



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 043 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 568 385	13 462 912
Sum inntekter		13 568 385	13 462 912
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 236	58 362
Annen driftskostnad		7 471 159	6 711 808
Sum kostnader		7 920 745	7 169 520
Driftsresultat		5 647 640	6 293 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 440	56 948
Sum finansinntekter		279 440	56 948
Annen finanskostnad		4 624 791	2 518 382
Sum finanskostnader		4 624 791	2 518 382
Netto finans		-4 345 351	-2 461 434
Resultat før skattekostnad		1 302 289	3 831 957
Årsresultat		1 302 289	3 831 957
Totalresultat		1 302 289	3 831 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 289	3 831 957
Sum overføringer og disponeringer		1 302 289	3 831 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 212 170	43 212 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		757 549	807 785
Sum varige driftsmidler		43 969 719	44 019 955
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		260 074	182 089
Sum finansielle anleggsmidler		260 074	182 089
Sum anleggsmidler		44 229 793	44 202 044
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		132 171	198 070
Sum fordringer		132 171	198 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 189 071	10 072 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 189 071	10 072 385
Sum omløpsmidler		9 321 242	10 270 455
SUM EIENDELER		53 551 034	54 472 499



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		63 978 492	65 280 780
Sum opptjent egenkapital		-63 978 492	-65 280 780
Sum egenkapital		-63 961 592	-65 263 880
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		101 907 019	105 004 545
Øvrig langsiktig gjeld		14 119 159	14 046 683
Sum annen langsiktig gjeld		116 026 178	119 051 228
Sum langsiktig gjeld		116 026 178	119 051 228
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		706 803	20 426
Leverandørgjeld		524 855	661 820
Annen kortsiktig gjeld		254 791	2 906
Sum kortsiktig gjeld		1 486 448	685 152
Sum gjeld		117 512 626	119 736 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 551 034	54 472 499



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 551576

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 043 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 568 385	13 462 912
Sum inntekter		13 568 385	13 462 912
Kostnader			
Lønnskostnad		399 350	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		50 236	58 362
Annen driftskostnad		7 471 159	6 711 808
Sum kostnader		7 920 745	7 169 520
Driftsresultat		5 647 640	6 293 392
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279 440	56 948
Sum finansinntekter		279 440	56 948
Annen finanskostnad		4 624 791	2 518 382
Sum finanskostnader		4 624 791	2 518 382
Netto finans		-4 345 351	-2 461 434
Resultat før skattekostnad		1 302 289	3 831 957
Årsresultat		1 302 289	3 831 957
Totalresultat		1 302 289	3 831 957
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 289	3 831 957
Sum overføringer og disponeringer		1 302 289	3 831 957



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	43 212 170	43 212 170	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	757 549		807 785
Sum varige driftsmidler	43 969 719	44 019 955	

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	260 074		182 089
Sum finansielle anleggsmidler	260 074		182 089

Sum anleggsmidler	44 229 793	44 202 044	
-------------------	------------	------------	--

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	0		0

Fordringer			
Andre fordringer	132 171		198 070
Sum fordringer	132 171		198 070

Investeringer			
Sum investeringer	0		0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 189 071		10 072 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9 189 071		10 072 385

Sum omløpsmidler	9 321 242	10 270 455	
------------------	-----------	------------	--

SUM EIENDELER	53 551 034	54 472 499	
----------------------	-------------------	-------------------	--

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	16 900		16 900



Sum innskutt egenkapital	16 900	16 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	63 978 492	65 280 780
Sum opptjent egenkapital	-63 978 492	-65 280 780
Sum egenkapital	-63 961 592	-65 263 880
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	101 907 019	105 004 545
Øvrig langsiktig gjeld	14 119 159	14 046 683
Sum annen langsiktig gjeld	116 026 178	119 051 228
Sum langsiktig gjeld	116 026 178	119 051 228
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	706 803	20 426
Leverandørgjeld	524 855	661 820
Annen kortsiktig gjeld	254 791	2 906
Sum kortsiktig gjeld	1 486 448	685 152
Sum gjeld	117 512 626	119 736 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	53 551 034	54 472 499



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3418

Brl Tjensvoll Terrasse IV



Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. juni 2024 kl. 18:00, Fellesrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom Tennisveien 26 og 28
8. Beskjære trær
9. Forslag til uttalelse: Lnett må snu
10. Protokoll styremøter
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Tjensvoll Terrasse IV



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3418 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 350 000,-



Sak 7

Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom Tennisveien 26 og 28

Forslag fremmet av:

Maren Myklebust Soltvedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søknad fra Tennisveien 26 som ønsker tillatelse fra generalforsamlingen til å forlenge gjerdet som står i hagen mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28. Per i dag står det oppført en hekk i dette området som har blitt så høy og bred at den er vanskelig å vedlikeholde (se vedlegg). Tennisveien 26 ønsker derfor å fjerne hekken som står der i dag, og erstatte denne med et gjerde. Det eksisterer allerede et gjerde mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28. Nåværende gjerde er målt til 5 meter fra husveggen i retning mot Tennisveien nr. 34. Tennisveien 26 ønsker å forlenge nåværende gjerde med 6 meter i retning mot Tennisveien 34. Utforming, materialer og utseendet på nytt gjerde vil være en videreføring og likt gjerdet som allerede står oppført i dag, med unntak av grunnmuren gjerdet står plassert på. Nytt gjerde skal festes til gjerdestolper som skal støpes i bakken, noe som gir et mindre massivt uttrykk på forlengelsen. Skulle det vise seg at gjerdestolper ikke vil fungere, vil nåværende grunnmur bli forlenget. Kledningen på gjerdet vil gå ned til bakkenivå. Dette er lik utforming sammenlignet med gjerdet som ligger parallelt med Tennisveien 24 (se vedlegg). I enden av nytt gjerde vil det være en åpning som tilfredsstillende kravet til rømningsvei mellom Tennisveien 26 og 28. Tennisveien 26 har diskutert gjerdet med Tennisveien 28 som er positiv til forslaget. Gjerdet vil bli lavere enn hekken som står oppført i dag, og berører ikke andre parter enn Tennisveien 26 og 28.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen har mottatt søknad fra Tennisveien 26 om å forlenge gjerdet som står i hagen mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28. Nåværende hekk som deler eiendommene er vanskelig å vedlikeholde, og Tennisveien 26 ønsker derfor å erstatte denne med et gjerde.

Eksisterende gjerde mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28 er målt til 5 meter fra husveggen i retning mot Tennisveien 34. Tennisveien 26 ønsker å forlenge dette gjerdet med 6 meter i samme retning. Utformingen, materialene og utseendet på det nye gjerdet vil være en videreføring av det eksisterende gjerdet, med unntak av at det nye gjerdet skal festes til gjerdestolper støpt i bakken, noe som gir et mindre massivt uttrykk. Hvis gjerdestolper ikke viser seg å være en funksjonell løsning, vil den eksisterende grunnmuren bli forlenget. Gjerdet vil gå ned til bakkenivå, tilsvarende utformingen på gjerdet ved Tennisveien 24.

I enden av det nye gjerdet vil det være en åpning som tilfredsstillende kravene til rømningsvei mellom Tennisveien 26 og 28. Tennisveien 26 har diskutert planen med Tennisveien 28, som er positiv til forslaget. Gjerdet vil være lavere enn den nåværende hekken og vil ikke berøre andre parter enn Tennisveien 26 og 28.

Styret har ingen konkrete innvendinger til saken og anser forslaget som akseptabelt siden den berørte naboen er positiv til et gjerde med den foreslåtte utformingen.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner søknaden om forlengelse av gjerdet mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28, i henhold til de foreslåtte spesifikasjonene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forlengelse av gjerde mellom Tennisveien 26 og Tennisveien 28.



Vedlegg

2. Hekk.png
3. nytt gjerde utseende.png
4. nåværende gjerde.png
5. hage1.jpg

Sak 8

Beskjære trær

Forslag fremmet av:

Line Wallin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bak ved hagene til Tennisveien 2 til 14 (like ved Hannes lekestue)

er det 5 trær som har vokst enormt de siste årene. Det medfører at store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken. Det er ønskelig at trærne beskjæres for å opprettholde et fint utemiljø for andelseierne dette berører.

Styrets innstilling

Styret mener det er behov for en prinsipiell avgjørelse for beskjæring av trær i borettslaget. I dag har borettslaget ingen føringer for dette, og beskjæring av trær og busker på fellesområdet påvirker grøntarealene til borettslaget. For å sikre at slike tiltak ivaretar både estetiske og praktiske hensyn, samt å ivareta trærne og grøntarealet, er det viktig å ha en klar prosedyre og retningslinjer for beskjæring.

Styret foreslår derfor at generelle føringer for når og hvordan trær kan beskjæres blir fastlagt. Disse rammene for beslutning må klarlegges og presenteres til generalforsamlingen før eventuelle tiltak kan iverksettes.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar følgende retningslinjer for beskjæring av trær på fellesområder:

- Prinsipiell Avgjørelse:** Styret får mandat til å utarbeide generelle føringer for når og hvordan trær og busker på borettslagets fellesområder kan beskjæres. Disse føringene skal ivareta både estetiske og praktiske hensyn,
1. samt sikre trærnes helse og bevare grøntarealet.
- Høringsrunde:** Styret skal utarbeide et forslag til retningslinjer og sende dette ut på høring til alle andelseiere
2. for innspill før generalforsamlingen endelig vedtar retningslinjene.
- Beslutningsprosess:** De endelige retningslinjene skal legges fram for generalforsamlingen for godkjenning.
3. Først etter godkjenning av disse retningslinjene kan styret iverksette eventuelle beskjæringstiltak.

Forslag til vedtak

Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.



Sak 9

Forslag til uttalelse: Lnett må snu

Forslag fremmet av:

Asgeir Bell

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se uttalelse under

Styrets innstilling

Styret mener at det er behov for at generalforsamlingen tar en prinsipiell avgjørelse for hvordan styret skal jobbe med saken videre. For at vi skal kunne representere borettslagets interesser på best mulig måte, må styret ha en klar retning og mandat fra generalforsamlingen.

Styret deler ikke synet om at trafostasjonen er et terrormål, men vi anerkjenner de andre bekymringene som har blitt reist, inkludert tap av utsyn, potensielle strålingsfare, støy og redusert mulighet for utnyttelse av egen tomt. Disse faktorene kan påvirke boligverdiene negativt og medføre ulemper for beboerne.

Vi foreslår at generalforsamlingen diskuterer og tar stilling til følgende:

- Alternative Plasseringer:** Skal styret undersøke og arbeide for alternative plasseringer for trafostasjonen, som de områdene Lnett har vurdert ved Stavanger Forum?
- Kommunikasjon med NVE:** Skal styret forberede en høringsuttalelse og aktivt følge opp søknadsprosessen hos NVE, inkludert å sikre at beboernes bekymringer blir tydelig kommunisert?
- Grunnavståelse:** Hvordan skal styret forholde seg til kravet om grunnavståelse? Skal vi søke juridisk rådgivning for å forstå våre rettigheter og muligheter?
- Dialog med Lnett:** Skal styret etablere en tettere dialog med Lnett for å utforske mulige kompromissløsninger som kan minimere påvirkningen på våre boliger og beboere?

Styret søker generalforsamlingens prinsippvedtak for å fastsette en tydelig arbeidslinje fremover. Vi oppfordrer alle til å delta aktivt i diskusjonen slik at vi kan fatte en beslutning som ivaretar borettslagets interesser best mulig.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i borettslaget Tjensvoll Terrasse IV fatter følgende vedtak:

1. Alternative Plasseringer:

Generalforsamlingen pålegger styret å undersøke og arbeide for alternative plasseringer for trafostasjonen, herunder de områdene Lnett har vurdert ved Stavanger Forum.

2. Kommunikasjon med NVE:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å forberede en høringsuttalelse og aktivt følge opp søknadsprosessen hos NVE, med fokus på å sikre at beboernes bekymringer om tap av utsyn, strålingsfare, støy og tapt potensiale for utnyttelse av egen tomt blir tydelig kommunisert.

3. Grunnavståelse:



Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke juridisk rådgivning for å forstå borettslagets rettigheter og muligheter vedrørende kravet om grunnavståelse, og til å forhandle frem de beste vilkårene for beboerne.

4. Dialog med Lnett:

Generalforsamlingen pålegger styret å etablere en tettere dialog med Lnett for å utforske mulige kompromissløsninger som kan minimere påvirkningen på våre boliger og beboere.

5. Informasjon til Beboere:

Generalforsamlingen pålegger styret å regelmessig informere beboerne om fremdriften i saken, inkludert relevante møter, korrespondanse med myndigheter og eventuelle utviklinger.

Vedtaket sikrer at styret har en klar retning og mandat til å arbeide videre med saken på en måte som ivaretar borettslagets og beboernes interesser best mulig.

Forslag til vedtak

Forslag til uttalelse:

LNETT MÅ SNU

Generalforsamlingen i borettslaget Tjensvoll Terrasse IV stiller seg svært kritisk til Lnetts forslag om å bygge ny trafostasjon på vår dørterskel. Eksisterende trafostasjon som betjener Tjensvoll-Madla-Sandal skal rives og bli erstattet av ny stasjon. Bygningsmassen i det nye konseptet vil overskride vår tomtegrense og plasseres nær to av våre boligblokker og berører direkte ca 50 av våre boliger. Plasseringen krever at vi må avstå grunn i et område som er regulert til bolig. Vi berøres på mange vis: Ulempe ved tap av utsyn, strålingsfare og støy samt tapt potensiale for utnyttelse av egen tomt. Samlet kan dette påføre mange leiligheter verditap.

Eksisterende stasjon ble bygget i 1955 i et område som da var lite utbygd. Stasjonen ved Solborg er idag omsluttet av boligbebyggelse, institusjoner, flere barnehager og flere skoler. Ny plassering for nye 70 år bør ut av dette området. Trafostasjoner i denne størrelsen vil være et ømfintlig objekt i en krisesituasjon: De vil være et terrormål.

Lnett har sendt søknad om ny plassering og riving av den gamle stasjonen. NVE som behandler søknaden etter energiloven, har lang kø og starter ikke behandlingen før til høsten. Dermed får vi ikke se søknaden før NVE sender den ut på høring. Vi oppfatter at Lnett selv ser at plasseringen ikke er optimal, men har landet på et billigst mulig konsept. Vi vil undersøke grundigere de alternative plasseringene Lnett har sett på ved Stavanger Forum. Subsidiært må ny stasjon trekkes bort fra våre boliger.

Stavanger 22.april 2023

Arbeidsgruppa



Sak 10

Protokoll styremøter

Forslag fremmet av:

Magne Inge Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sittende styret har ikke lagt ut protokoller etter styremøter til tross for styrevedtak. For å unngå at styret neglisjerer et vedtak eller endrer dette med et nytt styrevedtak må dette forhindres med at det blir gjort et vedtak på dette på årsmøte.

Styrets innstilling

Forrige styre innførte en praksis med å publisere protokoller, og denne praksisen har blitt videreført også i innværende periode.

Protokoller betraktes normalt som styreinterne dokumenter, og det er vanlig praksis å beholde dem internt. Systemet skiller ikke mellom styrets interne arbeidsnotater og renskrevne protokoller egnet for publisering. Vår forretningsfører, OBOS, oppfordrer heller ikke til en slik praksis med offentliggjøring av protokoller.

Styrets syn på saken er at praksisen med å publisere anonymiserte og begrensede versjoner av styremøteprotokoller ikke er tilfredsstillende med hensyn til personvern, tidsbruk og identifisering. Det er derfor viktig å finne en bedre løsning for å dele informasjon til beboere som balanserer hensynet til åpenhet og personvern på en mer tilfredsstillende måte.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finne en alternativ måte å dele informasjonen på som balanserer hensynet til åpenhet og personvern på en tilfredsstillende måte. Inntil en slik måte foreligger, videreføres gjeldende praksis. Styret bør samarbeide tett med forretningsfører og følge deres anbefalinger når det gjelder håndtering av styreinterne dokumenter.

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for vedtak over at styremøteprotokoll etter vært styremøte legges ut på Vibbo slik at protokollene er tilgjengelige for alle andelseierne.

mvh

Magne Pedersen

Tennisveien 17

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstilling ligger som vedlegg til denne saken.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Graaner
- Magne Inge Pedersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaja-Mari Skomsøyvåg Kammen
- Morten Jordbræk
- Solfrid Engene Røyset

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Asgeir Bell

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Johan Gran
- Kristine Bjelland

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Ann Torun Stålesen
- Karl Johan Gran
- Ronny Borge

Vedlegg

1. 3418 Innstilling fra valgkomiteen.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:



- Magne Inge Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Jordbræk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fredrik Graaner	Tennisveien 13
Styremedlem	Asgeir Bell	Tennisveien 32
Styremedlem	John Helge Herland	Tennisveien 19
Styremedlem	Morten Jordbræk (5.10.–13.6.)	Bandyveien 1
Styremedlem	Kaja-Mari S. Kammen (5.10.–13.6.)	Bandyveien 22
Styremedlem	Line Wallin (17.4.–28.8.)	Tennisveien 12
Styremedlem	Siri Dysjaland (17.4.–28.8.)	Tennisveien 11
Varamedlem	Arne Slethei	Tennisveien 4
Varamedlem	Karl Johan Gran (5.10.–13.6.)	Tennisveien 16
Varamedlem	Kaja-Mari S. Kammen (17.4.–28.8.)	Bandyveien 22

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Morten Jordbræk (5.10.–13.6.)	Bandyveien 1
Line Wallin (17.4.–28.8.)	Tennisveien 8

Varadelegert

Kaja-Mari S. Kammen (5.10.–13.6.)	Bandyveien 22
John Helge Herland (17.4.–28.8.)	Tennisveien 19

Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Mona Frøland	Bandyveien 16
Karl Johan Gran	Tennisveien 16

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via e-post tjensvollterrasse4@styrerommet.no, eller meldinger via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

Brl Tjensvoll Terrasse IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955043723, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

0	0
26	451



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Styremøter

Det er i perioden blitt avholdt 17 styremøter.

Kommunikasjon og Vibbo.no

Vibbo.no er et viktig verktøy for at styret skal kunne kommunisere effektivt med alle andelseiere. Vi oppfordrer derfor alle til å logge inn på Vibbo.no og sørge for at kontaklinformasjonen under "Min profil" er oppdatert.

For å sikre at dere mottar viktig informasjon, ber vi dere også om å kontrollere varslingsinnstillingene. Sørg for at dere har aktivert varsler for nyheter og meldinger, samt at dere mottar varsler på SMS.

Beredersentraler / energisentraler for felles varmtvann

I mai 2022 sendte styret en reklamasjon på deler av anleggene som ikke leverte den forventede energireduksjonen. Entreprenøren avviste reklamasjonen og fraskrev seg ansvar og utbedringsrett.

Styret engasjerte Ove's Rør & Mek til å identifisere feil og mangler ved anlegget, samt gjøre utbedringer med sikte på å optimalisere driften. Selskapet har også bistått borettslaget med undersøkelser og dokumentasjon som har blitt brukt i nye reklamasjonskrav.

Borettslaget har ikke inngått en fast drift- og serviceavtale på anlegget i etterkant av ferdigstillelsen. Dette fordi borettslaget mener at det er flere feil som leverandør først må utbedre. Videre så blir servicearbeid / kontroller for det vesentlige utført av Ove's Rør & Mek i forbindelse med de mange oppdrag de har hatt på anlegget.

I denne perioden har det vært tre tilfeller hvor en ikke har hatt tilgang til varmtvann. Dette har skjedd i ulike blokker. Årsaken skyldes strukturelle feil i anlegget.

I neste styreperiode vil en større oppgave være å oppgradere anlegget. Videre må en sammenstille og fremme et samlet erstatningskrav basert på reklamasjonene som er sendt. Kravet vil inkludere både utbedringskostnader og kompensasjon for økte energikostnader i perioden.

Flere beboere i enkelte blokkopp ganger har hatt problemer med feilfakturering. Dette har blitt ordnet. Techem har oppdatert nummeret på vannmåleren til de berørte beboerne.

Forsikringssaker i 2023

- Tre tilfeller av vanninntrengning i forbindelse med den ekstraordinære snøsmeltingen 21. januar 2024.
 - Vanninntrenging fra gangvei til kjeller i kjedehus (utbetalt for følgeskader, egenandel dekket av borettslaget).
 - Vanninntrenging fra vindu i kjedehus (utbetalt for følgeskader, egenandel dekket av borettslaget).
 - Vanninntrenging fra bakkefall/utvendig trappenedgang i rekkehus (følgeskader utbedret av forsikringsselskap, egenandel dekket av borettslaget).
- Vanninntrenging i blokkleilighet – saken er løpende og ikke avsluttet
- Skadedyrbekjempelse i et rekkehus – saken er løpende, men avsluttes som forsikringssak i innværende år.

Pågående reklamasjonssaker

- Reklamasjon på feil montering av Venta Windows i kjedehus som ble montert i 2015/2016. Dette har ført til én lekkasjesak i 2022 og risiko for flere. Styret har krevd at entreprenør utfører preventive tiltak. Denne saken ble opprettet i 2022. Entreprenør motsier styrets krav. Styret har også engasjert Obos Prosjekt i saken for å komme frem til en løsning med entreprenøren. Dette har ikke endret entreprenøren sitt standpunkt.
- Beredersentralene, se eget punkt over.
- Reklamasjoner i forbindelse med rørprosjektet 2020/2021. Reklamasjoner til Sans Bygg går normalt direkte fra andelseier til entreprenør. Styret har bedt om å bli informert om disse for å ha oversikt over omfang og kunne hjelpe til der det er mulig. Vi kjenner til ca. 10 reklamasjonssaker i denne årsmøteperioden. Det er større og mindre saker; mange saker er utbedret eller har endt i forlik. Noen saker er avvist.
- I perioden er det foretatt mindre skadeutbedringer av vinduer, dører, låser m.m. Disse har ikke blitt meldt som forsikringssaker.

Planlagt vedlikehold

Når det gjelder vedlikeholdsarbeid i de kommende årene, ble følgende punkter fremhevet i fjor:

- Fukt-problemer i terrasseleilighetene (se eget punkt)
- Bodtak, rekkehus (se eget punkt)
- Overflatebehandling av royalimpregnert kledning på rekke- og kjedehus
- Re-tekking av tak rekke- kjedehus
- Drenering, spesielt utsatte rekkehus
- Vurdere fasaderehabilitering fasade nord og øst på blokkene.
- Vurdere modernisering av fem felles strømtavler (se eget punkt om HMS, brannsikkerhet mm)

På grunn av økonomiske hensyn er det dessverre ikke mulig å igangsette alle tiltak samtidig. Det må derfor gjøres en prioritering. For å bistå styret med dette ble Obos Prosjekt bedt om å lage en enkel oversikt. Hensikten med notatet er at det skal være et hjelpedokument for styrets arbeid med planlegging og budsjettering av vedlikeholdsarbeid.

Selv om Obos Prosjekt anbefaler at alle tiltak utføres, har de på forespørsel fra styret laget en rangeringsliste over tiltakene, fra 1 til 6. Notatet oppsummerer tiltakene som følger:



1. «Service arbeid

Det anbefales at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer. Generelt er beslag løsninger å foretrekke, men fugemasse kan vurderes som umiddelbar og midlertidig utbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokken inngå under denne kategorien, samt silikonere montasje hull i PVC vinduer. Konsekvensen for unnlatelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging i de respektive leiligheter, noe borettslaget allerede har opplevd.

2. Fasade rehabilitering

Baksiden av blokk har stort vedlikeholdsbehov, og lekkasje er påvist. Dette kan forårsake store innvendige følgeskader.

3. Gavl vegg blokk

Det er registrert tilfeller av utvendig lekkasje rundt utforingen på gavlvegger i flere blokker, samt innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes hovedsakelig å være begrenset til betongveggområder. Utforingen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I det verste scenarioet kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som potensielt kan føre til at veggene kollapser.

4. Utette bod tak

Selv om det er registrert råteskader som følge av lekkasjer, anses konsekvensene og følgeskadene som mindre, sammenlignet med lekkasjer i bolig og fare for liv og helse. Dersom tiltaket utsettes, vil lekkasjen imidlertid kunne føre til at takplatene må byttes ut, og potensielt også den bærende konstruksjonen.

5. Royal kledning

Vedlikeholds intervall fra leverandør bør følges.

6. Tak på kjedehus

En normal levetidstabell for tak bør tas i betraktning ved planlegging av oppgraderinger. Beboere oppfordres til selv å holde øye med loftet, og en årlig takkontroll bør etableres.»

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene

I fjorårets årsrapport stod det følgende:

Etter kartlegging av kjente problemer som har pågått over flere år, samarbeider styret med OBOS Prosjekt for å ta riktige steg i utfordringene med lekkasje- og fuktproblemer i blokkleiligheter. Det er mistanke om at flere av de kjente problemene skyldes blant annet kuldebro-problematikk i forbindelse med uisolert betong og dårlig isolerte gavlsider på blokkene, noe som fører til kondensering og dermed fukt. Videre undersøkelser og utbedring har prioritering i 2023.

I inneværende periode har lekkasjer inn i leiligheter hatt høy prioritet. Obos Prosjekt, en takstmann og flere mulige leverandører har vært på befaring for å vurdere situasjonen. To endevegger har også blitt undersøkt. I det ene tilfellet ble våt isolasjon byttet ut. Alle fagfolkene har identifisert kuldebroproblematikk på endeveggen, mangelfull eller dårlig



membran på terrassen, og mulig dårlig membran i blomsterkassene som kilder til lekkasjene.

Av hensyn til tid og kostnad ble det besluttet å starte med utbedring av blomsterkassene.

Enkelte i styret mener at fremdriften i arbeidet har vært mangelfull. Dette skyldes blant annet forvirring rundt forslag om å fornye en endevegg i én eller to blokker. Vedkommende mener det er usannsynlig at lekkasjer inn i to leiligheter skyldes kuldebro fra svakheter i isolasjonssjiktet på endeveggene, til tross for at alle fagfolkene som har vært på befaring, har pekt på endeveggen som problemet.

Flere mindre tiltak er igangsatt, men vi mangler et helhetlig grep gjennom en rammeplan for å sikre fremdrift og begrense styrets oppgaver til kontroll av planens gjennomføring. Dette blir en utfordring for neste styreperiode.

Lekkasjer i bodtak, rekkehus

I fjorårets årsrapport stod det følgende:

To bodtak ble rehabilitert i 2022 pga. nylig innmeldte lekkasjer. Kartlegging vinteren 2023 viste at flesteparten av takene har lekkasjeproblemer. Takene ble rehabilitert i 2004/2005 og dette arbeidet har vært mangelfullt. Styret jobber med en plan for utbedring. Lekkasjene er ikke prekære, men vil føre til råte over tid.

I inneværende periode har taket på ytterligere én bod blitt byttet. Dette arbeidet ble utført i mars 2024. Reparasjon av bodtakene er fortsatt en del av den gjeldende vedlikeholdsplanen, og styret avventer nå en befaring fra en mulig tilbyder for jobben.

Opprinnelig var det planlagt at Obos Prosjekt skulle bistå med å utarbeide et anbud og sikre nødvendig dokumentasjon under en eventuell prosjektgjennomføring. Imidlertid besluttet styret å ikke gå videre med dette, da kostnaden for bistanden ble estimert til minst 50 000 kroner.

Dugnad og beplantning

I denne styreperioden har det blitt avholdt tre dugnader. Det har vært et godt oppmøte på alle dugnadene med ca. 30 – 50 stk. Det er en tendens til et noe større oppmøte på våren enn på høsten. Det er uansett gledelig at så mange deltar.

I etterkant av vårens dugnad har flere beboere ytret ønske om å få maling til terrasser og tilliggende veggflater.

Det har blitt plantet nye hekker ved Bandyveien 1.

Sosiale sammenkomster og felleslokalet

I løpet av styreperioden har vi arrangert en sosial aften i felleslokalet for alle beboere. Hensikten med dette initiativet var å gi beboerne en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre. Vi har også opprettet en Facebook-gruppe for borettslagets beboere for å styrke kommunikasjonen og fellesskapet.

Flere beboere har også leid felleslokalet til ulike arrangementer som bursdager, julebord og konfirmasjoner. Styret mener at lokalet ville blitt enda mer brukt dersom det ble pusset opp. Obos har en *miljøkonto* på kr. 260 074 kroner som borettslaget kan søke om midler



fra. Denne kontoen er sponset av Obos og er øremerket til miljøtiltak. Det vil si at midlene kan brukes til tiltak som fremmer trivsel og et godt bomiljø. Styret planlegger å søke om midler fra denne kontoen for å modernisere felleslokalet.

HMS, brannsikkerhet mm

- Borettslaget har i mange år hatt avtale med Modum for årlig kontroll av brannvernustyr og periodisk utskiftning av røykvarslere og håndslukkere. I 2023 ble eldre skumapparater skiftet ut.
- Styret har blitt gjort oppmerksom på at batteriene til elektriske sykler og sparkesykler kan utgjøre brannfare. Anbefalingen er at disse ikke skal lades i fellesområder (bodene) eller i boligene om natten. Styret ber andelseiere og beboere være oppmerksomme på dette.
- Det er gjennomført en HMS-runde på eiendommen, hvor noen mindre avvik ble registrert. Styret har også gjennomgått og oppdatert rutinene for HMS-kontroll i borettslaget. En representant fra styret har også vært på HMS kurs i regi av Obos.
- Fem felles strøminntak/strømtavler ble kontrollert høsten 2022 av Elektriker1. Tavlene er i stor grad fra byggeår og anbefalingen er at disse byttes ut. Styret har mottatt rapport fra inspeksjon og estimat for utskiftning er 120 000 – 150 000kr. eks. mva. pr. skap, altså totalt 600 000 – 750 000kr. eks. mva.

Rehabilitering av gulv i trappeoppganger

Det har blitt lagt Polyflor vinylbelegg med 2 mm. slitesjikt og dempelag under for redusert trinnyd. Arbeidet har blitt utført av OK Vedøy. Arbeidet startet i 2022 og ble ferdigstilt ved utgangen av 2023. Borettslaget har hatt en kontrakt uten prisstigning ut 2023. Med unntak av mindre pristillegg knyttet til kvaliteten på underlaget, har det ikke vært avvik i forhold til avtalt pris.

Styret overtok ledelse og ferdigstillelse fra medio juni 2023 – inntil da hadde Obos prosjekt dette ansvaret. For regnskapsåret 2023 er dette den største vedlikeholdsutgiften i borettslaget – det vil si kr. 2.157.730 inkl mva.

Kort tid etter at arbeidet var avsluttet og ferdigstilt gikk OK Vedøy AS konkurs.

Elbillading i borettslaget

Den eksisterende ladeavtalen med Smartly (Lyse) gjør det mulig for alle beboere å etablere ladepunkt i garasjen. Dagens leverandør kan dessverre ikke tilby dynamisk prising av strøm (spotpris). Det medfører at prisen er den samme uavhengig av når på døgnet en lader.

Dynamisk prising er sterkt ønsket av flere beboere. Styret har derfor undersøkt om andre leverandører kan tilby denne funksjonen. Styret var nære ved å inngå en ny avtale med Elaway, men det ble ikke noe av ettersom utkjøpskosten fra eksisterende avtale med Smartly var for høy.

Prosessen resulterte i at Smartly tilbød en gunstigere avtale med borettslaget som en kompensasjon i påvente av at deres system skal kunne tilby spotpris. Dette skulle vært på plass i mars/april. Den siste beskjeden fra Smartly er at det skal være på plass i løpet av juni 2024.

Årlig kontroll av trykkeksjonskar

Trykkeksjonskar ble etablert under rørrehabiliteringen i 2020-2021 som følge av kommunalt krav om tilbakeslagssikring i nye anlegg. Trykkeksjonskar skal trykktestes hvert år for å ivareta funksjon og hindre risiko for lekkasje/drypp fra varmtvannsberedere. Dette gjelder ikke for blokker siden de har felles berederanlegg.

I 2023 ble kontrollen utført av Ragnar Svensen.

Trafo-stasjon ved Solborgveien

Den eksisterende trafo-stasjonen i Solborgveien er fra midten av 1950-tallet. Lnett ønsker å bygge en ny trafo-stasjon i tilknytning til dagens tomt.

I forrige styreperiode henvendte styret seg til Lnett for en oppdatering i saken og et ønske om et informasjonsmøte.

I denne perioden har det blitt avholdt et informasjonsmøte for alle andelseiere og berørte naboer. Møtet ble avholdt 1. juni 2023. Forut for informasjonsmøtet hadde styret et separat møte sammen med Lnett hvor de presenterte sitt ønske. En evt. gjennomføring av Lnetts gjeldende plan innebærer at de må kjøpe areal fra borettslaget. Det berørte området ligger ved gjesteparkeringen og de nedgravde avfallsdunkene ved Tennisveien 5 og 7.

I juni 2023 sendte styret et brev til kommunen og kommunedelsutvalget der en protesterte mot plasseringen. Planavdelingen i kommunen svarte at de ville komme tilbake til saken når søknaden kommer på høring.

I november 2023 vedtok styret å nedsette en arbeidsgruppe bestående av beboere. Arbeidsgruppen har til formål å utarbeide en høringsuttalelse når søknaden til Lnett blir offentliggjort. Arbeidsgruppen rapporterer til styret og høringsuttalelsen vil bli forelagt styret før innsending. Arbeidsgruppen har hatt møte med Lnett i vår og kan konstatere at prosjektet som er søkt om ikke er endret på noen vesentlige punkt.

Status og fremdrift i saken (informasjon fra Lnett):

- Konesjonssøknad sendt 22.12.2023
- Konesjonssøknad på høring når NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat tildeler saksbehandler: antar høst 2024
- Foreløpig antatt byggeperiode ny Solborg transformatorstasjon: 2026-2027

Se for øvrig forslag om saken som er fremmet til generalforsamlingen.

Tvistesak

Det er en pågående tvistesak mellom én beboer og borettslaget. Opphavet til uenigheten er arbeid utført / ikke utført i den aktuelle andelen ifm. rør prosjektet i 2020/2021. Beboer har fremmet et pengekrav mot borettslaget. Partene er uenige om rettmessigheten av dette kravet. Saken er ikke avsluttet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 335.385 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader og ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er kr 1.768.985 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere bruk på drift og vedlikehold, kommunale avgifter, energi/fyring (se hhv. note 8, 9).

Netto finans er kr 416.351 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkningene som ble gjennomført i 2023 (se note 12). Finansinntekter er ikke medregnet i budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ved årsslutt i 2023 var disponible midler på kr. 7.834.794. I 2023 ble de disponible midlene til borettslaget redusert med kr. 1 750 510,- i hovedsak grunnet avdrag på lån.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.679.000 til større vedlikehold. Av dette er kr. 591.500 'avsatt' til fremtidig vedlikehold, og kan bli ansett som en buffer konto.

Av de resterende kr. 2.088.000 er kr. 1.800.000 tiltenkt vedlikehold av bygninger. Det resterende beløpet er knyttet til serviceavtaler og utgifter på ulike delfelt (vvs, elektro, ventilasjon m.m.)

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med en 5% økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. I budsjettet for 2024 er beløpet beregnet til kr. 300.000.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terrasse IV. I budsjettet for 2024 er beløpet beregnet til kr. 858.850.

Lån

Brl Tjensvoll Terrasse IV har lån i OBOS boligkreditt AS.

Det ble tatt høyde for renteøkning i desember på 5 basispunkter i budsjetteringen.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert for en økning på 6% i forretningsførerhonoraret. I budsjettet for 2024 er beløpet beregnet til kr. 272.440.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene samt 5,8 % økning på feieavgift fra 01.01.24.

Budsjettets driftsresultat

I budsjettet for 2024 er beløpet beregnet til kr. 788.322.



Selv om det i 2024 er budsjettert med et positivt resultat, vil det likevel være en negativ ending i likviditeten på kr. 2.162.678.

Differansen mellom budsjettert resultat og endringen i likviditet skyldes avdrag på lån. Avdrag på lån i 2024 er beregnet til å være kr. 2.951.000.

En gjør oppmerksom på at det ikke har vært praksis for å inkludere renteinntekter i budsjettet. Dette har heller ikke blitt gjort i 2024.

Merknad om borettslagets finansielle situasjon

I 2022 anbefalte Obos at borettslaget økte felleskostnadene med 6.3%. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6.13%. I 2023 var anbefalingen å øke med 18.4%, mens det ble vedtatt å ikke øke fellesutgiftene. I 2024 var anbefalingen fra Obos å øke med 15-17%, mens styret vedtok å øke med 10%.

Inntektene til borettslaget har ikke økt i tråd med anbefalingene fra Obos. Utgiftene til borettslaget har derimot økt i mye større grad enn det inntektene har steget. De største årsakene til økt kost har vært renteoppgang og prisstigning.

Dette har resultert i at endring i disponible midler var tilnærmet uendret i 2022, mens den i 2023 var negativ kr. 1.745.001. Ved utgangen av 2021 var kontantbeholdningen kr. 9.736.946, mens den ved utgangen av 2023 var kr. 9.189.071.

Det betyr at de fremtidige vedlikeholdsbudsjettene må avveies mot behovet for å bruke oppsparte midler og/eller en regelmessig økning av felleskostnadene, eksempelvis årlig i tråd med anbefalinger fra Obos.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 22 av 43 2418 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	9 585 304	9 605 355	9 585 304	7 890 626
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 302 289	3 831 957	-315 730	788 322
Tilbakeføring av avskrivning	14 50 236	58 362	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -3 097 526	-3 844 542	-3 295 000	-2 951 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 0	-64 923	-70 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-5 509	-906	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 750 510	-20 052	-3 680 730	-2 162 678
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 834 794	9 585 303	5 904 574	5 727 948
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 321 242	10 270 455		
Kortsiktig gjeld	-1 486 448	-685 152		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 834 794	9 585 303		





BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 012 229	1 851 575	1 954 752	2 074 668
Innkrevde felleskostnader	2	11 440 500	11 440 487	11 199 248	12 489 332
Ladeinntekter EL-bil		102 374	101 414	75 000	100 000
Andre inntekter	3	13 282	4 513	4 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 568 385	13 397 989	13 233 000	14 669 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-50 236	-58 362	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 625	-11 000	-12 205
Forretningsførerhonorar		-257 020	-247 135	-259 500	-272 440
Konsulenthonorar	7	-175 168	-238 902	-165 000	-115 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-2 595 518	-1 807 739	-4 105 000	-2 679 500
Forsikringer		-780 777	-683 416	-700 000	-858 850
Kommunale avgifter	9	-1 641 903	-1 730 839	-1 840 608	-1 723 929
Energi/fyring		-248 441	-275 800	-325 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-693 617	-707 777	-707 772	-707 777
Andre driftskostnader	10	-1 032 665	-974 776	-1 142 700	-1 182 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 920 745	-7 169 520	-9 689 730	-8 284 851
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 647 640	6 228 469	3 543 270	6 384 149
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 923	70 000	0
DRIFTSRESULTAT		5 647 640	6 293 392	3 613 270	6 384 149
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	279 440	56 948	0	0
Finanskostnader	12	-4 624 791	-2 518 382	-3 929 000	-5 595 827
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 345 351	-2 461 434	-3 929 000	-5 595 827
ÅRSRESULTAT		1 302 289	3 831 957	-315 730	788 322
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 302 289	3 831 957		





BORETTLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

ORG.NR. 955 043 723, KUNDENR. 3418

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	757 549	807 785
Miljøbankkonto, øremerket		260 074	182 089
SUM ANLEGGSMIDLER		44 229 793	44 202 044
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	132 171	170 244
Energiavregning		0	27 826
Driftskonto OBOS-banken		2 171 325	1 490 491
Sparekonto OBOS-banken		7 017 746	8 581 895
SUM OMLØPSMIDLER		9 321 242	10 270 455
SUM EIENDELER		53 551 034	54 472 499
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16/17	-63 978 492	-65 280 780
SUM EGENKAPITAL		-63 961 592	-65 263 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	101 907 019	105 004 545
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	253 659	181 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		116 026 178	119 051 228
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		524 855	661 820
Påløpte renter		474 528	20 426
Påløpte avdrag		232 275	0
Energiavregning	21	196 052	0
Annen kortsiktig gjeld	22	58 739	2 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 486 449	685 152





SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 551 034	54 472 499
Pantstillelse	23	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 08.05.2024
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Fredrik Graaner /s/ John Helge Herland /s/ Asgeir Bell /s/

Kaja-mari S. Kammen /s/ Morten Jordbræk /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.





INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 491 252
Kabel-TV	707 772
Vaskeripenger	239 616
Kommunale avgifter	1 860
Kapitalkostnader på IN-lån	1 969 721
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 508
Overført til kapitalkostnader	-2 012 229
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 440 500

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Erstatning Trygg VVS/Sans bygg	10 832
Plenklipp Stavanger kommune	2 100
Utleie	350
SUM ANDRE INNTEKTER	13 282

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 350

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.



**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-68 333
OBOS Prosjekt AS	-77 735
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 547
Takst-gruppen AS	-10 553
SUM KONSULENTHONORAR	-175 168

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OK Vedøy AS	-2 157 730
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 157 730
Drift/vedlikehold bygninger	-97 741
Drift/vedlikehold VVS	-84 209
Drift/vedlikehold elektro	-2 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 770
Drift/vedlikehold brannsikring	-152 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 421
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 324
Kostnader dugnader	-1 017
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 595 518

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-436 536
Vann- og avløpsavgift	-318 727
Avløpsavgift	-477 263
Feieavgift	-1 969
Renovasjonsavgift	-407 408
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 641 903

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 234
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-193 641
Lyspærer og sikringer	-6 401
Vaktmestertjenester	-585 692
Renhold ved firmaer	-192 036
Andre fremmede tjenester	-23 114
Trykksaker	-1 277
Andre kontorkostnader	-719
Porto	-760
Bank- og kortgebyr	-2 936
Velferdskostnader	-4 855
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 032 665



**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	221 654
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 959
SUM FINANSINTEKTER	279 440

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-634 532
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 990 151
Renter på leverandørgjeld	-108
SUM FINANSKOSTNADER	-4 624 791

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1978	40 432 718
Tilgang 2004, dørtelefon/inngangsdører	758 458
Tilgang 1999, ventilatorer	372 879
SUM BYGNINGER	41 564 055

Tomten ble kjøpt i 1978

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet tidligere	-27 625	
Avskrevet i år	-1 624	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-166 091	
Avskrevet i år	-48 612	
		757 547
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		757 549

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-50 236**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	12 830
Strøm el-bil desember 2023	12 469
Avregning Tjensvoll Service sentral	106 872
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	132 171

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-64 913 903
Egenkapital fra IN tidligere	2 367 174
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 431 762
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-63 978 492

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigeret slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANT-OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-95 000 000
Nedbetalt tidligere	4 871 030
Nedbetalt i år	1 719 829
	-88 409 141

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12: 5,30%, løpetid 25 år





Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 282 468
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 377 697
Nedbetalt tidligere, IN	2 367 174
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 497 878
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-101 907 019

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-13 865 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-13 865 500

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-253 659
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-253 659

NOTE: 21

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-654 662
SUM INNETEKTER	-654 662

KOSTNADER

Administrasjon	76 437
Strøm	382 173
SUM KOSTNADER	458 610

SUM ENERGIAVREGNING	-196 052
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uoppgjort skadesak	-2 906
Erstatning, utbetales 2024	-55 833
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 739



**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	101 907 019
Påløpte avdrag	232 275
Beregnete IN-forpliktelser	935 411
TOTALT	116 940 205

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 564 055
Tomt	1 648 115
TOTALT	43 212 170





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91090381. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06** og **30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene	Pågående kartlegging og planlegging av utbedring.
2022 - 2023	Gulvbelegg i oppganger	Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnlyd. Arbeidet utføres av OK



2020 - 2021	VVS rehabilitering	<p>Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022 og ble ferdigstilt i november 2023. Sans Bygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom. OBOS Prosjekt AS ble engasjert som bygge -og prosjektleder. Se ellers innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 15. juni 2020.</p>
2016 - 2016	Fasaderehab. 25 stk. rekkehus	<p>Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalenteprise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus.</p>
2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	<p>Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon. For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14.</p> <p>Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalenteprise);</p> <ul style="list-style-type: none">- utbedring av betongskader- vasking og maling av fasader- ny taktekking, og utskifting av de eldste takslukene- utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering)- montering av nye fasadeplater på balkongveggene og ny ventiler <p>Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalenteprise);</p> <ul style="list-style-type: none">- ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder- utskifting av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene- utskifting av gamle nedløp og takrenner- rehabilitering av gamle gjerder



		Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentepriise): - ny kledning av typen Royal på tilhørende boder. - utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene
2008 - 2008	Drenere fukt inni balkonger	Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon. Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm drenerings hull i blokkenes terrassetak.
2006 - 2006	Vindu og dørutskifting	Farstad Glass & Aleminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aleminiumsskyvedører). Sbbl's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund). Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.

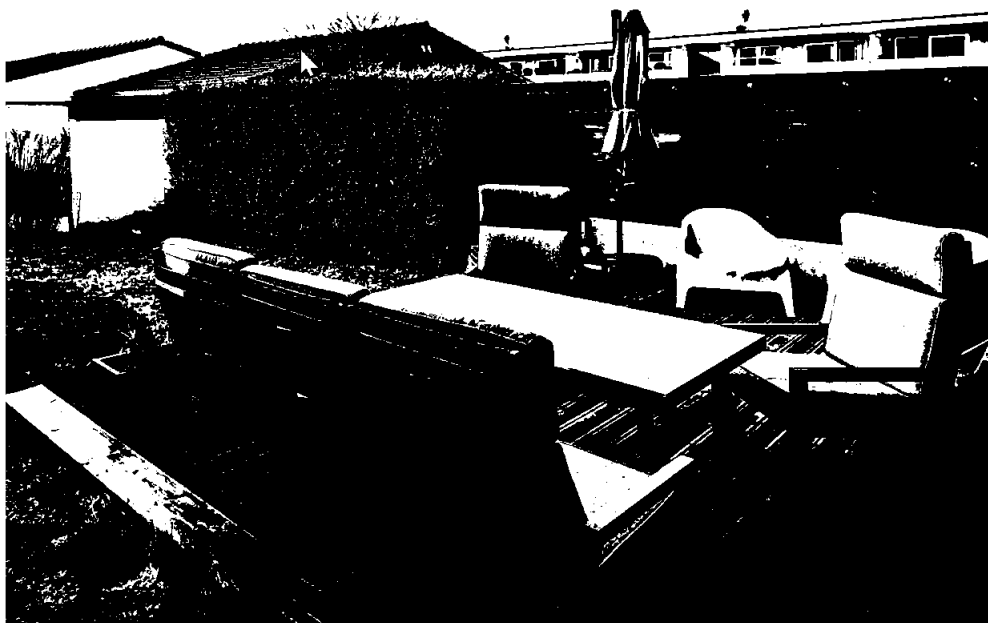
Vedlegg 2 til sak 7. Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom
Tennisveien 26 og 28



Vedlegg 3 til sak 7. Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom Tennisveien 26 og 28



Vedlegg 4 til sak 7. Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom
Tennisveien 26 og 28



Vedlegg 5 til sak 7. Søknad om fasade endring - forlengelse av gjerde mellom Tennisveien 26 og 28





3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: John Helge Herland Adresse: Tennisveien 19

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Kaja-Mari Skomsøyvåg Kvammen Adresse: Bandyveien 22

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16

2. Navn: Kristine Bjelland Adresse: Tennisveien 15

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16

Navn: Ronny Boge Adresse: Tennisveien 18

Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Dato: 25.04. 2024 I valgkomiteen for Brl Tjensvoll Terrasse IV

Ronny Boge Tv 18, Karl Johan Gran Tv 16, Mona Frøland Bv 16



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: BrI Tjensvoll Terrasse IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.