



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 095 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 804 065	7 794 768
Sum inntekter		7 804 065	7 794 768
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 468	21 430
Annen driftskostnad		3 968 593	6 491 545
Sum kostnader		4 233 671	6 705 650
Driftsresultat		3 570 393	1 089 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 636	108 530
Sum finansinntekter		119 636	108 530
Annen finanskostnad		147 050	224 243
Sum finanskostnader		147 050	224 243
Netto finans		-27 414	-115 713
Ordinært resultat før skattekostnad		3 542 979	973 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 542 979	973 405
Årsresultat		3 542 979	973 405
Totalresultat		3 542 979	973 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 542 979	973 405
Sum overføringer og disponeringer		3 542 979	973 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 283 379	32 283 379
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		194 526	219 994
Sum varige driftsmidler		32 477 905	32 503 373
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		32 477 905	32 503 373
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		744 140	635 655
Sum fordringer		744 140	635 655
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 759 584	5 629 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 759 584	5 629 297
Sum omløpsmidler		8 503 724	6 264 952
SUM EIENDELER		40 981 629	38 768 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		14 000	14 000
Sum innskutt egenkapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 528 934	23 985 955
Sum opptjent egenkapital		27 528 934	23 985 955
Sum egenkapital		27 542 934	23 999 955
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 680 402	9 972 892
Øvrig langsiktig gjeld		4 364 120	4 364 120
Sum annen langsiktig gjeld		13 044 522	14 337 012
Sum langsiktig gjeld		13 044 522	14 337 012
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		296 748	301 556
Leverandørgjeld		87 825	59 545
Annen kortsiktig gjeld		9 600	70 257
Sum kortsiktig gjeld		394 173	431 358
Sum gjeld		13 438 695	14 768 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 981 629	38 768 324



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355076

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 095 650
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 804 065	7 794 768
Sum inntekter		7 804 065	7 794 768
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	192 675
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 468	21 430
Annen driftskostnad		3 968 593	6 491 545
Sum kostnader		4 233 671	6 705 650
Driftsresultat		3 570 393	1 089 118
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 636	108 530
Sum finansinntekter		119 636	108 530
Annen finanskostnad		147 050	224 243
Sum finanskostnader		147 050	224 243
Netto finans		-27 414	-115 713
Ordinært resultat før skattekostnad		3 542 979	973 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 542 979	973 405
Årsresultat		3 542 979	973 405
Totalresultat		3 542 979	973 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 542 979	973 405
Sum overføringer og disponeringer		3 542 979	973 405



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 32 283 379 32 283 379

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

194 526 219 994

Sum varige driftsmidler 32 477 905 32 503 373

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 32 477 905 32 503 373

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer 744 140 635 655

Sum fordringer 744 140 635 655

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 759 584 5 629 297

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 759 584 5 629 297

Sum omløpsmidler 8 503 724 6 264 952

SUM EIENDELER 40 981 629 38 768 324

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 14 000 14 000

Sum innskutt egenkapital 14 000 14 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 528 934	23 985 955
Sum opptjent egenkapital	27 528 934	23 985 955
Sum egenkapital	27 542 934	23 999 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 680 402	9 972 892
Øvrig langsiktig gjeld	4 364 120	4 364 120
Sum annen langsiktig gjeld	13 044 522	14 337 012
Sum langsiktig gjeld	13 044 522	14 337 012
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	296 748	301 556
Leverandørgjeld	87 825	59 545
Annen kortsiktig gjeld	9 600	70 257
Sum kortsiktig gjeld	394 173	431 358
Sum gjeld	13 438 695	14 768 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 981 629	38 768 324



Organisasjonsnr: 955 095 650
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

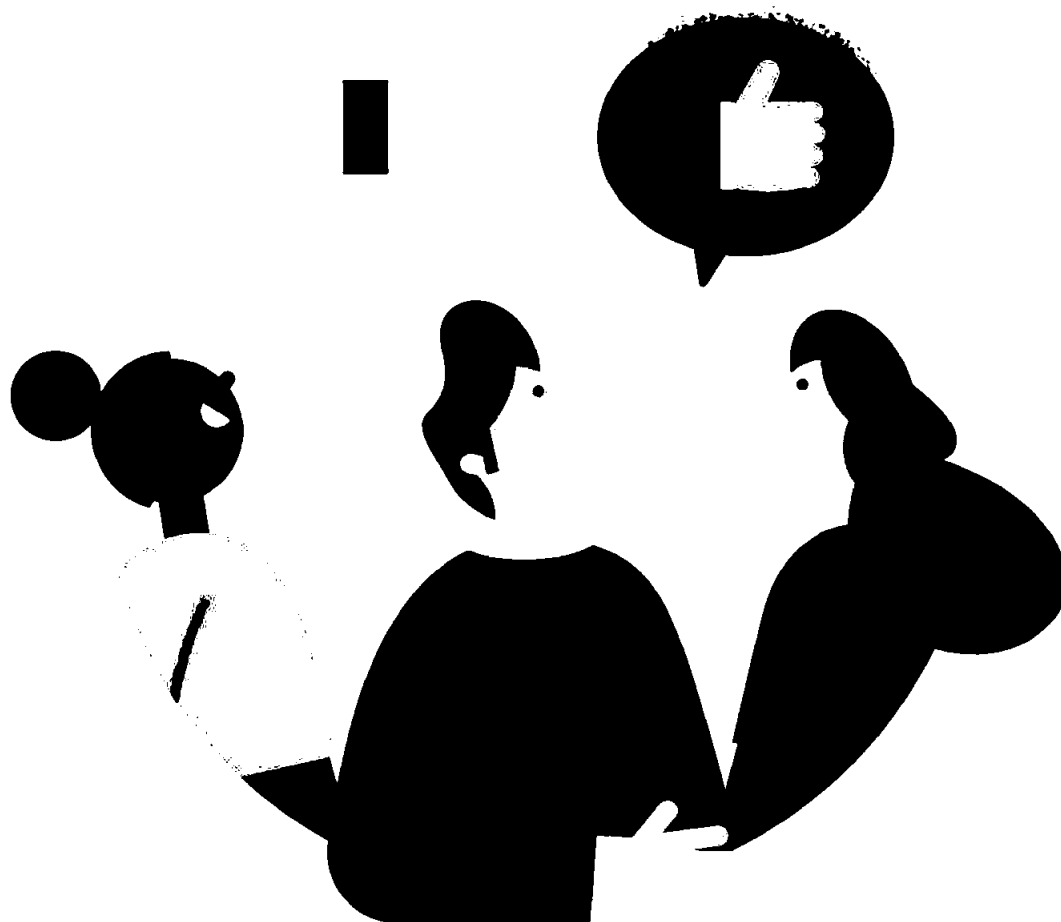
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3414 Brl Tjensvoll Terrasse I





Til andelseierne i Brl Tjensvoll Terrasse I

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. Mai 2022 kl. 18:30 på Carion Hotel Energy.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Tjensvoll Terrasse I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Brl Tjensvoll Terrasse I
avholdes torsdag 12. Mai 2022 kl. 18:30 på Carion Hotel Energy.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Vedtektsendring, Varmepumper
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- C) Endre del av fasaden- fjerne gitter på den lille verandaen
- D) Utbedre vannrennene på terrassene

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år (Tommy Selnes er på valg)
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Stavanger, 05.04.2022
Styret i Brl Tjensvoll Terrasse I

Stig Fagerbakke Tommy Selnes Louise Gaard Silje Klingsheim Kjetil Salbu

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Fagerbakke	Oscar Mathisens Gate 11
Nestleder	Tommy Selnes	Tjuvholmveien 54 A
Styremedlem	Louise Gaard	Ishallveien 28
Styremedlem	Silje Klingsheim	Ishallveien 22
Styremedlem	Kjetil Salbu	Oscar Mathisens Gate 9
Varamedlem	Svitlana Timchur Kommedal	Ishallveien 14
Varamedlem	Jovan Popov	Oscar Mathisens Gate 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stig Fagerbakke	Oscar Mathisens Gate 11
Varadelegert	
Tommy Selnes	Tjuvholmveien 54 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse I

Borettslaget består av 140 andelsleiligheter.

Brl Tjensvoll Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955095650, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Ishallvn. 14-28
Oscar Mathisensgt. 1-11

Gårds- og bruksnummer:
26 290 296 297

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 I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

Styret består av styreleder og fire styremedlemmer. Oversikt over styremedlemmene, telefonnummer og e-post er hengt på oppslagstavler i alle oppganger.

Styret benytter VIBBO som kommunikasjonskanal ut til beboerne. Dette er også styrets foretrukne kanal når det gjelder henvendelser til oss. Vi har også en egen e-post adresse der det er mulig å henvende seg til styret om det skulle være noe. Det er opprettet en facebook gruppe for vårt borettslag. Dette er en grei side dersom beboere ønsker kontakt seg imellom.

Siden sist generalforsamling, har det vært avholdt 8 styremøter. Møtene er blitt avholdt både fysisk og digitalt. Ved behov utenom er epost blitt brukt som kommunikasjonsform. Referat fra styremøtene blir hengt på oppslagstavlene. Videre blir de også publisert på VIBBO.

Etterspørselen for ladestasjoner til elbil er jevn. Borettslaget har en god infrastruktur her og kan møte etterspørselen på en god måte. Den enkelte beboer bestiller selv ladestasjon direkte fra lyse/smarty. Info om dette finnes på VIBBO. Styret må ha beskjed om beboer ønsker ladestolpe slik at beboer kan få tildelt egen plass.

Styret igangsatte bommen i fjor, men vi ser likevel noen utfordringer knyttet til parkering under arrangementer i DNB arena for beboerne våre. Styret har gjennomført 1 aksjon der vi snakket med alle som parkerte på parkeringsplassen vår. Det var mange av de som parkerte som skulle på besøk til beboere i borettslaget. Hensikten med bommen faller vekk om alle åpner for venner og bekjente under kamper eller andre arrangementer i DNB arena.

Ved fjorårets generalforsamling fikk styret en forespørsel vedr å utrede hvordan det er mulig å etterisolere våre blokker. Blokkene er gamle og trekkfulle. Styret har gjennom høsten hatt inne ulike firma (takst og uavhengighetskontrollen, trykktesteren) for å kartlegge ulike måter å gjøre dette på. Styret venter i skrivende stund på en rapport vedr siste undersøkelser, men vi har fått gode innspill på hva som kan gjøres. Dette er for eks å etterisolere kjøkkendørene, isolere rundt vinduene og rundt lister. Det er ikke tvil om at dørene og vinduene ikke er beregnet på vestlandsklima, det er i tillegg dårlig isolert mellom vindu og vegg. Styret vil fortsatt følge opp denne saken og gi ytterligere info når det foreligger.

Etter konstituering i fjor var det 3 nye styremedlemmer som kom inn i styret. Store deler av fjoråret ble derfor brukt til å sette de nye inn i styrearbeid og hvordan drifte borettslaget vårt. Vi deltok også på et møte vedr tilskudd til heis. En sak som styret ikke på nåværende tidspunkt finner grunnlag og jobbe videre med. Årsaken til dette er kort og godt at kostnaden med heis ville blitt for dyr.

For 2022 er det igangsatt vask av blokkene. Det vil også bli flekkmalt der malingen har flasset. Dette gjelder også takene som flasser.

Arbeidet med å ferdigstille balkongene over garasjen er også gjennomført. Utover det er det ikke planlagt noen store vedlikeholdsoppgaver annet enn forefallende og det som er nødvendig å gjennomføre. Styret jobber aktivt med å holde kostnadene nede



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 804 065.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.
Andre inntekter består i hovedsak av el-billading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 233 671.
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 3 542 979,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 109 551 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 2 730 000 til løpende og framtidig drift og vedlikehold

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet kr 783 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terrasse I.

Lån

Brl Tjensvoll Terrasse I har lån i Husbanken og Obos Banken.

HUS601. Annuitet etterskudd. Halvårlig. Flytende rente. Nedbet 010126.

OBBK01. Annuitet etterskudd. Månedlig. Flytende rente. Nedbet 301230.

OBOS01. Annuitet etterskudd. Månedlig. Flytende rente. Nedbet 300328.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med et honorar på kr 220 900,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men budsjettet årsresultat 2022 er kr 636 755,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	5 833 594	6 166 823	5 833 594	8 109 551
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 542 979	973 405	2 189 479	636 755
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 468	21 430	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-80 781	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 292 490	-1 247 283	-1 289 000	-1 303 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 275 957	-333 229	900 479	-666 245
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 109 551	5 833 594	6 734 073	7 443 306
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 503 724	6 264 952		
Kortsiktig gjeld	-394 173	-431 358		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 109 551	5 833 594		

BESKYTTET



BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 767 852	7 775 238	7 776 000	7 776 000
Andre inntekter	3	36 213	19 530	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 804 065	7 794 768	7 776 000	7 776 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-17 675	-26 675	-24 675
Styrehonorar	5	-210 000	-175 000	-175 000	-210 000
Avskrivninger	14	-25 468	-21 430	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 295	-6 875	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-215 425	-215 425	-221 900	-220 900
Konsulenthonorar	7	-6 025	-113 421	-20 000	-20 000
Kontingenter		-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-573 243	-3 219 822	-1 400 000	-2 730 000
Forsikringer		-712 256	-643 958	-708 351	-783 500
Kommunale avgifter	9	-839 310	-1 012 705	-1 063 500	-1 184 500
Energi/fyring		-199 626	-52 106	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-586 720	-427 366	-586 320	-586 320
Andre driftskostnader	10	-799 694	-771 868	-996 276	-999 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 233 671	-6 705 650	-5 434 521	-6 996 245
DRIFTSRESULTAT		3 570 393	1 089 118	2 341 479	779 755
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 636	108 530	0	0
Finanskostnader	12	-147 050	-224 243	-152 000	-143 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 414	-115 713	-152 000	-143 000
ÅRSRESULTAT		3 542 979	973 405	2 189 479	636 755
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 542 979	973 405		

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE I
ORG.NR. 955 095 650, KUNDENR. 3414

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 951 057	31 951 057
Tomt		332 322	332 322
Andre varige driftsmidler	14	194 526	219 994
SUM ANLEGGSMIDLER		32 477 905	32 503 373
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		620 213	547 301
Andre kortsiktige fordringer	15	123 928	88 354
Driftskonto OBOS-banken		2 583 205	344 925
Sparekonto OBOS-banken		2 134 716	2 275 251
Sparekonto OBOS-banken II		3 041 663	3 009 121
SUM OMLØPSMIDLER		8 503 724	6 264 952
SUM EIENDELER		40 981 629	38 768 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 140 * 100		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		27 528 934	23 985 955
SUM EGENKAPITAL		27 542 934	23 999 955
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 680 402	9 972 892
Borettsinnskudd	17	4 364 120	4 364 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 044 522	14 337 012
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		87 825	59 545
Påløpte renter		10 796	18 268
Påløpte avdrag		285 952	283 288
Annen kortsiktig gjeld	18	9 600	70 257
SUM KORTSIKTIG GJELD		394 173	431 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 981 629	38 768 324
Pantstillelse	19	30 719 120	28 526 120
Garantiansvar		0	0

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



Stavanger, 31.03.2022
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

Stig Fagerbakke /s/

Louise Gaard /s/

Silje Klingsheim /s/

Kjetil Salbu /s/

Tommy Selnes /s/

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	7 689 252
Garasje	86 473
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 775 725

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 873
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 767 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	28 068
Nøkler	1 500
Parkering BRL Tjensvoll Terrasse III	6 645
SUM ANDRE INNETEKTER	36 213

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 210 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 295.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 025
SUM KONSULENTHONORAR	-6 025

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-283 916
Drift/vedlikehold VVS	-49 953
Drift/vedlikehold elektro	-21 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 851
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 388
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-33 078
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 547
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-861
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-573 243

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-380 346
Vann- og avløpsavgift	-170 730
Avløpsavgift	-288 234
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-839 310

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 920
Container	-27 432
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-95 368
Telefon-/kontormaskiner	-3 490
Driftsmateriell	-2 185
Lyspærer og sikringer	-519

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



Vaktmestertjenester	-411 695
Renhold ved firmaer	-237 338
Andre fremmede tjenester	-900
Trykksaker	-44
Andre kontorkostnader	-1 723
Telefon, annet	-4 981
Porto	-2 078
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-1 026
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-799 694

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 157
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 479
SUM FINANSINTEKTER	119 636

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 819
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-92 266
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-32 965
SUM FINANSKOSTNADER	-147 050

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1974	16 950 200
Tilgang 2000, fasader	4 305 990
Tilgang 2002, kabel-tv	412 498
Tilgang 2007, rehabilitering	6 479 541
Tilgang 2010 nedgravd søppelanlegg	818 955
Tilgang 1988, maling	1 652 313
Tilgang 1990, garasjeporter	459 266
Tilgang 1991, dørtelefon	192 274
Tilgang 1995, skyvedører	680 020
SUM BYGNINGER	31 951 057

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.26/bnr.290 M. flere

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

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bom

Tilgang 2013	207 535
Tilgang 2020	80 781
Avskrevet tidligere	-219 652
Avskrevet i år	-16 156

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



Takanlegg, reparasjoner		52 508
Tilgang 2017	186 250	
Avskrevet tidligere	-34 920	
Avskrevet i år	-9 312	
		142 018
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		194 526

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-25 468
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil desember, utbetalt 2022		3 889
Avregning Tjensvoll Servicesentrall 2021		120 039
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		123 928

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000	-9 085 000	
Nedbetalt tidligere	6 188 446	
Nedbetalt i år	570 346	
		-2 326 208

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2015	-7 679 690	
Nedbetalt tidligere	2 476 017	
Nedbetalt i år	478 423	
		-4 725 250

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	627 335	
Nedbetalt i år	243 721	
		-1 628 944

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 680 402
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974		-4 364 120
------------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-4 364 120
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum garasjeåpnere		-9 600
-------------------------	--	--------

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 600
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 364 120
Pantelån	8 680 402
Påløpte avdrag	285 952
TOTALT	13 330 474

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	31 951 057
Tomt	332 322
TOTALT	32 283 379

.BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466240693



Signert SF/, TS/, LG/, SK/, KS/



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tjensvoll Terrasse Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Tjensvoll Terrasse I

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 05. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Innkommne forslag:

SAK A Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

SAK B Vedtektsendring- Varmepumper

Saksframstiller: Styret

Etter henvendelser fra flere beboere har styret innhentet informasjon om varmpumper. Det har også blitt avholdt informasjonsmøte med en representant fra Norsk Klimasenter. Vedlagt ligger tilbud fra Norsk Klimasenter. Med bakgrunn i at dette er et gammelt borettslag som er dårlig isolert vil varmpumpe være en måte å få ned strømkostnadene. Konkret hva det vil si i besparelse vil være ulikt fra leilighet til leilighet. Styret er positive til at beboere kan installere varmpumper i leilighetene sine for egen regning. Styret ønsker derfor å foreslå en vedtektsendring. I og med at vi bor tett har styret utarbeidet noen retningslinjer.

Se følgende vedlegg:

- Informasjon om varmpumper
- Retningslinjer varmpumper

Dette forslaget må vedtas med 2/3 flertall

Styrets innstilling :

Styret foreslår å endre i vedtektene slik at punkt 8 gjelder varmpumper, og at nåværende punkt 8-13 forskyves.

Videre foreslår styret at retningslinjene som ligger vedlagt blir vedlegg nr 2 til vedtektene.

Styret foreslår et nytt punkt 8.

Punkt 8) Varmepumper

Andelseiere kan installere varmpumpe i leilighet for engen kostnad. Retningslinjene som foreligger som vedlegg nr 2 må benyttes.

Generalforsamling vedtar endringene i vedtektene.



Sak B- vedlegg Informasjon til alle beboere

Informasjon til alle beboere

Styret har forespurt Norsk Klimasenter om pris på varmepumper til beboere. Styret mottar følgende priser på varmepumpe som inkl. montering (se under). Da med 4 meter rør mellom innedel og utedel. Pr meter over 5 meter koster kr 390. Dersom noen av andelseieren er interessert bes den enkelte om ta direkte kontakt med Norsk Klimasenter ved Petter Hodneland, petter@norskklimasenter.no, tlf 90411384 som håndterer bestilling videre. Viktig at den som bestiller pumpe må forberede seg på å være hjemme når pumpen skal monteres. Faktura og oppgjør gjøres direkte mellom leverandør og andelseier..

Rabatten er som følger.

Ved salg av 5 stk pumper så rabatteres det kr 500,- per.pumpe

Ved salg av 10 stk pumper så rabatteres det kr 1000,- per.pumpe

Priser oppgitt under er uten rabatt. Rabatt kommer til fratrekk på oppgitt pris under. Pristilbudet er inkl. mva, og standard montering. (<http://norsk-klimasenter.no/salgsbetingelser/>). Elektrisk arbeid er ikke medregnet i prisen. Norsk Klimasenter har samarbeid med et firma som hjelper til med dette, slik at dette arbeidet kan koordinert fra Norsk Klimasenter.

Finansiering: Til info - Alternativ betaling via Ressursbank på 24mnd rentefritt delbetaling.
(eks 20000/24 + 45(gebyr) = 878kr per.mnd

Veggmodeller:

Mitsubishi Kaiteki LN25 (6,3 kW) 10ampere - 19db (laveste lyd - innedel)

<https://norsk-klimasenter.no/project/mitsubishi-kaiteki-2/>

Pris: 20 000,-

Panasonic NZ25 (6,0 kW) 10ampere - 19db (laveste lyd - innedel)

<https://www.ventistal.no/produkter/item/112-nz9-12>

Pris: 19 000,-

Mitsubishi Azira (4,1 KW) 10ampere - 19db (laveste lyd - innedel)

<https://www.miba.no/butikk/aircondition123/azira/>

Pris: 15 000,-

Gulvmodeller

Panasonic Z25 (5,5 kW) 10 ampere - 19db (laveste lyd – innedel)

Pris 23 000,-

Mitsubishi Furo 4300 (5,7 kw) KJ35 16 amper - 20 db (laveste lyd - innedel)

<https://www.miba.no/butikk/aircondition123/kirigamine-furo-4300/>

Pris 23 000,-



Sak B- vedlegg Retningslinjer for varmpumper

Retningslinjer for varmpumper Borettslaget Tjensvoll Terrasse 1

- 1) Søknad må sendes styret for godkjenning
- 2) Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmpumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- 3) Det må velges varmpumper tilpasset norske forhold med et aksespått lydnivå ute. Ved vurdering av støy fra varmpumper skal støygrense gitt for tekniske installasjoner i Norsk Standard NS8175, klasse C benyttes
- 4) Varmepumpen skal leveres og installeres av forhandler av godkjent av Norsk Varmepumpeforening. (NOVAP)
- 5) Før installasjon skal det gjennomføres befaring i leiligheten hvor leverandøren skal anbefale plassering av utedel. (Norsk klimasenter har anbefalt å installere utedelen under vinduet på kjøkkensiden fra 2 etasje og oppover)
 - utedeler bør monteres i god avstand fra naboens soveromsvindu og alltid minst 1 meter over bakken/terrassegulv
 - gjennomføring av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte
 - utedelen må plasseres slik at eventuelt kondensvann ledes bort
 - rør på yttervegg må legges i rørkanaler
- 6) varmpumpen skal være dimensjonert i forhold til leilighetenes areal
- 7) Dersom utedel blir synlig fra bakkenivå skal den dekket inn i en trekasse tilpasset samme farge som veggen den henger på
- 8) Eier er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkludert vedlikeholdskostnader.

Sak C Endre del av fasaden- fjerne gitter på den lille verandaen**Saksframstiller:** andelseier

Gitteret ved den lille terrassen tar mye utsikt og solforhold. I Ishallveien har flere beboere allerede fjernet dette gitteret (8 leiligheter), og dette ser mye penere og ryddigere ut (i mine øyne). Med dette forslaget vil leiligheten bli mer attraktiv for både eier, og senere, for ny kjøper på grunn av mer utsikt og moderne preg. Mer lysforhold gir også bedre mulighet til å plante blomster, urter og andre planter på verandaen. Det er enkelt å fjerne gitteret og vil ikke være snakk om den store kostnaden. Jeg mener ikke at alle må fjerne gitteret dersom de ønsker å beholde det, men at muligheten og tillatelsen til å endre denne delen av fasaden, bør være der for dem som ønsker mer utsikt.



Bilde 1: "Gitteret" ved liten veranda. Tar mye av utsikten og solforholdene. Ønsker å fjerne dette for å få mer utsikt og ryddigere utsyn.

Forslag: Stemme over å endre en konkret del av fasaden (gitteret). Få tillatelse til å endre fasaden og dermed å fjerne gitteret. Kostnad i privat regi av egen lommebok.

Styrets innstilling: Styret er blitt gjort oppmerksom på at flere beboere i Ishallveien har fjernet spilene på den lille terrassen etter innkommet forslag. Styret vises til vedtektene 4.3 avsnitt 2 der det står at forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldene byggningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriørherunder oppsetninger av private radio-, tv antenner, markiser med mer er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

I et borettslag med 14 oppganger og 140 boenheter mener styret at det er viktig med et helhetlig inntrykk. Styret tar også forbehold om at denne typen fasadeendring er søknads pliktig til kommunen. Det innkomne forslaget er en fasadeendring og krever eventuelt 2/3 flertall på GF.

Styrets innstilling:

GF stemmer forslaget ned og styret sørger for at spilene på terrassene der det mangler blir satt opp igjen.

Bli spiller fjernet i fremtiden vil tilbakeføring belastes andelseier.

Sak D Utbedre vannrennene på terrassene

Saksframstiller: andelseeier

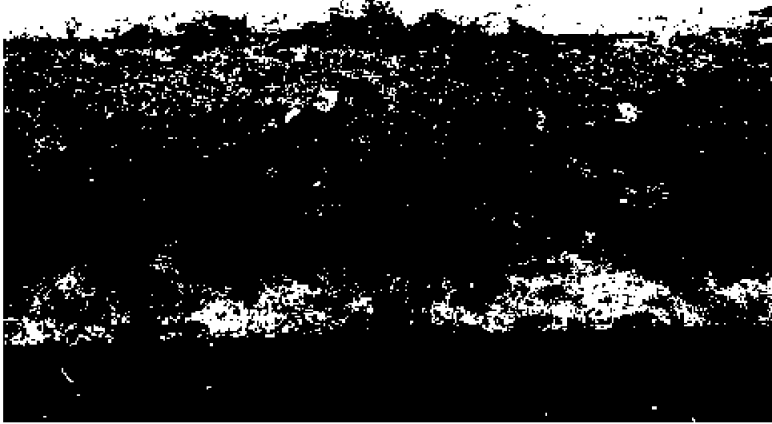
"Fallet" i vannrennene fungerer ikke tilstrekkelig. Dette gjør at store vannansamlinger samler seg i midten av rennene, og ledes ikke bort til sluken. Dette fører dessverre til et stygt utseende på vannrennen og tilhørende vegg pga. grums, grønske og oppsprukket maling. Bildene under er etter at jeg har spylt og vasket vannrennen.



Bilde 2: Eksempel på at vannrennen over tid blir stygg pga. at fallet ikke fungerer tilstrekkelig



Bilde 3: Oppsprukket maling, misfarging og slitasje.



Bilde 4: Nærbilde av slitasjen.

Forslag:

Alternativ 1: Leie inn profesjonelle aktører til å utbedre fallvinkelen i vannrennene.

Alternativ 2: Leie inn profesjonelle aktører som kan pusse/skrape vekk gammel maling og slitasje, og male vannrennene på nytt slik at de får et penere utseende. Fallet på vannrennene vil da være lik, men dette vil være et mye billigere alternativ. Behandlingen må gjentas etter noen år, og anbefales å bli en del av anbudet når fasadevask eller fasademaling gjennomføres.

Styrets innstilling:

Styret har forståelse for at fallet i rennene er ikke fungerer optimalt. Dette er fra byggestart og er en del av slitasjen på bygningene og at fallet ikke ble godt nok laget fra starten.

Beboere kan få maling og kost av borettslaget til å utbedre dette selv

Flere andelseiere har også lagt "takrenne" i rennene for å bøte på utseendet. Men problemet med fallet må man leve med.

Styret tar forbehold om at evt forbedringer/endringer som andelseier gjør selv, som ikke er godkjent av styret eller gf, er andelseier ansvarlig for.

Ved neste anbud på vedlikehold av fasade kan styret ta med maling på mur ved renne i anbudet.

Styrets innstilling:

Borettslaget har mange vedlikeholdsoppgaver og å utbedre dette på 112 balkonger vil være en betydelig kostnad. Styret stemmer derfor forslaget ned.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Stig Fagerbakke Oscar Mathisengate 11

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Christina Power Sjø Ishallveien 20

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kjetil Salbu Oscar Mathisengate 9

Silje Klingsheim Ishallveien 22

Louise Gaard Ishallveien 28

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Svitlana Timchur Kommedal Ishallveien 14

2 Jovan Popov Oscar Mathisengate 1

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stig Fagerbakke Oscar Mathisengate 11

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Louise Gaard Ishallveien 28

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Brl Tjensvoll Terrasse I



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tjensvollterrasse1@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget benytter Tjensvoll Servicesentral til ulike vaktmesteroppdrag. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til bestillinger fra styret. Vaktmesterkontoret har adresse Tjensvolltorget 20 og er åpent hverdager mellom kl. 08:00-15:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 51 55 75 42. Beboere kan benytte seg av servicesentralen om de trenger bistand til enkle arbeidsoppgaver til en rimelig pris. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. På parkeringsplassen er det fri parkering, men hvis du trenger egen plass for el-billading må du ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86856566. 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020	Rehabillitering parkeringsplass	Skiftet ut asfalt, masse og kantstein på parkeringsplass.
2020 - 2020	Ventilasjonsrens	PCV Ventilasjonsrens leiligheter utført av TT-Teknikk
2019 - 2019	Avløpsrens	Avløpsrens leiligheter Power clean. Utført av TT-teknikk
2018 - 2018	Oppussing av oppganger	Kaph engasjert av borettslaget for oppussing av alle oppgangene. Multiconsult engasjert som prosjektleder.
2014 - 2015	Bytte gavlvegger inkl. etterisolering	Borettslaget har byttet, og etterisolert, alle gavlveggene i denne perioden.
2012 - 2013	Taktekking, taknedløp	Borettslaget har skiftet taket og nedløpet på samtlige tak. Jobben er utført av Proline med Sweco som prosjektledere.



3414 Brl Tjensvoll Terrasse I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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