

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

**Ekstraordinær generalforsamling i Tveita Borettslag avholdes
onsdag 28. mars 2007 kl. 18.00 i aulaen, Hellerud videregående
skole.**

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. SALG AV TJENESTELEILIGHET L 1026**
- 3. GODKJENNING AV NYE VEDTEKTER**
- 4. GODKJENNING AV NYE HUSORDENSREGLER**
- 5. INNSTILLING FRA BYGGEKOMITEEN – LANGTIDSPLAN VEDLIKEHOLD/
REHABILITERING**

Oslo, 12. mars 2007

Styret i Tveita Borettslag

Jan Erik Nordby /s/

Unni Øiangen /s/

Hanne Hoel /s/

Bjørn Solberg /s/

Mette Irene Martinsen /s/

VEDLEGG:

- 1 – Styrets innstilling på salg av tjenesteleilighet – 1026 m/Styrets innstilling.
- 2 – Forslag på nye Vedtekter m/Styrets innstilling.
- 3 – Forslag på nye Husordensregler m/Styrets innstilling.
- 4 – Byggekomiteens presentasjon i beboermøte den 7. mars 2007 til langtidsplan for vedlikehold/rehabilitering av betongen, vinduer/vegger, baderom og garasjer m/ Byggekomiteens innstilling og Styrets innstilling.

NAVNESEDDEL A

Skriv andelseiers navn og leilighetens nummer på denne navneseddel og leer den ved inngangen til møtelokalet.
Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER!

Navn:

Leilighetsnummer:

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare en stemme for andelen. Ektefelle/samboer må møte med fullmakt fra andelseier, for å kunne stemme på vegne av andelen. Framleier har rett til å møte, en uten stemmerett.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte retten bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte for meg
(navn med blokkbokstaver)

på generalforsamlingen iBorettslag.

Oslo, den

Leilighetsnummer:

.....

Andelseiers underskrift.

Til: Ekstraordinær Generalforsamling i TBRL

Fra: Styret

Dato: 12. mars 2007

**STYRETS INNSTILLING TIL/VEDTAK VEDR. SALG
AV TJENESTELEILIGHET 1026**

Styret har i de siste årene leid ut denne leiligheten. Nå har vedkommende leietaker flyttet, og styret foreslår at leiligheten selges og ny andel lages.

Etter dette vil borettslaget ha 818 leiligheter for beboere/andelseiere.

Vedtak:

Styret foreslår salg av leil 1026 og ber OBOS megleren selge leiligheten for oss.

Tveita, 12. mars 2007

Jan Erik Nordby /s/

Unni Øiangen /s/

Hanne Hoel /s/

Bjørn Solberg /s/

Mette Irene Martinsen /s/

LANGTIDSPLAN **- VEDLIKEHOLD/ REHABILITERING I** **TVEITA BORETTSLAG**

Tveita, 28. mars 2007

Tveita Borettslag

Følgende elementer skal inngå i planen:

- **Betongrehab./Vedlikehold**
- **Vinduer/etterisolering**
- **Baderom**
- **Garasjer**

Tveita Borettslag

Betongrehabilitering

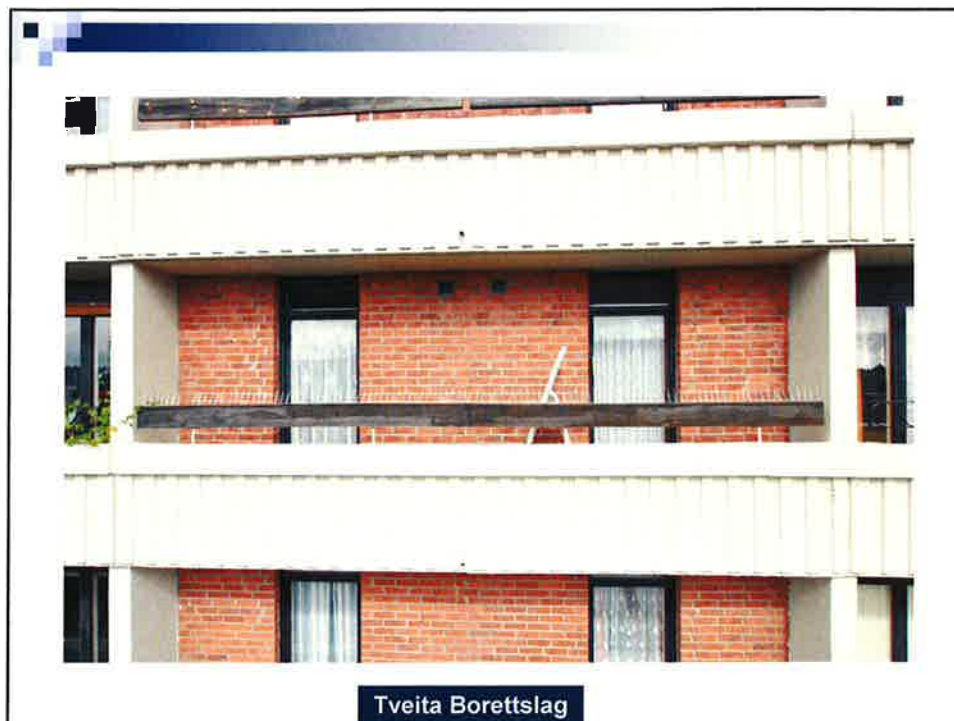
- **Slipe tak, gulv og vegger på balkongene.**
- **Injisere sprekker i betongen.**
- **Påføre membran på gulvene.**
- **Brystningene rep. eller skiftes.**
- **Tak, vegger, søyler og gulv males.**
- **Kappe monteres på toppen av alle brystningene.**
- **Etterisolere murveggene (teglstensforblennede) på blokkenes nordfasader.**

Tveita Borettslag

Vinduer/etterisolering

- **Nye vinduer/balkongdører erstatter gamle, såfremt beboer ikke har reservert seg.**
- **Vindusfelter etterisoleres og tettes i overgang betong vindusfelt.**

Tveita Borettslag



Sikkerhetsvindu



Norges sikreste vindu
Mulighetenes vindu
Særpreg med enkle midler
Nyt tryggheten og den friske luften



Tveita Borettslag

The slide is titled "Sikkerhetsvindu" (Safety window). It features the NorDan logo in the top left corner. Below the logo is a photograph of a window looking out onto a landscape with a red roof. To the right of the photograph is a list of four bullet points: "Norges sikreste vindu", "Mulighetenes vindu", "Særpreg med enkle midler", and "Nyt tryggheten og den friske luften". Below the text is a photograph of three window frames (one white, one green, one silver) standing on a blue surface. At the bottom center, there is a dark blue box with the text "Tveita Borettslag".

Balkongdører



Balkongdører fra NorDan gir ubudne gjester kraftig motstand

Slitestyrke og sikkerhet

Stort utvalg

Personlig preg



Tveita Borettslag

Garasjeanleggene

- **Ny membran erstatter gammel.**
- **Når garasjetakene er fri for fuktighet påføres maling.**

Tveita Borettslag

Baderom

- Badegulvet "pigges" og påføres membran.
- Nytt sluk erstatter gammelt og soilrøret kjernebores og erstattes av nytt.
- Veggene i badenisjen påføres membran og males.
- Fliser legges på gulv og opp til badekarshøyde.
- Nedsenket tak (kasse) over servanten (rammer nytt soilrør og sluk i etasjen over).

Tveita Borettslag

Perspektivtegning: 66/1 TYPE 2RA-RB-RC-RD UTEH VASKERO - Alternativ - 1
Prosjekt: Tveita lei. IGA/103

Skrrevet ut: 06.03.2007

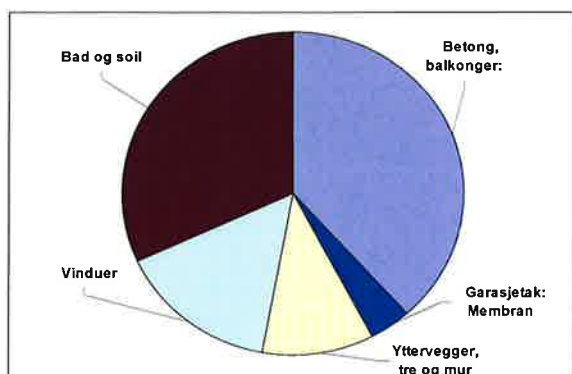


MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Vår ref. 0801/11

Tveita Borettslag

Samlede investeringer, 260 mill kr.



- Balkong/betong:
100 mill kr. 38%
- Garasjetak:
10 mill kr. 4%
- Yttervegger
27 mill kr. 10%
- Vinduer:
40 mill kr. 15%
- Bad og soil:
83 mill kr. 32%

Tveita Borettslag

Alternative framdriftsplaner I og II

ALTERNATIV/ÅR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	SUM
Alt. I. "Full fart"									
Betong og garasjetak	15	30	30	35					110
Vegger og vinduer		17	17	16	17				67
Bad	8	15	15	15	15	15			83
SUM PR. ÅR	23	62	62	66	32	15			260
Alt. II "Bad senere"									
Betong og garasjetak	15	30	30	35					110
Vegger og vinduer		17	17	16	17				67
Bad	4	4	4	4	16	17	17	17	83
SUM PR. ÅR	19	51	51	55	33	17	17	17	260

Tveita Borettslag

Alternative framdriftsplaner III og IV

ALTERNATIV/ÅR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	SUM
Alt. III "Vinduer senere"									
Betong og garasjetak	15	30	30	35					110
Vegger og vinduer					35	32			67
Bad	8	15	15	15	15	15			83
SUM PR. ÅR	23	45	45	50	50	47			260
Alt. IV "Vinduer og bad senere"									
Betong og garasjetak	15	30	30	35					110
Vegger og vinduer					35	32			67
Bad	4	4	4	4	16	17	17	17	83
SUM PR. ÅR	19	34	34	39	51	49	17	17	260

Tveita Borettslag

Resultater

Alternativ 1

01.01.2008	01.07.2009	01.01.2011	01.07.2012	Effektiv økning
10 %	10 %	10 %	10 %	46 %

Alternativ 2

01.01.2008	01.01.2010	01.01.2012	01.01.2014	Effektiv økning
11 %	11 %	11 %	11 %	52 %

Alternativ 3

01.01.2008	01.07.2009	01.01.2011	01.07.2012	Effektiv økning
12 %	12 %	12 %	10 %	55 %

Alternativ 4

01.01.2008	01.01.2010	01.01.2012	01.01.2014	Effektiv økning
12 %	12 %	12 %	12 %	57 %

Tveita Borettslag

Forutsetninger

- Felleskostnader er lagt inn iht. dagens nivå
- Driftsutbetalinger er lagt inn i henhold til budsjett for 2007. Fra 1. halvår 2008 økes driftsutbetalingene med 1,5 % pr. halvår for å ta høyde for generell prisstigning
- Styret og Byggekomiteén er i disse dager i kontakt med forskjellige finansistitusjoner ang. lånebetingelser m. v.
- Det er forutsatt at rehabiliteringen finansieres med byggelån i prosjektperioden. Det forutsettes 3 åpninger av byggelånsrammen i alle alternativer. Budsjettert rente er lagt inn med 5,30 % p.a. og 0,15 % provisjon av lånerammen pr. kvartal.
- Byggelånet konverteres til et nedbetalingslån ved ferdigstilling av prosjektet. Nytt lån er lagt inn som et annuitetslån med løpetid på 40 år, hvorav 5 års avdragsfrihet i alt. 1 og 2, med budsjettert rente 5,30 % p.a.
- I alt. I og II må felleskostnadene økes ytterligere med ca. 5 – 7 % etter endt periode med avdragsfrihet (pga. at avdragene påløper).
- Det forutsettes at borettslagets oppsparte midler går inn i prosjektet som egenkapital.
- Det er ikke tatt hensyn til skatteeffekten ved rentefradrag pga. at dette forhold er svært individuelt (jfr. skatteposisjon). Det kan indikeres en effekt på kr. 260 – 500 kr. pr. mnd. for de resp. alternativer, til fradrag på samlet husleieøkning (dette er minimums og maksimums nivåer for full skatteeffekt).

Tveita Borettslag

Husleieutvikling 1- roms *) 5 års avdragsfrihet

HUSLEIEUTV./ ALTERNATIV	Alt. I. "Full fart" *)	Alt. II "Bad senere" *)	Alt. III "Vinduer senere"	Alt. IV "Vinduer og bad senere"
Husleie 2007	1691	1691	1691	1691
Tillegg 2008	169	186	203	203
2009	186		227	
2010		206		227
2011	205		255	
2012	225	230	237	255
2013		0		0
2014		254		285
Sum tillegg	785	876	922	970
Maks husleie	2476	2567	2613	2661
Sum lån 1000 kr.	222	215	213	209

Tveita borettslag

Husleieutvikling 2- roms *) 5 års avdragsfrihet

HUSLEIEUTV./ ALTERNATIV	Alt. I. "Full fart"(**)	Alt. II "Bad senere"(**)	Alt. III "Vinduer senere"	Alt. IV "Vinduer og bad senere"
Husleie 2007	2592	2592	2592	2592
Tillegg 2008	259	285	311	311
2009	285		348	
2010		317		348
2011	314		391	
2012	345	351	364	391
2013				
2014		390		437
Sum tillegg	1203	1343	1414	1487
Maks husleie	3795	3935	4006	4079
Sum lån 1000 kr.	338	329	327	320

Tveita borettslag

Husleieutvikling 3-roms *) 5 års avdragsfrihet

HUSLEIEUTV./ ALTERNATIV	Alt. I. "Full fart"(**)	Alt. II "Bad senere"(**)	Alt. III "Vinduer senere"	Alt. IV "Vinduer og bad senere"
Husleie 2007	3104	3104	3104	3104
Tillegg 2008	310	342	373	373
2009	342		417	
2010		379		417
2011	376		467	
2012	413	420	436	467
2013				
2014		467		523
Sum tillegg	1441	1608	1693	1780
Maks husleie	4545	4712	4797	4884
Sum lån 1000 kr.	405	394	392	384

Tveita Borettslag

SAMMENDRAG/KONKLUSJON – BYGGEKOMITEENS INNSTILLING:

ALTERNATIV/ÅR	2007	2008	2009	2010	2011	2012	SUM
Alt. I. "Full fart"							
Betong og garasjetak	15	30	30	35			110
Vegger og vinduer		17	17	16	17		67
Bad	8	15	15	15	15	15	83
SUM PR. ÅR	23	62	62	66	32	15	260

Tveita Borettslag

Husleieutvikling alt. I – alle leilighetstyper

HUSLEIEUTV./LEILIGHETS- TYPE	ETT- ROMS	TO- ROMS	TRE- ROMS
Husleie 2007	1691	2592	3104
Tillegg 2008	169	259	310
2009	186	285	342
2010			
2011	205	314	376
2012	225	345	413
Sum tillegg	785	1203	1441
Maks husleie	2476	3795	4545
Sum lån 1000 kr.	222	338	405

KONKLUSJON/INNSTILLING:

DETTE ALTERNATIV ER BYGGEKOMITEENS INNSTILLING OVERFOR
STYRET OG EKSTRAORD. GF. STYRET TILTRER DENNE INNSTILLING.

Tveita borettslag

Bostøtteordninger

EKSEMPLER:

	Inntekt pr. år	Mnd. leie i kr.
	107 700	3 000
Statlig bostøtte pr. mnd.		1 195
Kommunal bostøtte pr. mnd.		<u>440</u>
Netto mnd. leie		<u>1 365</u>
	120 000	
Statlig bostøtte pr. mnd.		916
Kommunal bostøtte pr. mnd.		306
Sum støtte		<u>1 222</u>
	140 000	
Statlig bostøtte pr. mnd.		0
Kommunal bostøtte pr. mnd.		<u>56</u>
Sum støtte		<u>56</u>

Tveita Borettslag

VARMESENTRALEN – UTGIFTER 2002-'06 i t. kr. & l.

KOSTN. ART/ÅR	2002	2003	2004	2005	2006
Rep./vedl.h.	85	81	121	45	66
Lønn	350	352	330	293	337
Olje	2 543	3 786	3 659	2 723	4 961
El.energi	961	963	1 522	2 146	1 852
Driftskostn.	100	14	31	16	5
SUM	4 039	5 196	5 663	5 223	7 221
Oljeforbr. i l.	-	1 004	949	555	808
Oljepris-kr./l.	-	2,95	3,13	3,68	4,44

Tveita Borettslag

Til: Ekstraordinær Generalforsamling i TBRL

Fra: Styret

Dato: 12. mars 2007

**STYRETS INNSTILLING TIL/VEDTAK VEDR.
BYGGEKOMITEENS LANGTIDSPLAN FOR
VEDLIKEHOLD/REHABILITERING I TBRL**

Byggekomiteen ber ekstraordinær Generalforsamlingen gi styret fullmakt til å oppta en finansiering til å starte opp og gjennomføre det som nettopp ble vedtatt innenfor en låneramme på 300 millioner kroner (budsjettpris 260 mill. kr) – jfr. vedlegg 4.

Vedtak:

Styret tiltrer Byggekomiteens innstilling om valg av alternativ 1 og ber samtidig om fullmakt til låneopptak begrenset oppad til 300 millioner kr.

Tveita, 12. mars 2007

Jan Erik Nordby /s/

Unni Øiangen /s/

Hanne Hoel /s/

Bjørn Solberg /s/

Mette Irene Martinsen /s/