

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ekstraordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes  
onsdag 19. mars 2014 kl. 18:00 i Haugerud kirke.**

---

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ETABLERING AV RUNDKJØRING, NYTT GARASJEANLEGG OG SALG AV TOMT TIL OBOS FORRETNINGS BYGG

- A) Etablering av rundkjøring på Ytre Ringvei for ny tilkomst til Tveita Senter via Nåkkves vei over til Wilhelm Stenersens vei.

### 3. UTSKIFTING AV EKSISTERENDE NØD- OG LEDELYS SAMT ETABLERING AV NYTT BRANNVARSLINGSANLEGG

- A) Eksisterende nød- og ledelys fungerer ikke lenger og er regningsvarende ikke lønnsomt å vedlikeholde og bes derfor utskiftet.  
Det er i dag ikke etablert brannvarslingsanlegg i blokkene i Tveita Borettslag. For å i vareta brann sikkerheten ber styret om at det etableres nytt brannvarslingsanlegg i blokkene.

## **2. ETABLERING AV RUNDKJØRING, NYTT GARASJEANLEGG OG SALG AV TOMT TIL OBOS FORRETNINGS BYGG**

A) Etablering av rundkjøring på Ytre Ringvei for ny tilkomst til Tveita Senter via Nåkkves vei over til Wilhelm Stenersens vei.

### **Historikk**

I november 2013 inviterte OBOS forretningsbygg styret i Tveita borettslag til et møte for å legge frem ønsker om mulige endringer i forbindelse med tilkomsten til Tveita Senter. Fra Tveita borettslag deltok samtlige styremedlemmer, 1- og 2-varamedlem og daglig leder. Møtet fant sted i kantinen på Tveita senter og varte i ca. 2 timer

### **Situasjonen nå**

Tveita senter opplever at det foregår en handelslekkasje til omkringliggende sentere. Omsetningen på Tveita senter har i de siste årene vært fallende og man antar at dette skyldes to faktorer.

- At tilkomsten til senteret er «vanskelig» / lite synlig
- At senteret trenger bedre utvalg av kommersielle butikker

For at kommersielle aktører skal være interessert i å etablere seg på Tveita senter er man nødt til å øke omsetningen noe. Med dagens løsning for tilkomst til senteret med bil, mener man at dette vil være vanskelig. Nåværende løsning er lite synlig, gir en lang innkjøring og det er derfor «lettere» å kjøre til andre sentere i nærområdet, eksempelvis Alna.

Ved etablering av en rundkjøring på Ytre Ringvei vil man skape en enkel, rask og synlig tilgang til senterets p-hus og derav en enklere tilgang til bruk av senteret. Dersom en slik etablering skal være mulig må noe av ombyggingen foregå på Tveita Borettslag sin eiendom.

Dette skaper noen utfordringer for Tveita Borettslag. Den del av tomten som ny adkomstvei vil ligge på er i dag belagt med garasjeparkering for 9 leiligheter og er også punkt for retur av papir og glass/metall for borettslagets beboere. Videre vil deler av tilkomsttraseen ligge slik at noen av parkeringsplassene på forsiden av Nåkkves vei 3 bortfalle da disse ikke lenger vil være godkjent på grunn av at de ligger for nærme veitraseen.

### **Forslag til løsning**

OBOS Forretningsbygg etablerer ny rundkjøring på Ytre ringvei med direkte adkomst til Nåkkves vei og ny avkjøring til Wilhelm Stenersens vei (se vedlegg 1).

For å løse de utfordringer dette skaper for Tveita Borettslag har OBOS Forretningsbygg, i samarbeid med styret i Tveita Borettslag, kommet frem med forslag til kompenserende tiltak som i sin helhet bekostes av OBOS Forretningsbygg.

1. Garasjeplassene som blir berørt foreslås flyttet til en forlengelse av eksisterende parkeringshus nord i Nåkkves vei 1 (se vedlegg 2). Dette gir en enklere og raskere tilgang til garasjeplassene for de beboerne som blir berørt. Grøntområde på øvre plan, som må anses som et kvalitativt bedre område for beboerne, vil økes og gi ett bedre tilbud til beboerne i NV 1.
2. Mottaksstasjon for papir og glass/metall flyttes til innkjøringen til blokkene i Nåkkves vei 1 og 3 (se vedlegg 3) og vil bli endret til typen nedgravd Molok eller liknende. Driftskontoret etablerer liknende mottak utenfor inngangen til Nåkkves vei 5 slik at alle blokkene får samme returløsning. Dette vil gi en kortere tilgang for alle beboerne for levering av returavfall og vil samtidig føre til mindre forsøpling rundt avfallsstasjonene. Dagens løsning gir enklere rom for utenforstående og beboerne i Tveita borettslag til å forsøple området rundt returstasjonene da de ikke gir tilhørighet til området og er mindre synlige.
3. Biloppstillingsplassene som blir borte langs Nåkkves vei 3 reetableres til Nord for Nåkkvesvei 1 (se vedlegg 4) og gir totalt flere parkeringsplasser enn eksisterende løsning.
4. Tomten som ny adkomst vei går over, ca. 625 m<sup>2</sup>, selges til OBOS Forretningsbygg for kr. 1 500,- pr. m<sup>2</sup>, totalt ca. kr 937 500,-. (Vedlegg 4 – skravert området).

Ett av momentene som har blitt drøftet i denne saken er om den nye rundkjøringen vil gi en økt belastning av støy for beboerne i Nåkkves vei 3. En avkjøring til Nåkkves vei, direkte fra Ytre Ring vei, vil trolig føre til noe økt trafikk i dette punktet, men samtidig vil farten på Ytre Ring vei bli redusert som følge av ny rundkjøring. Styret mener derfor at den totale støybelastningen for beboerne i Nåkkves vei 3 ikke blir større.

Flyttingen av de 9 garasjeplassene som er lengst nord av tregarasjene mener styret utvilsomt vil bli positivt for de beboerne som disponerer disse. Nærhet til plassene vil gi en bedre opplevelse for beboerne. Videre er tregarasjene i en dårlig forfatning og har sterkt behov for vedlikehold. At disse garasjeplassene rives og flyttes vil kunne spare borettslaget for store kostnader i fremtiden.

Grøntområdet på øvre plan vil bli øket med den nye etableringen av parkeringsplasser i garasjeanlegget nord i NV 1. Slik styret oppfatter det, er det nettopp disse områdene som blir benyttet av beboerne til opphold ute. En utvidelse vil gi ett større tilbud til beboerne av kvalitetsområder uten at det samlede beplantet grønntområde reduseres.

Endringen av gjesteparkingsplassene vil gi litt mindre tilgang på plasser nært Nåkkves vei 3, men vil samtidig gi økt antall plasser totalt for biler og motorsykler. Borettslaget har sterkt behov for flere parkeringsplasser for besøkende og beboere med ett-roms leiligheter og dette vil derfor gi ett positivt bidrag for å løse dette.

Salg av tomten som blir avhendet vil gi et tilskudd til det ordinære vedlikeholdet og vil sikre en bedre likviditet. Tomten er således ikke en tomt som har potensiale til å bli benyttet til annet enn garasjeplasser og vil derfor ikke gi noen problemer for videre drift av området eller ett tap av potensiell fremtidig verdi for borettslaget.

Tveita senter har alltid ligget tett til Tveita borettslag og har således hatt stor betydning for beboerne i borettslaget. Nettopp nærheten og det at tilbudet har vært varierende og godt har vært en viktig faktor for at Tveita borettslag har vært et populært sted å flytte inn i. At Tveita senter beholder sin posisjon som første valg for nærmiljøet med ett godt tilbud, vil således være viktig for borettslaget. Styret mener derfor at en rundkjøring vil være ett godt tiltak for å styrke posisjonen til senteret og at de løsninger som er skissert, samlet vil være til det beste for borettslaget.

Det er i dag signert en avtale med OBOS Forretningsbygg som sikrer de tiltakene som er beskrevet over. Avtalen er signert med det forbehold at tiltakene får godkjenning av generalforsamlingen i Tveita Borettslag og er således ikke rettskraftig før generalforsamlingen har gitt sitt samtykke. Avtalen legges frem og gjennomgås på generalforsamling.

### **Beboermøter**

For at beboerne skal få ett best mulig grunnlag for å danne sin mening til avstemning på generalforsamlingen i denne saken, vil det bli avholdt 4 beboermøter i forkant. I beboermøtene vil det komme representanter fra OBOS Forretningsbygg som vil gi en dypere beskrivelse av hvorfor tiltaket er nødvendig og hvordan de vil løse de tiltakene som berører Tveita Borettslag. I disse beboermøtene vil vi ikke gå inn på punkt 3 i innkallingen. Velg det tidspunkt som passer for deg å komme.

Beboermøtene vil bli holdt som følger:

**Sted: Møterom/kantine Tveita Senter (3-etg), inngang ved Jordbærpikene, se skilting for møtet utenfor Jordbærpikene.**

<b>Tid:</b>	<b>Dagtid</b>	<b>Kveldstid</b>
<b>Torsdag 13/3-2014</b>	<b>14:00 – 15:30</b>	<b>18:00 – 19:30</b>
<b>Mandag 17/3-2014</b>	<b>14:30 – 16:00</b>	<b>17:00 – 18:30</b>

### **Forslag til vedtak**

*Generalforsamlingen vedtar å gå inn for etablering av rundkjøring med de tiltak dette medfører og godkjenner avtalen mellom OBOS Forretningsbygg og Tveita Borettslag, signert 25. februar 2014, med de rettigheter og plikter dette medfører.*

### **3. UTSKIFTING AV EKSISTERENDE NØD- OG LEDELYS, SAMT ETABLERING AV NYTT BRANNVARSLINGSANLEGG**

- A) Eksisterende nød- og ledelys fungerer ikke lenger og er regningsvarende ikke lønnsomt å vedlikeholde og bes derfor utskiftet.  
Det er i dag ikke etablert brannvarslingsanlegg i blokkene i Tveita Borettslag.  
For å i vareta brannsikkerheten ber styret om at det etableres nytt brannvarslingsanlegg i blokken.

#### **Historikk**

Styret i Tveita Borettslag startet ett prosjekt i mai 2013 for å se på muligheten og kostnadene for å etablere ett nytt brannvarslingsanlegg i Tveita borettslag. Prosjektet hadde sitt utspring etter rapport fra risikoanalyse gjennomført i 2011. Denne konkluderer med at det vil være betydelig risiko for brann i leilighet og at deteksjon av denne kunne ta lang tid. Videre er størrelsen på brannseksjonene i boligdelen av blokkene av en slik størrelse at de etter dagens sikkerhetsnivå skulle hatt fulldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til 110-sentral. Under befaringen erfarte kontrollørene at det i 2 av 6 leiligheter ikke fantes operativ røykvarsler, noe som trolig vil være representativt for hele borettslaget.

Etter oppstarten av dette prosjektet har borettslaget opplevet hele 4 branner.

I mai 2013 opplevde vi at det startet en brann i søppelrommet i Nåkkves vei 5.

Den 8. juni 2013 opplevde vi dessverre at det brøt ut en brann i leilighet 11017 i Nåkkves vei 5. Brannen startet som brann i fettgryte og spredte seg ut til korridor i hele nordfløyen i 11-etg. Videre skapte den store ødeleggelse på fasaden og leilighetene direkte over i 12- og 13-etg. Den største konsekvensen var at det ble påført personskader på beboere, brann- og inhalasjonsskader.

I slutten av juni 2013 starter nok en brann i søppelrommet i Nåkkves vei 5.

8. september 2013 brøt det igjen ut en brann i en leilighet i Nåkkves vei 5, leilighet 7016. Dessverre døde beboer i denne brannen. Brannen ble oppdaget tidlig av nabo under og spredte seg derfor ikke til omkringliggende arealer og materielle skader ble derfor små. Det var ingen røykvarsler som virket i denne leiligheten og det var derfor bare tilfeldigheter som gjorde at brannen ble varslet tidlig.

Etter disse brannene har flere beboere i borettslaget ytret bekymring for brannsikkerheten i borettslaget og etterlyst varslingsanlegg overfor styret. Styret har tatt disse brannene og henvendelsene på alvor og fremskyndet derfor sitt arbeid med å fremskaffe tilbud på nytt brannvarslingsanlegg og utskifting av eksisterende nød- og ledelys anlegg.

## **Situasjonen nå**

Det er i dag eksisterende nød- og ledelys i alle blokkene. Disse anleggene er veldig gamle, i Nåkkves vei 5 fungerer de lenger ikke og i Nåkkves vei 1 og 3 klarer vi ikke lenger å oppfylle dagens krav til deteksjon. I realiteten vil dette si at vi må bygge om anleggene i forhold til deteksjon ved strømutfall. Dette vil ikke være lønnsomt som vedlikehold av eksisterende anlegg og nytt anlegg vil være den eneste fornuftige løsningen.

Tveita Borettslag har pr. dags dato ingen felles anlegg for deteksjon av brann og det er opp til hver enkelt beboer å besørge og vedlikeholde røykvarslere i hver enkelt bolig. Ut i fra de brannene vi har hatt og det skadeomfanget dette har hatt på både personer og materiell, kan vi konkludere med at dette ikke er tilstrekkelig. Dersom det hadde eksistert brannvarslingsanlegg under disse 4 brannene ville skadeomfanget trolig sett helt annerledes ut i forhold til materiell og personskader.

## **Forslag til løsning og kostnader**

Det ble utarbeidet kravspesifikasjon og sendt ut invitasjon til tilbudsbefering til 5 entreprenører. Det ble mottatt 3 tilbud av disse 5 og til slutt skrevet kontrakt med Eiklid & Ekdahl Elektro på innkjøp av nytt felles heldekkende brannvarslingsanlegg og nytt nød- og ledelysanlegg for Tveita Borettslag. Kontrakten er formet slik at den ikke er gyldig før generalforsamlingen i Tveita Borettslag har godkjent tiltakene.

### *Nød- og ledelys*

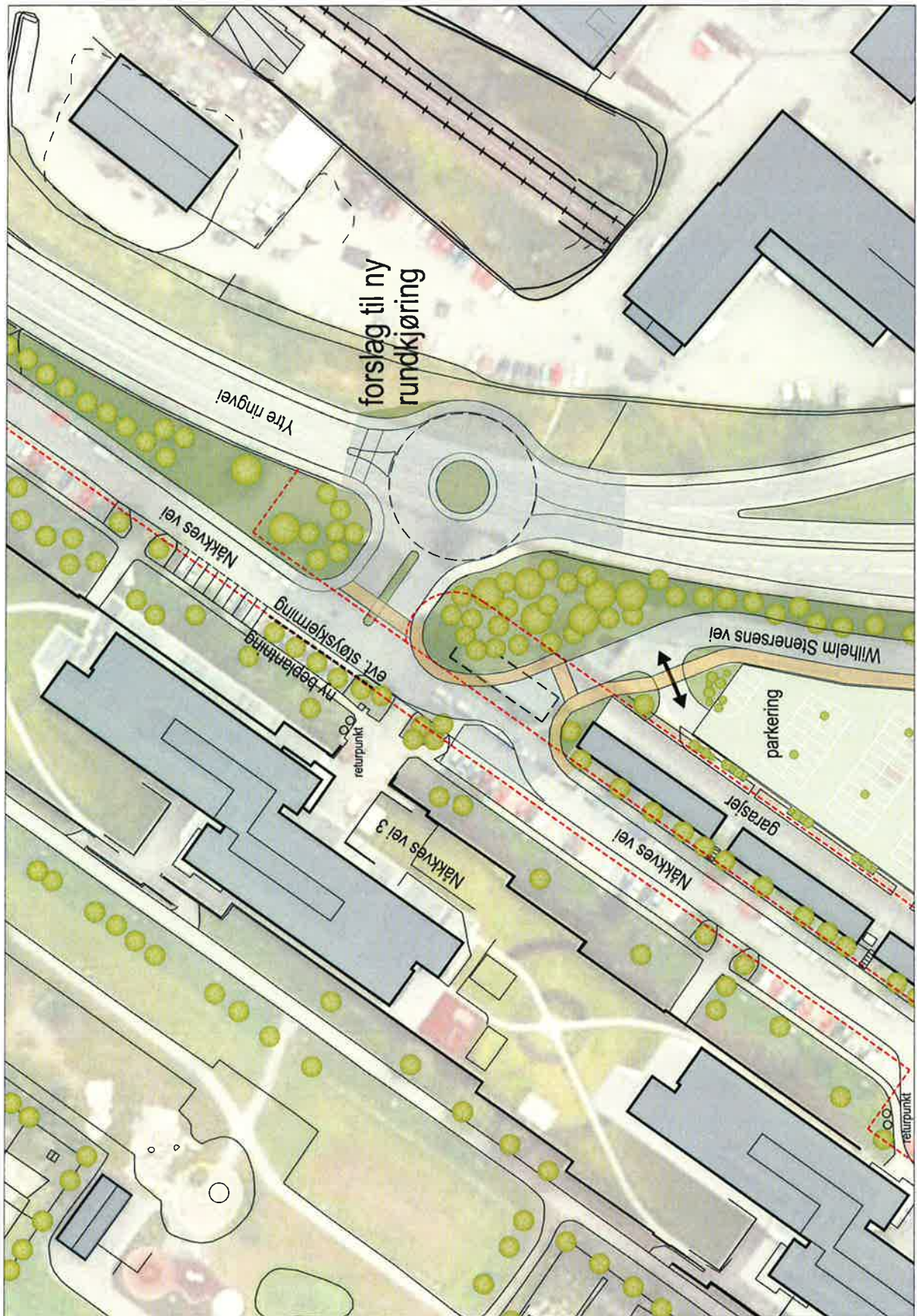
Tilbudet gir ett helt nytt nød- og ledelys anlegg som sikrer lys i rømningsveier, fellesområder, tekniske rom, driftskontor, varmesentral og nye markeringslys ved alle nødutganger. Anlegget er web-basert og overvåkes via PC, anlegget utfører selvtesting av lyskilder, lys tid og deteksjon og generer rapporter for hver enkelt test. Det er valgt løsning fra Schneider for leveransen av nytt nød- og ledelys anlegg.

### *Brannvarsling*

Det monteres heldekkende varslings anlegg for alle områder i Tveita borettslag. Det vil si at det monteres detektorer i alle leiligheter, fellesområder, tekniske rom, driftskontor, varmesentral og utleielokaler. (de tekniske kriteriene for følere benevnes ikke her). I hver leilighet vil det bli slik at en første deteksjon av brann vil kunne bli avstilt av beboer men det sendes varsel til vakttelefon. Det vil bli etablert direkte varsling til 110-sentral hos brannvesenet og den vil overføres ved 2 gangs deteksjon for brann eller at manuell melder trykkes inn. Det vil bli gitt utvidet informasjon om anlegget på generalforsamlingen. Det er valgt løsning fra Autronica for leveransen av nytt brannvarslingsanlegg.

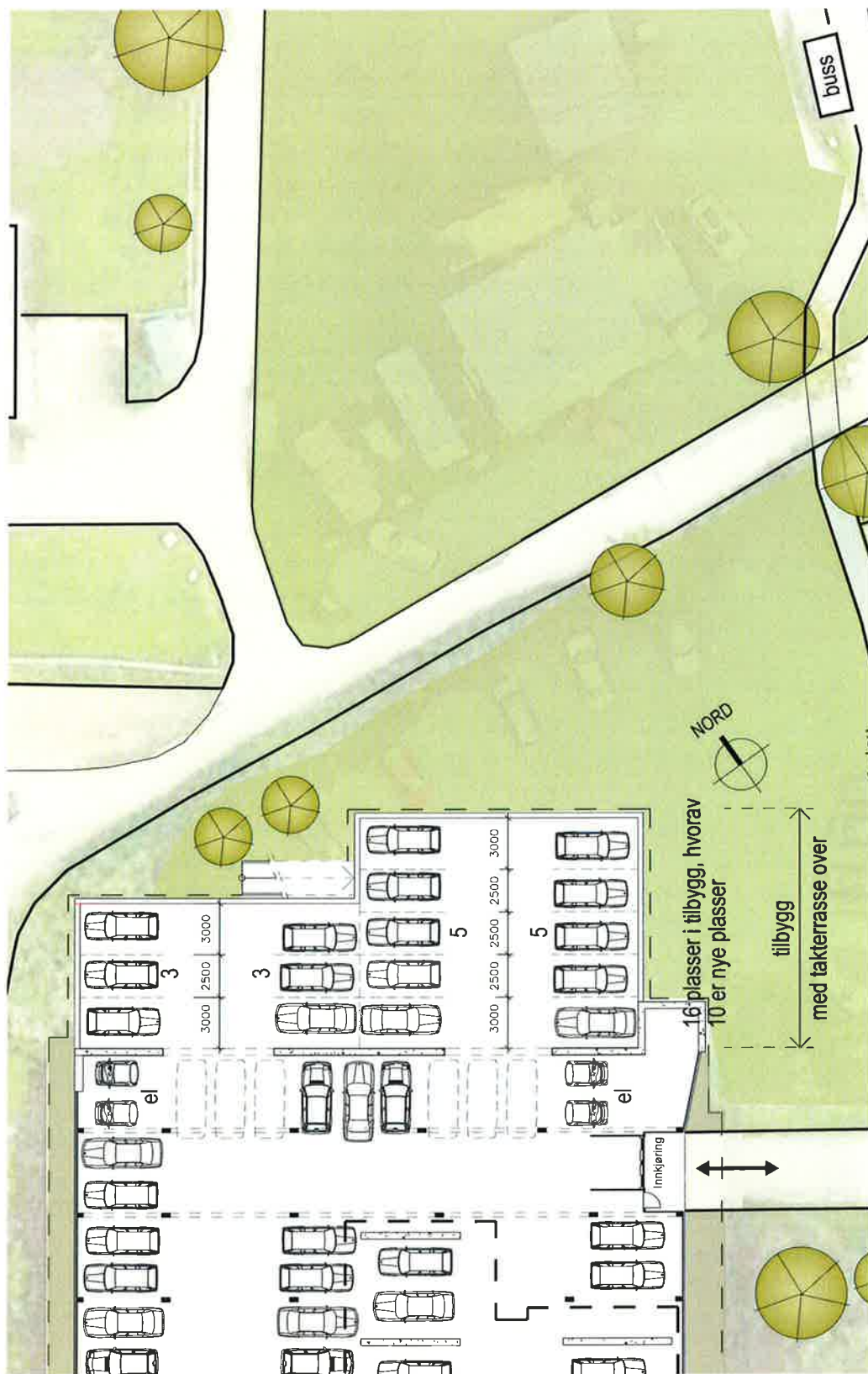


# Vedlegg 1



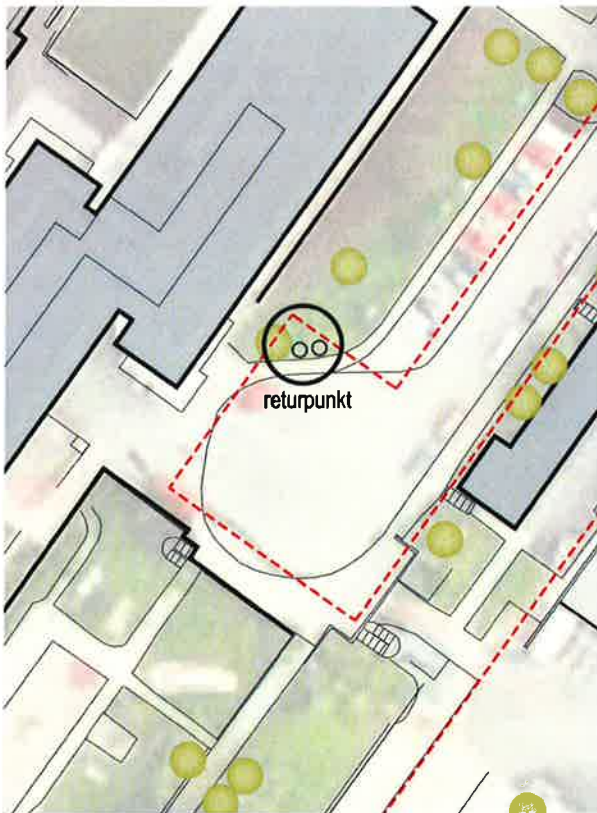


# Vedlegg 2

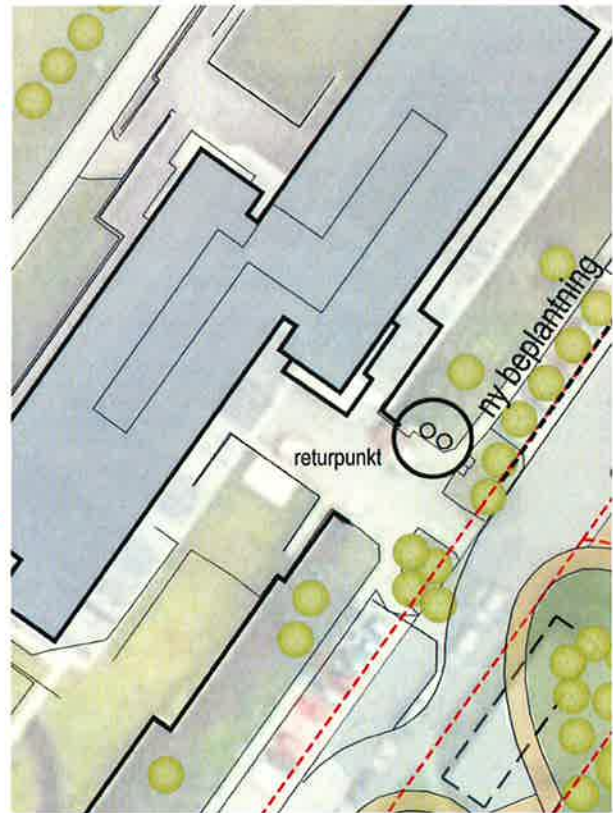


Søker nr.	Titel	Skala	Tegn.	Mål	Dato	Rev. dato	Tegn. nr.	Rev.
4655	TVEITA - UTVIDELSE AV GARASJE	TL	TL	A3/1:200	24.02.14	-	004	-

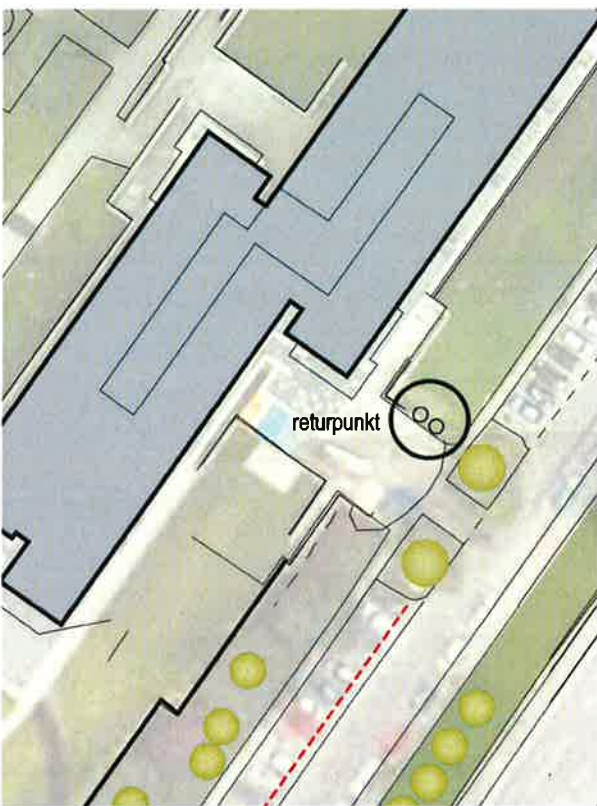
### Vedlegg 3



Nedgravd returstasjon NV 5



Nedgravd returstasjon NV 3



Nedgravd returstasjon NV 1

Vedlegg 4



Ny gateparkering – 13 plasser

## REGISTRERINGSBLANKETT ved ekstraordinær generalforsamling

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn :

Eierens adresse :

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom De benytter Dem av denne retten,  
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i

**Tveita Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eiers underskrift)

.....  
(Dato)