne til å benytte seg av «hentepunkter» i den grad det er hensiktsmessig. Styret har også oppfordret eksterne selskap som har mye kjøring på området om å vise aktsomhet og holde fartsgrensene.

Styret har hatt dialog med Oslo Kommune og trafikk på kommunal vei. Oslo Kommune har gjennomført trafikkmåling – som resulterer i ny fartshump i 2021

Renovasjon

Overfylte pappcontainere har lenge vært skjemmende for området. Styret har hatt dialog med Oslo Kommune rundt dette og har lyktes med å avtale ukentlig tømning av pappcontainerne.

Skadedyr

For å forebygge skadedyr på området er det inngått avtale med Anticimex som har utplassert miljøvennlige og giftfrie feller på området. Disse flyttes rundt på området etter behov. Anticimex følger opp dette sammen med vaktmester.

Det er **forbudt** å sette ut søppelposer, legge ut mat eller mate fugler på bakken.

Utestående

Regnskapsfører og styret har vært fornøyde med beboernes evne til å overholde frister på betaling av felleskostnader og ser ingen grunn til å gjøre noen endringer knyttet til dette for neste driftsår.

Felleskostnader

Felleskostnadene har vært uendret side 2016. Styret foreslår, med grunnlag i budsjett for 2021 og sikring av fremtidig vedlikeholdsbehov å øke felleskostnadene med 5% for innværende år.

Tveteråsen Eiendom AS

Resultatregnskap

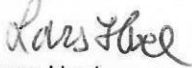
	Note	2020	2019
Driftsinntekter/driftskostnader			
Inntekter	7	3 061 175	3 068 116
Sum driftsinntekter		3 061 175	3 068 116
Personalkostnader	2, 9	-517 155	-408 438
Styrehonorar	2	-100 000	-100 000
Kommunale avgifter, strøm		-98 581	-136 200
Snøbrøyting, trefelling, beplanting		-294 051	-312 589
Drift og vedlikehold garasje		-288 574	-61 679
Drift og vedlikehold uteområder		-207 733	-194 504
Drift og vedlikehold kabel/tv-anlegg		-798 247	-784 576
Ny infrastruktur strøm garasje		0	-1 291 331
Revisjonshonorar	2	-13 000	-13 000
Forsikring		-16 492	-14 660
Andre driftskostnader		-190 134	-140 160
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	5	-559 108	354 464
Sum driftskostnader		-3 083 075	-3 102 673
Driftsresultat		-21 900	-34 557
Finansinntekter/finanskostnader			
Renteinntekter		21 900	34 557
Rentekostnader		0	0
Resultat av finansposter		21 900	34 557
Årsoverskudd		0	0

Tveteråsen Eiendom AS

Balanse

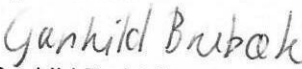
	Note	2020	2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt og fellesområde	5	9 418 950	9 418 950
Periodiserte vedlikeholdskostnader	5	0	407 100
Sum varige driftsmidler		<u>9 418 950</u>	<u>9 826 050</u>
Sum anleggsmidler		<u>9 418 950</u>	<u>9 826 050</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader mv	4	0	74 705
Andre kortsiktige fordringer		444 623	399 475
Sum fordringer		<u>444 623</u>	<u>474 180</u>
Likvide midler			
Bankinnskudd	3	6 119 684	5 654 926
Sum likvide midler		<u>6 119 684</u>	<u>5 654 926</u>
Sum omløpsmidler		<u>6 564 307</u>	<u>6 129 106</u>
Sum eiendeler		<u>15 983 257</u>	<u>15 955 156</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		27 576	137 834
Skyldige offentlige avgifter	3	71 699	50 797
Påløpne feriepenger		38 867	30 033
Forskuddsbetalte felleskostnader	5	152 008	1 870
Annen kortsiktig gjeld	8	23 886	65 401
Sum kortsiktig gjeld		<u>314 036</u>	<u>285 935</u>
Sum gjeld		<u>15 592 657</u>	<u>15 564 556</u>
Sum egenkapital/gjeld		<u>15 983 257</u>	<u>15 955 156</u>

Tveteråsen 4. februar 2021


Lars Hoel
Styreleder


Eirik Pettersen
Styremedlem


Tonje Frøseth-Vestli
Styremedlem


Gunhild Brubæk
Styremedlem

Tveteråsen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2020

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 har hittil ikke vært spesielt påvirket av det pågående utbruddet av Covid-19.

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

Note 1 Egenkapital, aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2020 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:	Antall aksjer
242 aksjonærer eier 8 aksjer hver	1 936
8 aksjonærer eier 2 aksjer hver	16
1 aksjonær eier 1 aksje	1
	<u>1 953</u>

Aksjer som eies av medlemmer av styret:	Antall aksjer	Eierandel
Lars Hoel (styreleder)	8	0,4 %
Eirik Pettersen (styremedlem)	8	0,4 %
Tonje Frøseth-Vestli (styremedlem)	8	0,4 %
Gunhild Brubæk (styremedlem)	8	0,4 %

Spesifikasjon av egenkapitalbevegelser:

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 1.1.2020	390 600	0	390 600
Årets resultat	0	0	0
<u>Egenkapital pr 31.12.2020</u>	<u>390 600</u>	<u>0</u>	<u>390 600</u>

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Antall årsverk

Selskapet hadde 3 deltidsansatte i 2020 som til sammen arbeidet i underkant av 1 årsverk.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	430 101	341 557
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	72 638	61 993
Andre personalkostnader	14 416	4 888
<u>Sum</u>	<u>617 155</u>	<u>508 438</u>

Herav ytelser til ledende personer	Styret
Lønninger	100 000
Annen godtgjørelse	0
<u>Sum</u>	<u>100 000</u>

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 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 50.597 bundne skattetrekksmidler pr balansedagen. Bokført skyldig skattetrekk utgjør kr 50.591 pr balansedagen.

Note 4 Kundefordringer

Det er ingen restanser pr 31.12.2020 og heller ingen latente tap pr balansedagen.

Note 5 Varige driftsmidler/periodisert vedlikehold/avskrivninger

	Periodiserte vedlikeholdskostn.	Garasjehus	Tomt og fellesområde	Sum
Bokført verdi pr 1.1.2020	407 100	0	9 418 950	9 826 050
Periodiserte vedlikeholdskostnader	-407 100			-407 100
Avskrivninger		0		0
Bokført verdi pr 31.12.2020	0	0	9 418 950	9 418 950

	Forskuddsbetalte felleskostnader
Bokført verdi pr 1.1.2020	0
Periodiserte vedlikeholdskostnader	152 008
Bokført verdi pr 31.12.2020	152 008

Note 6 Obligasjoner

Alle aksjonærene har andelsobligasjoner i selskapet.

	Pr 01.01.2020		Pr 31.12.2020	
	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 obligasjonsinnkudd				
Sum obligasjoner	728	15 278 621	728	15 278 621

Note 7 Inntekter felleskostnader

	2020	2019
Innkrevde felleskostnader	2 950 120	2 950 120
Leieinntekter	34 900	32 026
Gebyr vedr eierskifte	63 000	84 500
Andre inntekter	13 155	1 470
Sum inntekter	3 061 175	3 068 116

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Avsatte kostnader rest asfaltering	0	40 000
Avsatte driftskostnader	0	19 493
Forskuddsbetaling	1 870	0
Netto overskudd strøm ladestasjoner	22 016	5 908
Sum inntekter	23 886	65 401

Note 9 Obligatorisk tjenestepensjonsordning

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

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 2020, 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 2020, 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

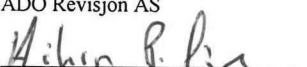
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 04.02.2021
ADO Revisjon AS


Hakon P. Lie
Statsautorisert revisor

Tveteråsen Eiendom AS

Budsjett

	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	
Inntekt felleskostnader	3 066 560	2 955 720	2 956 000	2 955 720	Se egen budsjettkommentar
Andre inntekter	50 000	105 455	50 000	112 396	ifbm. boligsalg, ladeparkering, salg brukt utstyr
Sum inntekter	3 116 560	3 061 175	3 006 000	3 068 116	
Lønn inkl aga	-463 000	-517 155	-430 000	-408 438	vaktmestere
Styreonorar	-200 000	-100 000	-100 000	-100 000	Se egen budsjettkommentar
Sum lønnskostnader	-663 000	-617 155	-530 000	-508 438	
Festeavgift	-21 000	-20 686	-21 000	-20 686	tomter som ikke er kjøpt ut (viderefaktureres)
Strøm, renovasjon, vann	-120 000	-77 895	-120 000	-115 514	
Snøbrøyting, strøing, feiing	-230 000	-209 809	-230 000	-233 372	
Trefelling, fjerning av kvist	-100 000	-81 875	-50 000	-74 113	
Bepanting trær/busker	-30 000	-2 367	-30 000	-10 721	
Reparasjon og vedlikehold garasje	-1 350 000	-288 574	-100 000	-61 679	Se egen budsjettkommentar
Etablering og infrastruktur ladestasjoner	0	0	0	-1 291 331	
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-200 000	-157 407	-300 000	-184 205	
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	-600 000	-48 086	-100 000	-4 682	Se egen budsjettkommentar
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	-800 000	-798 247	-795 000	-784 576	
Utstyr	-100 000	-159 914	-50 000	-48 445	
Revisjonshonorar	-13 000	-13 000	-15 000	-13 000	
Regnskapsfører	-165 000	0	0	0	
Forsikring	-17 000	-16 492	-15 000	-14 660	
Andre driftskostnader	-65 000	-32 460	-70 000	-91 715	
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	1 337 441	-559 108	-605 000	354 464	kostnad/sparing i forhold til 0-regnskap
Sum driftskostnader	-3 136 559	-3 083 075	-3 031 000	-3 102 673	
Driftsresultat	-20 000	-21 900	-25 000	-34 557	
Renteinntekter	20 000	21 900	25 000	34 557	
Rentekostnader	0	0	0	0	
Resultat	0	0	0	0	

Kommentarer til utvalgte budsjettposter 2021

1) Økning av felleskostnadene

Felleskostnadene har blitt økt 1 gang siden 2009. Dette ble gjort i 2016 med 5%. For å sikre fremtidig grunnlag og finansiering for vedlikehold av området og garasjehuset besluttet en økning på av felleskostnadene 5% i 2021. Styret vil deretter løpende vurdere behov for eventuelle ytterligere justeringer av dette i forhold til kostnader ved nødvendig vedlikehold og utbedringer av området og garasjehus.

2) Økning av styrehonoraret

For å sikre- og stimulere til fremtidig styredeltagelse Tveteråsen eiendom AS innstiller styret på å sette styrehonoraret på et nivå som skal kompensere for innsats og tidsbruk. Styreleder har et tungt ansvar og fungerer til dels som daglig leder med oppfølgingsansvar for bl.a. vaktmester og sentrale avtaler. Øvrige styremedlemmer forventes også å bidra aktivt og ta ansvar for spesifikke områder for selskapet. Under disse forutsetningene anbefaler styret oppjustering av styrehonoraret til kr 200.000.

3) Garasjehuset – hvorfor rehabilitering?

Styret i Tveteråsen Eiendom har i budsjettet for 2021 lagt inn en post på kr 1.250.000 som et estimat til rehabiliteringskostnader av garasjehuset for dette budsjettåret i tillegg til vanlige driftskostnader på ca kr 100.000. Informasjonen nedenfor er ment som en orientering til aksjonærene om det kartleggingsarbeidet som styret har gjennomført som bakgrunn for dette, samt de tiltakene som styret mener det er fornuftig å iverksette i 2021 og fremover.

Styret iverksetter rehabiliteringen av garasjehuset grunnet konklusjonene fra undersøkelsene:

Anlegget bærer preg av alder, klima, uheldigheter under oppføring og klorider fra kjøretøy vinterstid. Mesteparten av bygget bør rehabiliteres over en definert periode, hvor rehabilitering av søyler, utbedringer hvor det er fare for nedfall, vanninnsig ved elektriske installasjoner og utbedringer i.f.m. vanninntrenging fra øvre plan, bør prioriteres. Oppdeling av rehabiliteringen videre kan vurderes ut fra størrelsen på skader lokalt.

Tilstandsvurderinger vinteren 2020/21

Det er gjennomført tre ekspertvurderinger av garasjehuset høsten/vinteren 2020/21:

1. Multi Kraft AS har utført betongteknologiske undersøkelser av konstruksjoner i garasjehuset. Deres oppdrag var å foreta tilstandsundersøkelser av nedbrytingsmekanismene som kan forringe de estetiske og konstruksjonsmessige hensikter samt skader som kan være til fare for personer og materiell.

Multi Kraft AS gjennomførte følgende tekniske undersøkelser:

- a. Visuelle undersøkelser og akustisk sondering for å lokalisere skader på overflater.
 - b. Karbonatisering- og kloridinfiseringstester av betongkonstruksjoner.
 - c. Undersøkelser av betongen og armeringen under siporex platene
2. Beregning av garasjehusets belastningsevne ved Statiker, Frode Soløy.

3. Gjennomgang og kvalitetssikring av garasjehuset v/Mecamo Consulting AS. Hensikten var å kvalitetssikre de undersøkelsene som har vært gjennomført, samt innhente informasjon slik at det kan utarbeides et grunnlag for strukturert og lovhjemlet tilbudsforespørsel på rehabiliteringsarbeidet.

Om garasjehuset og dens konstruksjon:

Garasjehuset på Tvesteråsen er bygget i 1969 og er med det 52 år gammelt. Som enhver annen 50 -åring pluss, så trenger også garasjehuset vedlikehold og reparasjon.

Garasjehuset er oppført i armert betong. Betong er et sterkt og svært holdbart materiale. Imidlertid varer betong og stål (armeringsjern) som byggematerialer, ikke evig. Et armert betongelement kan stå lenge uten vedlikehold (mellom 20 til 30 år), men deretter oppstår skader. Med tiden oppstår skader hyppigere og hyppigere.

Skader forårsakes først og fremst av det omgivende klimaet vi lever i. Skadene begynner i det stille og utvikler seg raskere og raskere med tiden. I Norge er det store sesongmessige variasjoner i temperatur, fukt og ikke minst, i bruk. Mellom sommer og vinter kan temperaturen svinge i fra +30 °C til -20 °C. I tillegg varierer luftfuktigheten gjennom sesongene fra litt tørt om vinteren til litt fuktig om sommeren. Snø, som ligger på taket av garasjehuset, smelter fra tid til annen og smeltevannet renner ned i utette og lite vedlikeholdte fuger mellom delene av garasjehuset. I tillegg bidrar også biltrafikken med vann inn i garasjehuset. Sommerstid drar bilene inn regnvann mens de vinterstid drar inn saltholdig snø i tillegg til vann. Saltholdig snø smelter etter hvert og blir til saltholdig vann.

De materialer som først og fremst skades av vann, oksygen fra lufta, karbondioksid og salt, er armeringsjernene inne i betongen. Armeringsjernenes oppgave i f.eks. betongsøylene er å forsterke, slik at de kan bære vekten av dekket over, betongbjelker, snø, parkerte biler, snøryddingstraktor og lastebil med full last fra trykkeriet. Klorider fra saltet og karbondioksid fra lufta trekker, sammen med vann, inn gjennom betongen og inn til armeringsjernene. Etter en tid fremstår skader som rust og delaminering på betongelementene. De brune flekkene som synes nederst på f.eks. søylene inne i parkeringshuset, er rust fra søylens innvendige armeringsjern. De bitene av betong som ligger ved siden av enkelte søyler innimellom, er biter av betong som har skallet av. Grunnen til avskallingen skyldes rust på armeringsjern. Rust dannes på og rundt armeringsjernene inne i betongen. Rust krever et større volum enn jernet det dannes på. Rusten innvendig i betongsøylene trykker på betongen fra innsiden. Betongen slår sprekker og biter faller av. Resultatet er at søylen mister noe av sin bæreevne. Hvis rusten får holde på lenge nok, vil søylen til slutt ha mistet all sin bæreevne og kollapse. Kollapser en søyle vil også dekket over falle ned.

Tilsvarende prosess som i søylene skjer i dekket over dvs. taket. Fra dekket kan biter falle ned og treffe folk som oppholder seg inne parkeringshuset eller det faller ned og treffer parkerte biler. En 250 grams bit av betong i fritt fall fra 2.5 meter kan gjøre store materielle skader.

Tiltak

Som tiltak ønsker styret å igangsette en strukturert anbudsprosess med å engasjere en entreprenør for å utbedre skader som ble definert som de med mest alvorlig kombinasjon av tilstandsgrad og konsekvensgrad. Kostnadene ved prosjektet vil fordele seg over flere år og vi har et bedre bilde av dette etter at anbudsrunderen er gjennomført.

Entreprenøren vil seksjonsvis reparere søyle for søyle, tak for tak og vegg for vegg over en periode på noen år. Tilsvarende er det med dekke (underlag) og bjelker. For at ikke skadene bare skal fortsette, er det viktig å forhindre vann i å komme inn. Som tiltak vil spaltene mellom delene av garasjehuset (dilatasjonsfugene) renses før de tettes med en

fleksibel fugemasse. Dette gjør også entreprenøren. Som et siste tiltak må også de forsterkende stålsøylene langs østveggen rehabiliteres. Hvis de får lov til å ruste for mye, vil også de kunne miste sin bæreevne. Nedfall av dekket over er ytterste konsekvens ved bortfall av bæreevne.

Etter at første del av rehabiliteringsarbeidet er utført, er det viktig at det innvendige av garasjehuset vedlikeholdes. Gjøres det en god jobb jevnt og trutt og i hht. et nøye oppsatt forvaltning og vedlikeholdsprogram (FDV), kan parkeringshuset stå godt i mange år fremover.

Rent praktisk

Under rehabiliteringsarbeidet vil vi måtte stenge av deler av garasjehuset. De som har bilene sine i den delen som rehabiliteres må da parkere andre steder. Vi vil bla. være avhengig av at de som har parkeringsplasser inne benytter disse slik at det blir bedre plass til de som må parkere ute. Det samme gjelder elbil-lading. Vi må hjelpe hverandre med utlån av plasser slik at både parkering og oppussing går smidig.

Styret vil komme med en mer detaljert aktivitets- og tidsplan m.m. for rehabiliteringen når entreprenør er valgt og prosjektet er definert. Informasjon om dette legges fortløpende ut på <https://tveterasen.no/garasjehuset/>.

Kontakt styret hvis du har spørsmål på styret@tveterasen.no

4) Vedlikehold og oppgradering av lekeplassen ved trykkeriet

Vi er så heldig å ha et fint lekeområde rett bak garasjen/trykkeriet. Lekeapparatene der har imidlertid sett sine beste år. Det er gjennomført tilstandsvurdering av en uavhengig lekeplassinspektør, med konklusjon at flere av lekeapparatene har alvorlige feil/mangler (som i verst tenkelige fall ved uhell kan medføre alvorlige skader på barn som leker).

Styret ønsker å sikre lekeplassen, og har dermed igangsatt en prosess for å innhente tilbud på utbedring/rehabilitering, samtidig som vi på dugnad har fjernet vippehusken og lekehuset (begge deler hadde omfattende skader).

Gjennom det siste året har vi hatt kontakt med, og befarig, fra 3 tilbydere av lekeapparater til lekeplasser. Ut fra dette har vi satt opp et kostnadsoverslag (se budsjett), som skal dekke utskiftning av nødvendige lekeapparater, og sikring av fallunderlag iht. gjeldende regler.

MRK! Vi har lagt dette inn som en post i årets budsjett, men må ta forbehold ift. at vi også har igangsatt et viktig prosjekt for rehabilitering av garasjehuset (se egen orientering). Kostnadsrammen og tidsplanen for garasjehus-prosjektet er ikke avklart ennå og det kan derfor påvirke gjennomføringen av lekeplass-prosjektet i 2021.

En prosjektgruppe med 3 ressurser fra Styret, skal holde i gjennomføring og ferdigstilling av prosjektet.

Vi har lagt vekt på følgende parametere underveis:

- Lekeapparatene skal stimulere både små og litt større barn, til lek, kreativitet og moro
- Lekeapparatene som helhet skal passe inn i vårt miljø

- Fallunderlag skal være iht gjeldende retningslinjer, og skal i størst mulig grad være naturlig i vårt nærområde. Samtidig som vi etablerer en løsning som krever håndterbart vedlikehold, og til en fornuftig pris.
- Friske trær på lekeplassen skal ivaretas. Av den grunn har vi konferert med arborist underveis, og vi vil gjøre vårt ytterste for å unngå skader på trær/røtter.

For å redusere kostnader, satser vi på å selv demontere eksisterende lekeapparat, i en dugnad. Vedlikehold/oppfrisking av lekeapparater som skal være med videre, vil også skje på dugnad.

Som avslutning på prosjektet utvikler vi HMS-regler og iverksetter rutiner for tilsyn/vedlikehold etter gitte regler.

Vi gleder oss til en levende og frisk lekeplass, og glade barn, foreldre og besteforeldre i området når utbedringene er gjennomført!

De som ønsker mer informasjon fra rapporten fra Lekeplassinspektør, kan kontakte styret.

Styret i Tvesteråsen Eiendom AS
Mars 2021

Tveteråsen

- et deilig sted å bo

www.tveterasen.no

Til Generalforsamlingen i Tveteråsen Eiendom AS

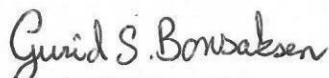
Innstilling fra valgkomitèen til valg av styre:

1. Styreleder
Gjenvalg av Lars Hoel, ON149, for en periode på ett år
2. Styremedlemmer
Gjenvalg av Eirik Pettersen, ON194, for en periode på to år
Valg av Nils Fredrik Røren, ON143, for en periode på to år
Valg av Benedicte Stavnum, ON38, for en periode på ett år

Tonje Frøseth-Vestli, ON82, er ikke på valg
3. Varamedlemmer
Valg av Katja Pihl, ON216, for en periode på to år
Valg av Christian Holmesland, MR15, for en periode på ett år

Oslo 25. februar 2021

For valgkomitèen


Gurid S. Bonsaksen


Holger Moe Tørisen


Per Finne