Ekstraordinær generalforsamling 2026

Tveteråsen Eiendom AS

24. september 2026

Agenda ekstraordinær generalforsamling

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av 2 representanter for å underskrive protokollen
4. Utskiftning av utebelysning

Fra ordinær generalforsamling 2026

Utebelysning fellesområdet

- Belysningen er gamle opprinnelige lyktestolper
- Lyktestolpene er ute av produksjon
- Ledningsnettet er gammelt

- Det er iverksatt et prosjekt for å velge fremtidig belysning
- Norconsult ble valgt som konsulent i 2025

Fra ordinær generalforsamling 2026

Utebelysning fellesområdet

Siden Fase 1 av garasjeprosjektet ble rimeligere enn anslått har vi anledning til å bytte utebelysning før Fase 2, uten å måtte ta opp lån. Fase 2 vil uansett starte litt tidligere enn opprinnelig forutsatt.

Utskiftning av 62 utelamper og 5 nye utelamper vil koste anslagsvis mellom 4 og 6 mill. kroner.

Fra ordinær generalforsamling 2026

Vedtak utebelysning fra generalforsamling 2026

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å starte opp prosjektering innenfor en ramme på 350.000 kroner og at konkret valg av lampe tas på en ekstraordinær generalforsamling rett over sommeren.

Sporastøl fremmer motforslag om å vente med prosessen til et senere tidspunkt. Dette blir stemt over.

49 fremmøtte og 4 fullmakter stemmer etter styrets forslag.

9 fremmøtte og 8 fullmakter stemmer mot styrets forslag.

Styrets forslag ble godkjent av generalforsamlingen.

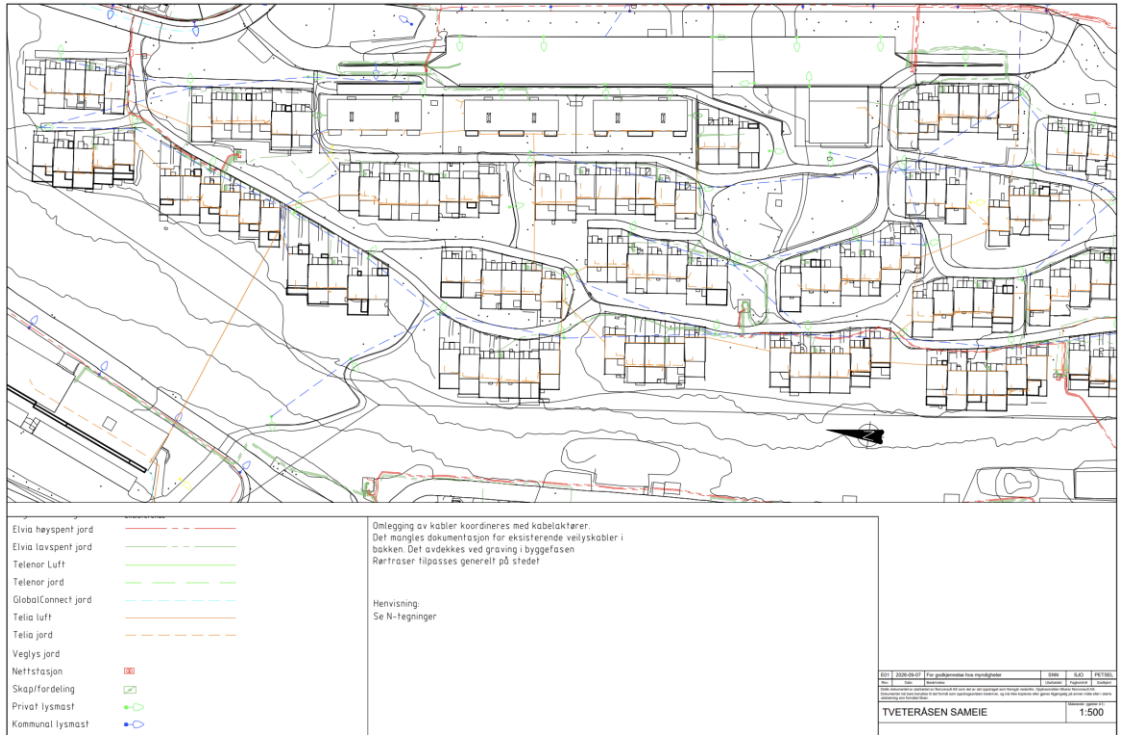
Hendelser siden generalforsamlingen

- Styret har gjennomført beslutningen fra generalforsamlingen og prosjektering er gjennomført. Nytt kostnadsanslag foreligger.
- «Lyktegruppen» har på eget initiativ testet andre pærer og fremmet argumenter for å ikke bytte utebelysning
- Styret har mottatt en vurdering fra EBR Elektro AS av tilstanden på anlegget
- Styrets vurdering er at utskiftning av utebelysning må ses i sammenheng med fase 2 og 3 av garasjerehabiliteringen
- Fase 2 og 3 av garasjerehabiliteringen bør ikke utsettes for lenge

Prosjektering av ny utebelysning

Norconsult har utarbeidet

- Prosjektering av ny utebelysning – detaljert med tegning av nye kabler og med eksisterende kabler tegnet inn.
- Kostnadsberegning tilsvarende 8,7 mill kroner (2026 tall)



Tilstandsvurdering av EBR Elektro AS

Konklusjon

- Om lekkasjen på kurs 41 kommer fra lampetoppene eller kabelen i bakken er litt uvisst. Skal man konkludere 100% som må all belysning på kursen kobles fra. Det kan være mulig at lekkasjen kun er i lampetoppene.
- Kabelen i bakken er eldre og har ligget i bakken i mange år og vil ikke bli noe bedre på sikt.
- Mastetoppene er eldre, og det burde vurderes med lys som kaster lyset ned på vei/gangstier. I dag spres bare lyset utover fra lyskilden.
- Noen av mastene har pr i dag defekt lyskilde etter det som ble observert på inspeksjonen.

Tilleggsvurdering fra EBR

- Når vi målte anlegget nå så var resultatene bedre enn forventet, utifra alder på kablene som ligger i bakken.
- Hvis dette ikke forandrer seg vesentlig så vil dette kunne leve i flere år fremover. Antall år er litt uvisst.
- Mulig de to kursene skulle vært sjekket etter en periode med mye nedbør, slik at bakken/jordsmonnet er ordentlig fuktig/bløtt.
- Men jeg ville vel budsjettert med noe vedlikehold av dette lyset i årene fremover. Og ikke minst hatt en runde med støvsuging og/eller trykkluft for å fjerne støv og blader ved alle koblingspunktene i hver mast.
- Så får man bare håpe at det lever en god del år fremover.

De store investeringene fremover

- Tveteråsen har tre store investeringer foran seg

• Garasjerehabilitering fase 2	20 mill. kroner
• Garasjerehabilitering fase 3	6,7 mill. kroner
• Utebelysning	8,7 mill. kroner

Alle tall i 2026 kroner inklusiv moms.

Styret har lagt til grunn følgende forutsetninger

- Husleien skal ikke øke ut over inflasjon og vesentlige rentehevinger
- Lån skal ikke overstige 15 mill. kroner
- Nedbetalingstid 10 år
- Tilgjengelig likviditet skal ikke komme under 1,5 mill. kroner
- Norconsults kostnadsanslag for utebelysning på 8,7 mill. kroner legges til grunn
- OPAK kostnadsanslag for fase 2 og 3 legges til grunn (juster fra 2023 nivå til 2026 nivå)

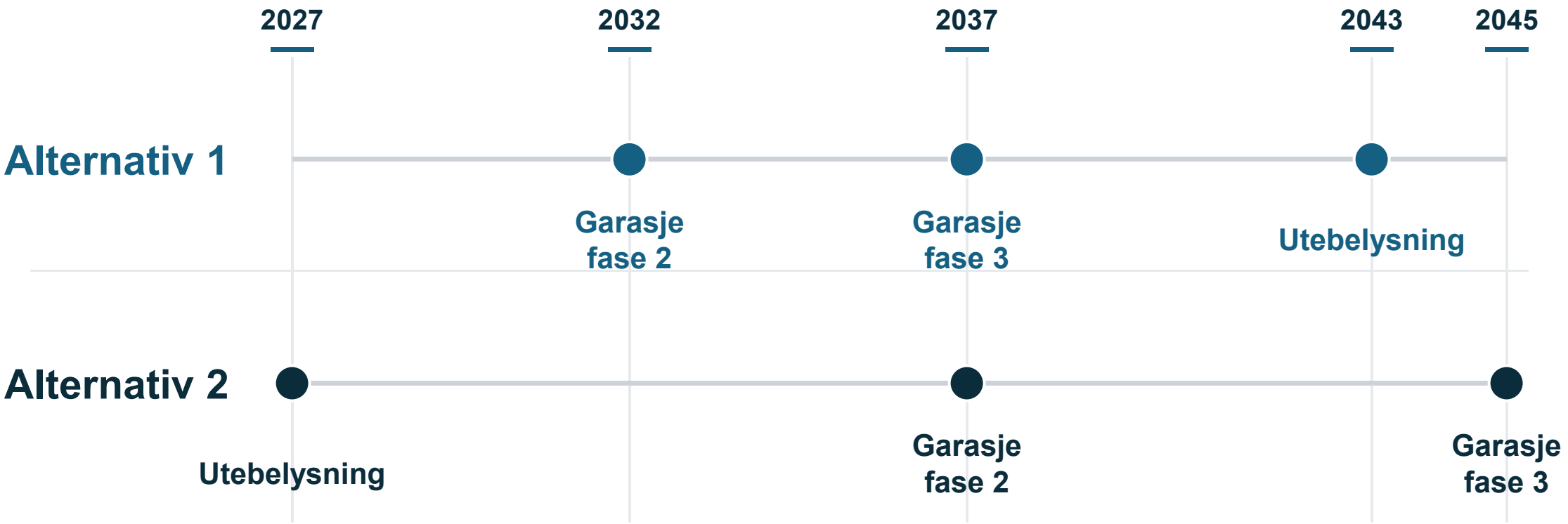
Alternative rekkefølger på investeringene

1. Gjennomføre rehabilitering av garasjehuset fase 2 i 2032 og deretter fase 3. Utskiftning av utebelysning i 2043

2. Gjennomføre utskiftning av utebelysning i 2027 og rehabilitering av garasjehuset fase 2 og 3 fra 2037

I begge alternativene er siste lån nedbetalt innen 2049

Alternativ rekkefølge på investeringene



Alternativt 1 fullføre fase 2 og 3 av garasjerehabiliteringen først

- Lavere risiko for ytterligere degenerering av garasjehuset
- Styret kan bruke erfaringen fra fase 1

- Økt risiko for perioder uten utebelysning på deler av området
- Økte kostnader ved vedlikehold av gammelt lysanlegg
- Fremtidig utskiftning av utebelysning kan ses i sammenheng med ny asfaltering hvis hensiktsmessig

Alternativ 2 Ny utebelysning i 2027, og deretter fase 2 og 3 av garasjerehabiliteringen

- Gir lavere risiko for lengre perioder uten belysning
- Gir lavere vedlikeholds kostnader ved utskiftning av belysningen

- Risiko for forverring av tilstanden på garasjen ut over OPAKs vurdering fra 2023, spesielt om det blir mer enn 10 år mellom fase 1 og 2.
- Skade på garasjen vil ha større konsekvenser enn en kortere periode uten lys.

Lyktegruppens forslag

- Forslag til bruk av nye pærer og mindre rehabilitering av eksisterende lamper med mere legges til grunn som «ordinært vedlikehold»
- Gruppens forslag er levert ut i postkassene og omtalt på Facebook

- Styret vil berømme gruppen for deres initiativ

- Forslaget passer inn i alternativ 1 med en prioritering av de to neste fasene i rehabilitering av garasjehuset og tas med som rådgivende innspill i styrets videre arbeid

Fra ordinær generalforsamling 2026

Garasjerehabilitering Fase 1

- Alliero er entreprenør
- OPAK er byggherre representant for ukentlig oppfølging
- Tidsplan ble fulgt
- Enkelte tilleggsoppgaver ble utført (rekkverk, nedfallsrør, maling)
- Restlånet på 12 mill. kroner nedbetales over 8 år

Garasjerehabilitering Fase 2 og 3

Videre arbeid er planlagt i tråd med OPAK Anbefaling

Fase 2

- Plan 3 og 2 (Taket)
- Tentativt planlagt til 2032 når lånet er nedbetalt
- Må stille 5 mill. kroner i egenfinansiering
- Nytt/utvidet lån på 15 mill. kroner

Fase 3

- Plan 1 (Kjellerplan)
- Tentativt planlagt til 2037
- Nytt/utvidet lån vil trolig være nødvendig

Beslutning tas på generalforsamling i forkant

Styrets anbefaling

Gitt at kostnadene ved utskiftning av utebelysning ble betydelig større enn forespeilet og at dette ikke er kritisk per dags dato innstiller styret på at den påbegynte garasjerehabiliteringen prioriteres med estimert oppstart i 2032.

Styret kommer tilbake til generalforsamlingen for et vedtak om å starte fase 2 av garasjerehabiliteringen.

Styret vil iverksette tiltak for å ivareta eksisterende belysning, herunder en systematisk gjennomgang av lampepostene.

Alternativene oppsummert

Alternativ 1

Rehabiliteringen av garasjehuset prioriteres.

Styret fremmer forslag for generalforsamlingen om neste fase minst ett år før gjennomføring.

Styret følger opp de foreslåtte tiltak fra Lyktegruppen som innspill til styrets videre arbeid.

Alternativ 2

Styret gis fullmakt til å skifte utebelysning innenfor en ramme av 8,7 mill. kroner

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å prioritere de to neste fasene i garasjeprosjektet før utskiftning av utebelysning.

Frem til en eventuell senere utskifting av utebelysningen skal styret sørge for forsvarlig drift og nødvendig vedlikehold av eksisterende belysningsanlegg innenfor selskapets økonomiske rammer.

Lyktegruppas forslag tas med som rådgivende innspill i styrets videre arbeid.