

# Generalforsamling 2024

Tveteråsen Eiendom AS

27. Mars 2025

# Agenda generalforsamling

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av 2 representanter for å underskrive protokollen
4. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap
5. Godkjenning av styrets honorar
6. Godkjenning av revisors honorar
7. Orientering om budsjett 2025
8. Valg av styre
9. Valg av valgkomite

Det er ikke meldt inn saker som skal behandles på Generalforsamlingen

# Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap

Årsregnskapet er lagt ut i Årsrapport 2024

Tveteråsen Eiendom AS jobber med et 0 resultat og avsetter kroner 894.815,- for fremtidig vedlikehold.

Noter er vedlagt.

Revisorgodkjenning er vedlagt i eget dokument.

# Godkjenning av styrets honorar

Styrets honorar foreslås økt i tråd med ordinær lønnsvekst fra 210.000 til 221.000

Dette er i tråd med forslag til budsjett 2025

# Godkjenning av revisors honorar

For 2024 er revisors honorar 14.000 inklusiv mva.

Revisors honorar dekkes etter regning og er for 2025 budsjettert til 14.000 inklusiv mva.

# Orientering om budsjett 2025

- Husleien øker fra 1. april 2025 i tråd med orienteringen på ekstraordinær generalforsamling
- Renter og avdrag er lagt inn med halv års effekt

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Inntekt felleskostnader	5 327 870	3 767 498	3 767 500
Andre inntekter	50 000	52 070	50 000
Sum inntekter	5 377 870	3 819 568	3 817 500
Personalkostnader inkl aga	-474 000	-398 655	-420 000
Styrehonorar	-221 000	-210 000	-210 000
Festeavgift	-21 000	-20 686	-21 000
Strøm, renovasjon, vann	-110 000	-74 392	-110 000
Snøbrøyting, strøing, feiing	-300 000	-265 238	-300 000
Fjerning av kvist/grus, trefelling mv	-100 000	-74 850	-100 000
Beplanting trær/busker	-60 000	0	-30 000
Reparasjon og vedlikehold garasje	-450 000	-391 191	-300 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-300 000	-225 663	-500 000
Reparasjon og vedlikehold strøm/vannledninger	-100 000	-73 036	
Reparasjon og vedlikehold lekeplasser	-75 000	-20 410	-20 000
Avskrivning lekeapparater	-40 000	-38 580	-40 000
Drift/vedlikehold kabel/tv-anlegg	-1 160 000	-1 105 344	-1 110 000
Utstyr	-100 000	-94 790	-100 000
Revisjonshonorar	-14 000	-14 000	-15 000
Regnskapsfører	-170 000	-178 125	-165 000
Forsikring	-100 000	-43 467	-45 000
Andre driftskostnader	-75 000	-64 716	-75 000
Periodisert vedlikehold/avskrivninger	-537 870	-894 815	-456 500
Sum driftskostnader	-4 407 870	-4 187 958	-4 017 500
Driftsresultat	970 000	-368 390	-200 000
Renteinntekter	50 000	368 390	200 000
Rentekostnader og avdrag	-1 020 000	0	0
Resultat	0	0	0

# Endring i fellesutgifter 2025 første ift andre kvartal

	Antall	Q1 2025	Q2 2025
Rekkehuseier m/garasjeplass, innløst grunn	191	4 205	6 258
Rekkehuseier u/g.&p.plass, innløst grunn	3	3 225	4 583
Rekkehuseier m/garasjeplass, ikke innløst grunn	8	4 715	6 768
Rekkehuseier u/g.&p.plass, ikke innløst grunn		3 735	5 093
	202		
Leilighetseier m/garasjeplass	40	2 293	3 920
Leilighetseier m/parkeringsplass	5	1 804	3 084
Leilighetseier u/g.&p.plass	3	1 313	2 245

# Valgkomiteens innstilling

## 1. Styreleder

Valg av Gorm Frimannslund, ON76, for en periode på ett år

## 2. Styremedlemmer

Valg av John Erik Reimertz, ON155, for en periode på to år

Valg av Kristin Johanne Haavind, ON66, for en periode på to år

Valg av Øyvind Harby, ON190, for en periode på ett år

Vidar Bjørnstad, ON214, er ikke på valg

## 3. Varamedlemmer

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

Tonje Frøseth-Vestli, ON82, er ikke på valg



# Valg av valgkomite

Valgkomite består av tre personer:

Stein Andersen

Anita Berger Ulland

Veronica Zysman

Valgkomiteen foreslås gjenvalgt

# Aksjonærmøte

Tveteråsen Eiendom AS

27. mars 2025

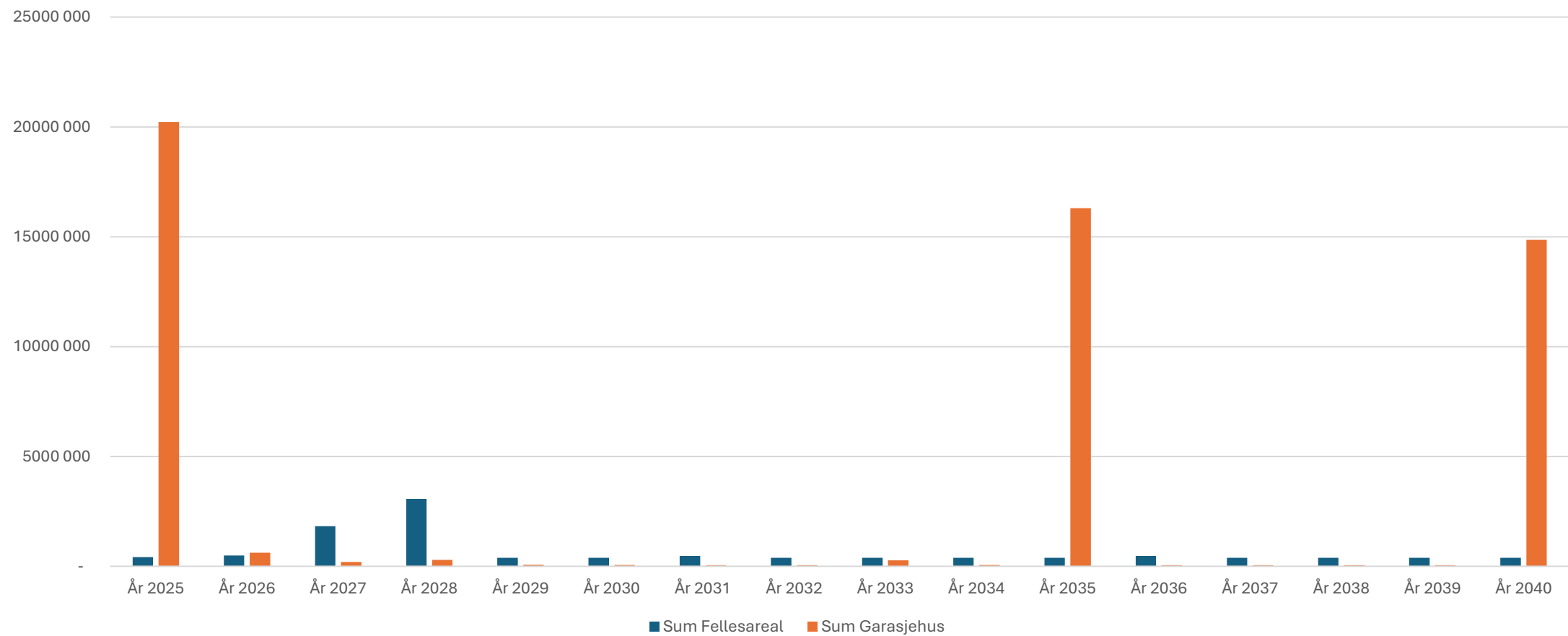
# Agenda aksjonærmøte

1. Forvaltning Drift og Vedlikeholds plan (FDV)
2. Garasjerehabilitering Fase 1
3. Garasjerehabilitering Fase 2 og 3
4. Belysning i garasjehuset
5. Utebelysning fellesområdet
6. Kontroll av vannledninger og avløpsnett
7. Lading – fast avgift fra Charge 365
8. Parkering Tveteråsen Eiendom AS
9. Blomstereng prosjektet

# FDV Plan

- Bygger på den jobben som er gjort tidligere
- Er forlenget til 2040 for å fange opp garasjehabiliteringen
- Hjelper oss å prioritere i perioden
- Vil bli videreutviklet til å inneholde
  - Avtaler
  - Brukerhåndbøker
  - Sjekklistor

# FDV Plan over tid



# Eksempel på detaljer

FEM ÅRS RULLERENDE VEDLIKEHOLDSPLAN FOR TVETERÅSEN EIENDOM AS																
BESKRIVELSE					ARBEIDSOOPERASJON			OMFANG		mva						
Objekt kode (NS3461 / NS3465)	Løpenr.	Objekt beskrivelse / plassering	Tilstands - beskrivelse	Foto nr.	Tilstandsgrad TG = 0, 1, 2, 3	Konsekvensgrad KG = 0, 1, 2, 3	Jobnr.	Vedlikehold / utskiftninger	Periodisk år	Startår	Enhet	Enhetspris Kr	År 2025	År 2026	År 2027	År 2028
730	14	Overvannskumler og overvannsledning(er).														
<b>74</b>		<b>Utendørs elkraft</b>											<b>55 000</b>	<b>30 000</b>	<b>1 440 000</b>	<b>2 502 500</b>
740	1	Varmekabler i taknedløp fra øvre plan.			2			Tveteråsen Eiendom as, kontroll av vaktmester.	1	2006	RS	8 000				
740	5	Belysning på garasjetak.	Feilsøking og utbedring av jordfeil tilknyttet lysmaster.					Nye kontaktorer og automatsikringer. Vurdere bytte belysning etter garasjeprosjektet		2027	RS	20 000			240 000	
		Juletrebelysning	Belysning på gran ved flaggstang. Er utsatt for slitasje/skade og må påregnes å byttes hvert 5. år. Kostnaden inkluderer leie av lift.						5							2 500
740	6	Belysning av kjøreveier.						Kommunalt ansvar.								
		Ladeanlegg garasjetak gammelt						Fjernes					5 000			
740	7	Belysning av gangveier.	Utvidelse av eksisterende lysmaster er ønsket da det noen steder er dårlig lys. Samme					Tveteråsen Eiendom sitt ansvar, ukentlig kontroll.					50 000	30 000	1 200 000	2 500 000
<b>75</b>		<b>Utendørs tele og automatisering</b>														
750	1	TV-kabling	Telia system.					Betales av brukerne over husleie.		2024						

# FDV Plan

- Planen legges ikke ut i sin helhet da det er et levende dokument
- Kostnader i planen utgiftføres eller aktiveres og avskrives
- Vår finansielle situasjon og kapasitet avgjør omfang
  
- For de spesielle interesserte så sendes ut en kopi av planen. Send mail til [styret@tveterasen.no](mailto:styret@tveterasen.no)

# Garasjerehabilitering Fase 1

- Alliero er entreprenør
- OPAK er byggherre representant for ukentlig oppfølging
- Tidsplan følges
- Anbudet er godt innenfor forutsatt kostnadsramme
- Første fase er mest krevende frem til sommerferien
- Risiko er endringer i mengde
- Lånet nedbetales over 10 år





Garasjeanlegg  
Tentativ fremdriftsplan 20.12.2024

ID	Aktivitetsnavn	Varighet	Start	Tidsplass																					
				M	S	april			mai			juni			juli			august			september				
				M	S	B	M	S	B	M	S	B	M	S	B	M	S	B	M	S	B	M			
1	TVETERÅSEN EIENDOM AS	129 dager	ma 17.03.25	[Gjennomgående blå linje]																					
2	Tilrigging, brakker, byggestrøm etc.	3 dager	ma 17.03.25	[Blå linje fra M til S]																					
3	Plan 2, FASE NORD	1850	80 dager	ma 17.03.25	[Gjennomgående blå linje]																				
4	Innen 17.03.25 må biler parkeres ute, og garasjen være ryddet.	1 dag?	ma 17.03.25	[Blå linje fra M til M]																					
5	Oppstempling plan 1, risikoanalyse	5 dager	ma 17.03.25	[Rød linje fra M til S]																					
6	Fjerning av støpeasfalt	8 dager	ma 24.03.25	[Blå linje fra S til B]																					
7	Oppstempling plan 1 demonteres.	2 dager	to 03.04.25	[Blå linje fra B til M]																					
8	Biler plan 1, kan parkere inn	1 dag	ma 07.04.25	[Blå linje fra M til M]																					
9	Mekanisk reparasjon, forenklet.	35 dager	ma 31.03.25	[Blå linje fra S til S]																					
10	Påske	8 dager	on 16.04.25	[Rød linje fra M til S]																					
11	Katodisk beskyttelse	25 dager	ma 05.05.25	[Blå linje fra B til B]																					
12	Påstøp / slitelag, OK dekke.	7 dager	ma 09.06.25	[Blå linje fra M til S]																					
13	Tørk/herdetid påstøp	10 dager	on 18.06.25	[Grønn linje fra M til S]																					
14	PU- belegg	10 dager	on 02.07.25	[Blå linje fra B til B]																					
15	Biler kan parkere plan inne 2 fase nord	1 dag	ma 21.07.25	[Blå linje fra M til M]																					
16	Plan 2, FASE SYD	950	74 dager	ma 02.06.25	[Gjennomgående blå linje]																				
17	Innen 02.06.25 må biler parkere ute og garasjen	1 dag	ma 02.06.25	[Blå linje fra M til M]																					
18	Oppstempling plan 1, risikoanalyse	3 dager	ti 03.06.25	[Rød linje fra M til S]																					
19	Fjerne støpeasfalt	4 dager	ma 09.06.25	[Blå linje fra M til S]																					
20	Oppstempling på plan 1 demonteres	2 dager	to 12.06.25	[Blå linje fra B til M]																					
21	Biler plan 1, kan parkere inn	1 dag	ma 16.06.25	[Blå linje fra M til M]																					
22	Mekanisk reparasjon, forenklet	20 dager	to 12.06.25	[Blå linje fra B til B]																					
23	Katodisk beskyttelse	20 dager	ma 23.06.25	[Blå linje fra M til S]																					
24	Sommerferie	15 dager	ma 14.07.25	[Rød linje fra M til S]																					
25	Påstøp / slitelag	5 dager	ma 04.08.25	[Blå linje fra M til S]																					
26	Tørk / herdetid påstøp	10 dager	fr 08.08.25	[Grønn linje fra M til S]																					
27	PU- belegg	8 dager	to 21.08.25	[Blå linje fra B til M]																					

Aktivitet

[Blå linje] Eksterne aktiviteter

[Grå linje] Manuell aktivitet

[Grønn linje] Bare slutt

[Blå linje]



# Garasjerehabilitering Fase 2 og 3

Videre arbeid er planlagt i tråd med OPAK Anbefaling Fase 2

- Plan 3 og 1 (Taket og Kjellerplan) 10-15 år
- Tentativt planlagt til 2035 når lånet er nedbetalt
- Nytt/utvidet lån på ca 15 mill. kroner

Fase 3

- Plan 2 (Midtre plan)
- Tentativt planlagt til 2040
- Nytt/utvidet lån vil være nødvendig

Beslutning tas på generalforsamling i forkant





## Belysning i garasjehuset

- Dagens belysning består av lysstoffrør
- Det er en begrenset beholdning
- Etter Fase 1 planlegges bytte av belysning til LED
- Legges ut på anbud for bytte vår/sommer 2026
- Vil gi lavere strømforbruk og redusert vedlikeholdsbehov

# Utebelysning fellesområdet

- Belysningen er gamle opprinnelige lyktestolper
- Lyktestolpene er ute av produksjon
- Ledningsnettet er gammelt
- Per i dag er det en feil som slår ut belysningen på partalssiden ved mye nedbør
  
- Det bør iverksettes et prosjekt for å velge fremtidig belysning
- Hensyn til beboere, trafikanter og miljø må veies
- Tidligst gjennomføring i 2027



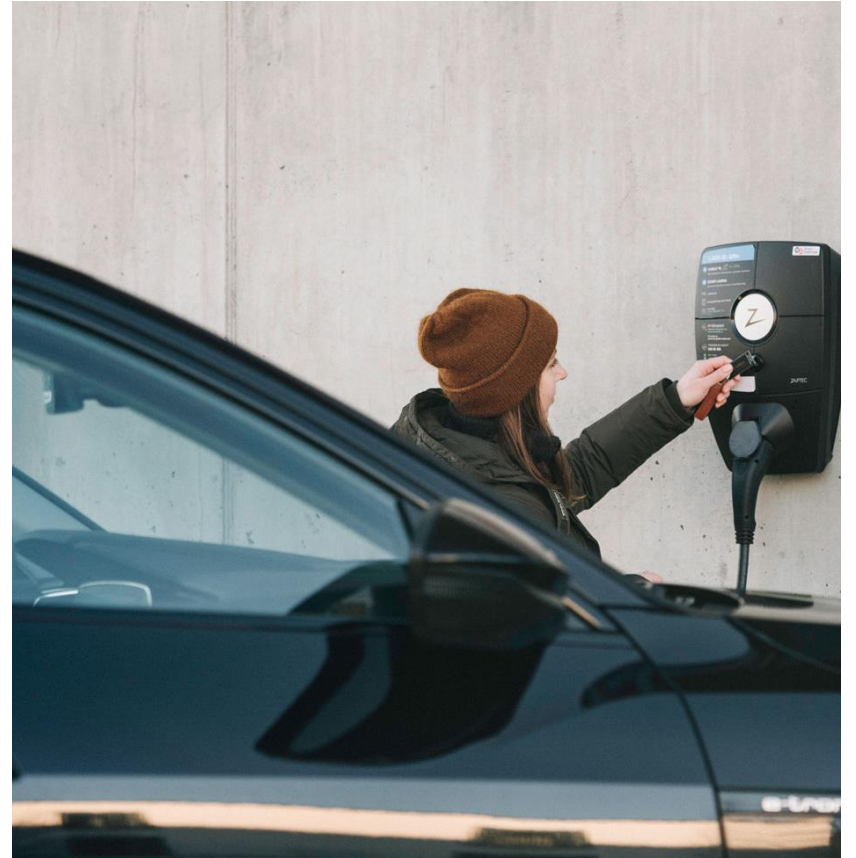
# Kontroll av vannledninger

- Det bør utføres en kontroll av stoppekranter på Tvesteråsen Eiendoms vannledninger
- Stoppekranter fra rodene eies av beboerne
- Stoppekranter fra Tvesteråsen Eiendom AS ledningsnett til kommunalt nett eies av Tvesteråsen Eiendom
- Konsekvensene av defekte stoppekranter kan bli omfattende
- Avløpsnettet bør også kontrolleres



# Lading – endringer fra Charge365

- Charge365 sørger for drift og automatisk betaling av elbilladingen i garasjen vår
- De krever inn betaling på vegne av Tvesteråsen Eiendom
- Betalingen overføres til oss fratrukket en avgift for drift og administrasjon
- Andelen til Tvesteråsen Eiendom skal dekke kostnadene på strøm og nettleie, og litt til vedlikehold



# Lading – ny kostnadsmodell fra Charge365

## □ Frem til 1.mars

- 15% av innkrevet betaling ble trukket
- Med ladepris på kr. 2 kWt
  - 1.70 kr. ble overført til Tvesteråsen Eiendom
  - 30 øre ble beholdt av Charge 365

## □ Fra 1.mars

- Tvesteråsen Eiendom blir fakturert et fastbeløp på **kr. 89 per måned per ladepunkt**
- Ingen andel av «ladeinntektene» blir nå trukket

## □ Fra 1.juli

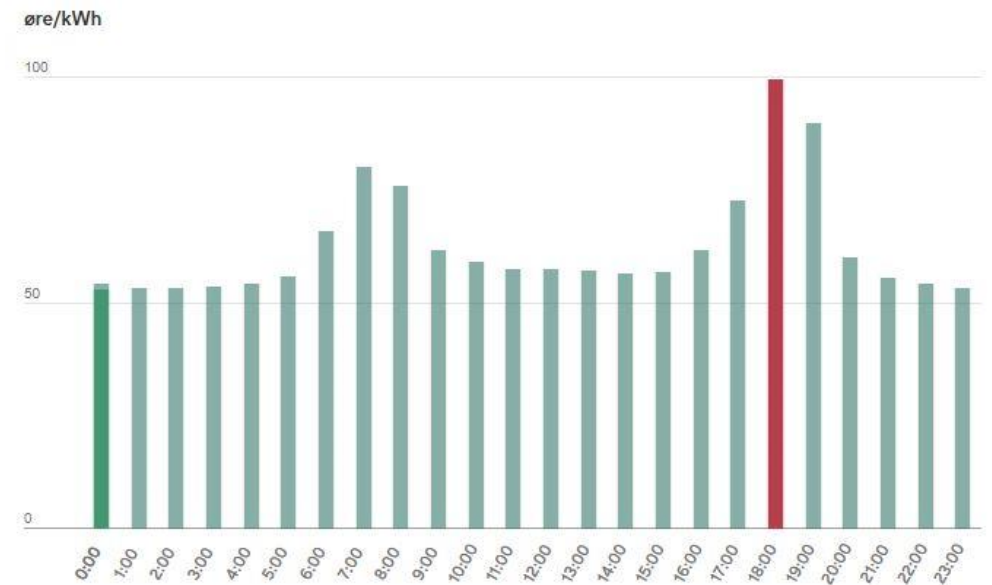
- Tvesteråsen Eiendom vil fakturere hver eier av en ladeboks 89 kr. per måned
- Kvartalsvis fakturering





# Lading – endring fra fastpris til spotpris

- Vi kan nå endre ladepris til spotpris + tillegg (nettleie/diverse)
- Mer rettferdig løsning, hver bruker vil bli belastet for gjeldene strømpris når man lader
- De som lader på dager og tid på døgnet når strømmen er rimelig, betaler også en lavere pris enn de som lader når strømmen er dyr
- Ladepris basert på spotpris innføres snart i vårt ladeanlegg



# Parkering Tveteråsen

Tveteråsen Eiendom har ikke reserverte plasser med unntak av utleide plasser på garasjetaket (Trykkeriet og enkelte av aksjonærene som ikke har garasje plass og betaler for dette).

Det vil bli skiltet at parkering på garasjetaket er for Tveteråsen Eiendom AS i begge ender.

Tilsvarende skilt settes opp på høyre side langs veien fra snuplass til Barnehagen, da veien eies av Tveteråsen Eiendom AS.

Det må være plass til å svinge store biler inn til Holtet bosenter.

Det opplyses ikke eksplisitt om «kun for beboere» eller «Gjesteparkering». Vi har ingen avtale med parkeringsselskap.

# Blomstereng prosjektet

- Blomsterengene krever at det er et aktivt engasjement
- Det må være styreinvolvering
- Vaktmester tar ansvar for klipping to ganger i året



# Praktisk informasjon

- Feiing av småveiene og garasjetaket blir 10-11. april. Det er ønskelig at færrest mulig biler står på garasjetaket
- Kommunens feiing blir 25. mars (tentativ dato)
- Kvist innsamling blir 13-24 april på vanlig sted

Takk for fremmøte