



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 950 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TJØNNVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 19 520 203 | 18 975 823 |
| Sum inntekter | | 19 520 203 | 18 975 823 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 660 790 | 660 395 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 18 125 | 29 424 |
| Annen driftskostnad | | 19 794 062 | 39 168 887 |
| Sum kostnader | | 20 472 976 | 39 858 707 |
| Driftsresultat | | -952 773 | -20 882 884 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 539 | 41 392 |
| Sum finansinntekter | | 139 539 | 41 392 |
| Annen finanskostnad | | 2 629 678 | 2 222 894 |
| Sum finanskostnader | | 2 629 678 | 2 222 894 |
| Netto finans | | -2 490 139 | -2 181 502 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Årsresultat | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Totalresultat | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 442 912 | -23 064 386 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 41 550 683 | 41 550 683 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 36 254 | 54 379 |
| Sum varige driftsmidler | | 41 586 937 | 41 605 062 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 4 430 210 | 3 232 195 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 4 430 210 | 3 232 195 |
| Sum anleggsmidler | | 46 017 147 | 44 837 257 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 32 718 | 9 235 |
| Andre fordringer | | 348 522 | 423 666 |
| Sum fordringer | | 381 240 | 432 901 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 150 866 | 5 486 964 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 150 866 | 5 486 964 |
| Sum omløpsmidler | | 2 532 106 | 5 919 865 |
| SUM EIENDELER | | 48 549 253 | 50 757 121 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 26 800 | 26 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 26 800 | 26 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 80 262 638 | 76 819 727 |
| Sum opptjent egenkapital | | -80 262 638 | -76 819 727 |
| Sum egenkapital | | -80 235 838 | -76 792 927 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 112 366 774 | 112 362 972 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 10 763 191 | 10 474 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 123 129 965 | 122 837 772 |
| Sum langsiktig gjeld | | 123 129 965 | 122 837 772 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 280 136 | 2 285 139 |
| Leverandørgjeld | | 3 364 516 | 2 413 994 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 809 | 9 953 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 2 665 | 3 190 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 655 126 | 4 712 276 |
| Sum gjeld | | 128 785 091 | 127 550 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 549 253 | 50 757 121 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463998

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 950 758
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TJØNNVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 950 758
TJØNNVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 19 520 203 | 18 975 823 |
| Sum inntekter | | 19 520 203 | 18 975 823 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 660 790 | 660 395 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 18 125 | 29 424 |
| Annen driftskostnad | | 19 794 062 | 39 168 887 |
| Sum kostnader | | 20 472 976 | 39 858 707 |
| Driftsresultat | | -952 773 | -20 882 884 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 139 539 | 41 392 |
| Sum finansinntekter | | 139 539 | 41 392 |
| Annen finanskostnad | | 2 629 678 | 2 222 894 |
| Sum finanskostnader | | 2 629 678 | 2 222 894 |
| Netto finans | | -2 490 139 | -2 181 502 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Årsresultat | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Totalresultat | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 442 912 | -23 064 386 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 442 912 | -23 064 386 |



Organisasjonsnr: 948 950 758
TJØNNVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 41 550 683 41 550 683

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

36 254 54 379

Sum varige driftsmidler

41 586 937 41 605 062

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 4 430 210 3 232 195

Sum finansielle anleggsmidler 4 430 210 3 232 195

Sum anleggsmidler 46 017 147 44 837 257

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 32 718 9 235

Andre fordringer 348 522 423 666

Sum fordringer 381 240 432 901

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 150 866 5 486 964

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 150 866 5 486 964

Sum omløpsmidler 2 532 106 5 919 865

SUM EIENDELER 48 549 253 50 757 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 26 800 | 26 800 |
| Sum innskutt egenkapital | 26 800 | 26 800 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 80 262 638 | 76 819 727 |
| Sum opptjent egenkapital | -80 262 638 | -76 819 727 |
| Sum egenkapital | -80 235 838 | -76 792 927 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 112 366 774 | 112 362 972 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 10 763 191 | 10 474 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 123 129 965 | 122 837 772 |
| Sum langsiktig gjeld | 123 129 965 | 122 837 772 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 280 136 | 2 285 139 |
| Leverandørgjeld | 3 364 516 | 2 413 994 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 809 | 9 953 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2 665 | 3 190 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 655 126 | 4 712 276 |
| Sum gjeld | 128 785 091 | 127 550 048 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 48 549 253 | 50 757 121 |



Organisasjonsnr: 948 950 758
TJØNNVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til andelseierne i Tjønneveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Tjønneveien Borettslag 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.





Til andelseierne i Tjønneveien borettslag

Dere innkalles med dette til:

Tjønneveien`s ordinære generalforsamling

24. mai 2023 klokken 18:00 i kultursalen på Vannkanten

Kl. 18:00 – 18:30 oppsummering av 2022.

Kl. 18:30 – Oppstart ordinær generalforsamling i Tjønneveien borettslag.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent, tellekorps og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. Årsmelding 2022 fra styret

3. Regnskap for 2022 samt revisors beretning

4. Godtgjørelse til styre og tillitsvalgte

5. Valg av styremedlem for 2 år, varamedlem for ett år, valgkomite for ett år, samt 1. representant og vararepresentant til generalforsamlingen i OBOS for ett år

Styret i Tjønneveien borettslag. Bergen 25.04.2023

Rune Storøy Wenche Farias Hege Helleseeth Thomas Gravdal Arvid Vatne

Dersom du ikke har anledning til å møte, kan du la deg representere ved skriftlig fullmakt til en annen andelseier. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1-andelseier.

Gir du en andelseier fullmakt i ditt sted, skal fullmakten på innkallingen benyttes

.....

Jeg leilighetsnummer



Sak 2. Årsrapport 2022

Innledning

Tjønneveien borettslag står for finansiering og drift av lagets eiendom som består av 268 boligenheter samt utearealer, og leier boligene ut til lagets andelshavere. Borettslaget ligger i Loddefjord vest i Bergen kommune. Det har ikke vært noen personskader i år 2022. Borettslaget driver ikke virksomhet som kan påvirke det ytre miljø.

Styrets sammensetning i perioden 01.01.2022- 06.05.2022

| | |
|-------------------|----------------------------|
| Rune Storøy | Leder |
| Mariann Fjeldstad | Nestleder / sekretær |
| Hege Hellesteth | HMS / forsikringsansvarlig |
| Arvid Vatne | Byggeteknisk |
| Thomas Gravdal | Utomhus / bomiljø |

Varamedlem perioden 01.01.2022-06.05.2022

| | |
|---------------|------------|
| Wenche Farias | Varamedlem |
|---------------|------------|

Styrets sammensetning i perioden 06.05.2022- 31.12.2022

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Rune Storøy | Leder |
| Thomas Gravdal | Nestleder/Utomhus / bomiljø |
| Hege Hellesteth | HMS / forsikringsansvarlig |
| Arvid Vatne | Byggeteknisk |
| Wenche Farias | Sekretær |

Varamedlem perioden 06.05.2022- 31.01.2022

| | |
|----------------|------------|
| Torolf Vassdal | Varamedlem |
|----------------|------------|

Generelle opplysninger om Tjønneveien Borettslag

Tjønneveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948950758, og ligger i Bergen kommune med følgende adresse:

Klasatjønneveien 2 - 4
Klasatjønneveien 6 Abc
Klasatjønneveien 20 - 24
Klasatjønneveien 7 - 11
Klasatjønneveien 13 - 19
Klasatjønneveien 46 - 54
Klasatjønneveien 8 - 18
Klasatjønneveien 26 - 44
Klasatjønneveien 21 - 51
Klasatjønneveien 53 - 83

Gårds- og bruks-nummer: 124 og 181 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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Tjønneveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden 01.01.22 til 31.12.22 hatt 12 styremøter inkludert ett budsjettmøte. Styret har i perioden behandlet ca. 260 saker på styremøte. Det er i tillegg avholdt noen møter med noen av våre leverandører.

Det er avholdt informasjonsmøter, et i hvert tun.

Styret har i perioden hatt et godt samarbeid innad og med andelseierne. Se ellers oversikt over saker som styret har jobbet med under de ulike aktiviteter i årsrapporten.

Styret har deltatt på aktuelle Web-kurs i regi av OBOS. Vi har deltatt med 3 kandidater på høstseminar i regi av OBOS på hotell Terminus. Samt 4 kandidater på samling for borettslag i Bergen vest. Styreleder har representert Tjønneveien B/L i Loddefjordutvalget.

Vibbo.no

Vibbo.no er en nettside som er tilknyttet OBOS. Her legger styret ut all informasjon som skal ut til beboerne. Når det er nyheter på Vibbo sendes det ut SMS eller e-post til de beboerne som har koblet seg på Vibbo og tillatt elektronisk informasjon. Vi jobber med å få de fleste av beboere i borettslaget til å motta elektronisk informasjon. Du kan også 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.

Det er i 2022 opprettet et nytt tema på nettsiden som heter «skjema», der kan beboere laste ned gjeldende skjema/informasjon ved behov. Styret anbefaler alle om å laste ned «Vibbo appen», den ser slik ut:



Dette gjelder kun for de som har en smart phone.

Iphone: Gå inn på «app store» og søk på «Vibbo», last ned appen på din tlf

Android: Gå inn på «play butikk» å søk på «Vibbo», last ned appen på din tlf.

HMS/Forsikring

Tjønneveien Borettslag har et sterkt fokus på HMS. Mange av de oppgaver som styret jobber etter, kommer som en følge av forskriftene rundt HMS.

Styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som vil hindre at så skjer. For eksempel at fellesarealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i bygning og garasje er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, at barn ikke skader seg på lekeplassutstyr som ikke er godt nok vedlikeholdt og at avfall og spesialavfall blir tatt hånd om på en skikkelig måte.

Månedlige vernerunder blir fortsatt gjennomført iht. vårt HMS-system, der vi følger faste prosedyrer. Vi har derfor jevnlig runder i garasjene, lekeplass, fellesområder og uteareal. Avvik eller mangler blir logget i avvikssystemet vårt og behandlet på styremøtene. Garasjeavvik sendes nå på Vibbo slik at beboer blir varslet direkte.

Vi klarer ikke få med oss alt som skjer med en gang det skjer, så vi er avhengig av at beboere melder fra om de ser noe som ikke stemmer.

Norsk Brannvern hadde årets kontroll våren 2022 og det ble avdekket 49 avvik totalt. 2 boenheter hadde avvik på brannslukkingsapparat og 47 hadde avvik på røykvarslere. Avvikene gikk på alt fra defekt, feilplassering eller for få varslere ift. størrelse på boenhet.



Det er fortsatt lite avvik i garasjene. Vi ser nå at rehabiliteringen er over og alle har fått ryddet mellomagringen sin. Gjengangeren er fortsatt oppbevaring av spylervæske på plassen sin, spesielt når kulden setter inn. Husk at portene er ofte åpne og barn er nysgjerrig.

I begynnelsen av desember ble det byttet batteri i alle røykvarslerne i oppgangene og defekte varslere ble byttet. I år som i fjor kan meddele at det er svært få beboere som kommer for å sjekke når vi holder på med utskifting. Husk at det er bedre å sjekke en gang for mye enn en gang for lite!

Forsikring

I 2022 har vi meldt 4 forsikringssaker der 1 var vannlekkasje og 3 var skader forårsaket av uhell.

I et forsøk på å redusere kostnadene hadde vi Kronen Forsikringsmegling AS inne for å se om det var noe vi kunne gjøre. Det endte med at vi valgte å gjøre et forsøk for 2023 med å øke egenandel til 50 000,- slik at vi sparer 200 000,- i forsikringskostnader pr år.

Felleslokalet

Felleslokalet i Klasatjønneveien 54 har vært utleid 33 ganger til andelseiere og andre som måtte ønske å leie.

Lokalet egner seg godt til feiring av barnedåp, konfirmasjon og lignende. Kostnad for å leie lokalet er kr 700,- for beboere og kr 1000,- for ikke beboere. Det er HTV leder som er ansvarlig for utleie av felleslokalet.



Salg av leiligheter

I perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 har det vært totalt 14 eierskifter og en søknad om fremleie, i Tjønneveien borettslag fordelt på terrasseblokker og rekkehus.

Byggteknisk

Dersom det oppstår feil/mangler eller andre uønskede forhold, bør dette rettes straks! Saker som er sortert under byggteknisk, skal meldes fra til styrets ansvarlige for byggteknisk, unntatt feil på nøkler/lås, som håndteres av styreleder. Styret og leverandører innen forskjellige fag, foretar jevnlig kontroll av teknisk utstyr.

TV/bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor. Avtalen inkluderer kabel-TV, bredbånd, ADB-dekoder på 500GB og trådløse ruter. Avtale ble fornyet høst 2022 gjeldende for 3 år. Dekoder og ruter skal følge leiligheten ved salg, og skal dermed ligge i leiligheten. Det anbefales og opprette bruker på «min side» på telenor.no sine hjemmesider eller ringe kundesenter på tlf: 91509000.

Porttelefon

Firmaet Signal Tech installerte porttelefonsystemet i terrasseblokkene i 2013, disse har også serviceavtale på systemet. Dersom flere beboere ønsker videomottaker i leilighet, kan disse ta kontakt med byggteknisk, som er behjelpelig med å kontakte firma, byttet blir bekostet av andelseier. Dersom du opplever feil på anlegg, meld fra til styret/byggteknisk, som kontakter servicepersonell. Dersom beboer selv ringer firma, må beboer selv dekke utgiftene på utbedring.

Garasjeporter

Windsor har service på garasjeportene, som utføres 4 ganger pr år. Service består av tilsyn, justering, kalibrering og generell tilstandskontroll på porter. Feil eller problemer med garasjeporter meldes straks styret ved byggteknisk.

Kamera-overvåking garasjer

OneCo innehar avtale om service og oppfølging av kameraovervåking i våre garasjer. Det er lite hærverk eller innbrudd på biler eller materiell, som er innrapportert, etter installasjonen. Data etter optak blir lagret i 7 døgn, etter det blir alt slettet automatisk, det er derfor viktig at man melder inn mistanke om hærverk/skader så fort som mulig. Spørsmål rundt garasjeovervåking rettes til STYRELEDER.

Tak

Fløysand Tak har serviceavtale på kontroll og eventuell reparasjon av alle takene i Tjønneveien.

Foreløpige rapporter tilsier at takene begynner å bli utslitte. Vurdering av omfang av slitasje og eventuelle reparasjoner vurderes fortløpende. Mindre reparasjoner tas fortløpende der det er lekkasjer.

Elektrikerarbeid (lys i garasjer, utelys, og oppståtte feil etc.)

Tjønneveien brl. har avtale med Elektro Miljø, i Olsvik, på service og kontroll av lys i brl.

De utfører service/kontroll en gang i kvartalet eller ved behov.

Det er dyrt å kalle ut elektriker utenom oppsatt plan, derfor blir gjerne ikke elektriker øyeblikkelig utkalt som følge av henvendelser fra beboere om manglende lys, dersom dette ikke utgjør fare/HMS.

Det er skiftet til LED belysning med bevegelsessensor i alle blokkene unntatt tre innganger, 9,11 og 13, disse vil bli skiftet ila. 2023.

Det er viktig at beboere melder fra til styret om noe ikke stemmer med elektriske komponenter.

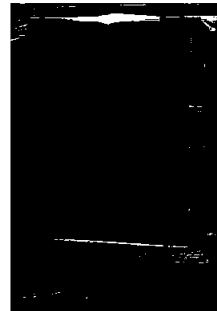
Elbil lading i garasjer

I 2020 monterte OneCo Lad 24 ny infrastruktur for El-bil lading i alle garasjene, hvor alle beboere med fast plass kan kobles på. Dette er et smartsystem, som fordeler ladespenning/styrke etter hvor mange som er tilkoblet og kapasitet på nettet til brl. Alle andelseiere må søke styret om montering av elbil ladere i brl. En får da tilbake retningslinjer for hvordan dette skal utføres. Forbruk avleses 2 ganger pr år (juni og november) der det kommer faktura fra OBOS på forbruk.

Tømrer/forskjellig

Siden 2020 har brl. benyttet Byggmester Jostein Garnes til div tømrerarbeid.

Garnes hadde også oppdraget med å skifte alle vinduer og terrassedører på soveromssiden i 4. etg. på alle terrasseblokkene. Arbeidet var avsluttet i desember 2022 iht. plan.



Nøkkelsafe

I 2016 ble det, i samråd med Bergen Låsservice, satt opp to nøkkelsafer i brl.

Meningen med disse er at nødetatene, Brann, Politi og Ambulanse, skal kunne hente ut hovednøkkel dersom behov for å kunne låse seg inn i andelseilighet.

Det er egne rutiner for dette sammen med AMK og Bergen Låsservice, det går ut melding til styret og vaktentral ved all aktivitet på safe. Dette gir styret oversikt over bruk og forsøk på hærverk, til enhver tid.

Nøkkelsafene er plassert ved T1 som håndterer hele A-tun, og ved T4 som håndterer B og C-tun.

Vann/avløp

Andelseierne er ansvarlig for sitt eget avløp, frem til hovedstamme. Her er det viktig at beboerne tar ansvar for sitt eget avløp/vannlås og sluker på bad/vaskerom, for å unngå at det går tett.

Vi fikk utført gjennomspyling av avløp i alle leiligheter og rekkehus høsten 22, det viste seg å være tiltrengt i de fleste boenhetene.

Beboer må varsle styret raskest mulig om man opplever trege eller tette avløp, for å unngå følgeskader. Vi har utstyr på lageret, som kan lånes ut til beboer ved behov til stake/spyle opp tette avløp. Det er kostbart å få firma til stake/spyle opp, derfor oppfordres beboere til å kontakte styret for råd og veiledning, før man rekvirerer firma til dette.

Dersom andelseier selv rekvirerer firma til tette avløp uten godkjenning fra styret, vil kostnad på oppdraget bli belastet andelseier.

Rørlegger

Dersom andelseiere har planer om oppussing av bad/vaskerom, må styret informeres, slik at gamle rør blir byttet til **rør i rør** system, brl. dekker en fast sum på rørbytte avhengig av leilighetstype. Andelseiere står fritt til å velge rørleggere for jobben, så lenge de er godkjent. Arbeid og deler skal dokumenteres og sendes inn til styret.

Dersom beboere vet om at leilighet har gamle stoppekraner, må styret få beskjed snarest, da disse **skal** byttes. Styret har pr d.d. avtale med Bravida på rør arbeid.

Nøkler/Lås

Tjønneveien BL har avtale med Lockit, på service av låser og dørpumper.

De utfører service to ganger i året.

Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde sin egen lås, bruk egnet smøremiddel, **IKKE** olje.

Dersom det er behov for bytte låssylinder pga. slitasje, dekkes dette av brl.



Det er viktig at beboere som oppdager feil på ytterdører eller andre dører til fellesområder, som ikke lukker eller fungerer ordentlig, kontakter styret (byggteknisk eller styreleder).

Det er styreleder som bestiller nye hovednøkler for andelseier, det er normalt 14-20 dagers leveringstid. Dette er en kostnad andelseier må dekke.

Ventilasjon

GK har service av vifter på blokkene, i henhold til inngått avtale.

I 2022 er det skiftet 3 stk. styretablåer 1 stk. ventilasjonsmotor

Styret minner på at det ikke er tillatt koble avtrekk fra kjøkkenventilator til hoved ventilasjon.

Det er utført rengjøring av ventilasjonskanaler terrasseblokker i 2022 av firmaet Power Clean.

Maling

Det er viktig at andelseierne tar seg tid til vaske og holde kledning/trevirke rent. Dette bør utføres årlig. Dersom det oppdages noe på bygningskroppen som ikke skal være der, er det igjen viktig melde fra til styret og byggteknisk, slik at det blir registrert og vurdert med tanke på utbedring.

Styret oppfordrer alle som bor i terrasseblokkene til å vaske, eventuelt male kledningsvegger på for og bakside ved behov.

Brl. står for innkjøp av maling, dugnadstimer kan føres etter gjeldende satser satt for maling.

Dersom noen av helsemessige årsaker ikke kan male selv, men ønsker få gjort, kan en kontakte styret, som eventuelt kan sette UngJobb til å utføre oppdraget. Da må den enkelte selv betale personen(e) i UngJobb, normalt kr 200,- pr.t. Andelseier kan få igjen beløp, egen sats for maling, ved fylle ut dugnadsliste og levere inn. (listen blir samlet inn 2 ganger pr. år,

mai og november). Dugnads timer skal være forhåndsgodkjent av ente et styremedlem eller HTV medlem.

Garasjer (litt historikk)

Det ble i 2018 «renovert» i alle garasjene. Conrehab var hoved entreprenør. For å hindre videre rustdannelse i bærende armering i betong, ble det meislet reint og behandlet, montert katodisk beskyttelse og betongen pusset der det var skader. Det ble malt med CO2 bremsende maling. Det ble montert ny LED-belysning i alle garasjer, samt nymerkede parkeringsplasser og nummerering. Viktig at alle er med å «holde garasjeanlegget» ryddige og velholdte.

Utomhus/ Bomiljø

Starten av 2022 ble nok et år preget av covid19. Dette fikk påvirkning på hva som kunne bli gjennomført i starten av året. Heldigvis så slapp covid taket for nå, og resten av året kunne vi ha de faste arrangementene som vi pleier å ha her i borettslaget.

Tilhengeren har også dette året vært det mest populære verktøyet til utlån.

Det har også vært noe utleie av stoler og bord. Husk på at om du skal ha store selskap hjemme så har borettslaget stoler og bord som kan lånes i denne sammenheng. Dette er plast bord og stoler, ikke de mest komfortable å sitte på i lengre tid, så ta dette med i beregningen.

Det er mange i borettslaget vårt som har malt i år, både rekkehus og terrasseblokk. Beboere kan få utlevert maling fra fellesskapet, ta da kontakt med styremedlem for utomhus. Returner maling som er igjen i spann slik at naboen din kan male også. Pensler og utstyr må beboer holde selv.



Seniortreffet ble besluttet flyttet fra før jul til etter nyttår. Juletreffesten for de minste ble avlyst grunnet for få påmeldte barn.

Vårdugnad, sankthans feiring, høstdugnad, tenning av julegranen første søndag i advent og fakkeltog på nyttårsaften kunne i år bli gjennomført som i gamle dager.



Sankt Hans feiring ble gjennomført med grilling i år. Vi hadde i år salg av vafler, hotdog og kotelett tallerken. I tillegg så var det brus, is og kaffe både til store og små. Oppmøtet og været var bra, så dette var tydeligvis noe som var savnet. Bålet ble som tradisjonen tro tent klokken 17:00. Takk for at dere er med å bidra til å holde tradisjoner i hevd og skape fin stemning rundt arrangementene våre.

Hvert år så har vi en gjennomgang av alle lekeplassene våre av en ekstern instans. I år ble det registret en del avvik, noe som blant annet førte til at vi måtte ta ned dissen i starten av C-tunet. Dette pga. at hele stativet, og kjettingen på dissen var i så dårlig stand at det ikke var forsvarlig å la det bli brukt lengre.

Det ble gått i gang med en prosess å få inn tilbud fra forskjellige aktører i markedet på en oppgradering av alle våre lekeplasser. Dette innebærer nye stativ for disser, nytt underlag osv. Prisene vi fikk på dette arbeidet var i en slik størrelsesorden at styret ikke kunne finne

midler til dette i inneværende år, og dette ble derfor skjøvet over til 2023. Ingen av lekeplassene skal tas vekk, de skal settes opp igjen.

Vi ser en økende grad av at vi begynner å få problemer med drenering mange steder. Dette fører til at vi får vann inn i noen av garasjene våre, hagene til enkelte av rekkehusene er rene bassenger når det regner mye.

Noe av at dette problemet oppstår, kan tilbakeføres mot andelseiere i forhold til at den enkelte faktisk må vedlikeholde sin egen hage i forhold til drenering. De hagene som ble laget for

40 år siden er for lenge settet i forhold til drenering. Her må andelseiere faktisk brette opp ermene og bidra med litt egen innsats i forhold til dette. Sørge for masse utskiftning og «lufting» av sin egen hage. En annen utfordring er at det tas ned masse trær/vegetasjon rundt hagene. Den vannmengden som trærne «drikker» kan være opptil 1000 liter pr dag. Når vegetasjonen er borte så kommer vannet ned mot hager og plener.

Vi har hatt inne Øygarden Eiendomsservice AS for befarings bak rekkehusene nr. 34 til 44. Under sine forundersøkelser for å finne en løsning på problemet, så fant de et rør i bakken som kunne se ut til at vi kunne ha en relativ lavkostnads løsning på problemet. Dessverre så viste det seg at dette ikke var en løsning som vi kan leve med.

Derfor blir arbeidsomfanget på dette mye større enn det opprinnelig så ut til, og styret fant ikke midler til dette på slutten av året. Det er heller ikke besluttet om denne kostnaden skal tas fullt og helt av borettslaget eller om den enkelte andelseier må være med å bidra i forhold til det som er nevnt over. Dette arbeidet blir derfor ført over til 2023 og sett videre på.

Ved forrige årsmøtet så kom det opp et forslag om å se på ordningen med HTV, da valgkomiteen hadde noen vanskeligheter med å få kandidater til de forskjellige verv. Et utvalg ble dermed nedsatt av styret, og dette utvalget startet sitt arbeid i august. Utvalget bestod av en representant fra styret, 1 representant fra HTV og 3 representanter fra beboerne. Utvalget hadde 5 møter ila. høsten, og var klare for å levere sin innstilling av endringer til styret i desember.

Utvalget har bestått av:

Ellinor Nilsen, Helene Viken, Ingrid Elde, Christine Storøy og Thomas Gravdal.

Styret vil takke disse for innsatsen og arbeidet som er utført.

Kildesortering



Også i år har det vært altfor mye nedetid på boss-sug anlegget vårt. Oppfordrer derfor nok en gang til at alle tar personlig ansvar for hva en kaster ned i det. Ikke for store / tunge poser, og bare restavfall.

Vi har i tillegg til dette måtte stenge ett nedkast, da tanken er helt ødelagt og ikke lar seg reparere. Denne tanken må byttes i sin helhet, men det er en stor utgift for borettslaget så den utgiften ble besluttet å forsere til 2023.

Spesialavfall må leveres til BIR sine avfallsplasser, enten på Askøy eller på Espehaugen. Espehaugen har åpent mandag til fredag til klokken 20:00, og lørdag til 16:00. Askøy har

åpent til klokken 20:00 2 dager i uken. Åpningstider og kart til disse stedene finner man på BIR.no.

I tillegg til dette har vi utplasserte containere for papp, glass/metall og plast på faste plasser rundt i borettslaget. Dessverre så har vi funnet en del avfall ved disse også i år som ikke hører hjemme der. For eksempel; strykebrett i pappkontaineren, PC ved plastkontaineren, panner lagt på bakken ved metall kontaineren. Oppfordrer nok en gang til at den enkelte beboer tar personlig ansvar for å bare kaste det som skal i disse containerne. Tilhengeren kan lånes om man har større ting som må kastes på BIR sine stasjoner.

Parkering

Rehabiliteringen ble ferdig, og teltet ble endelig tatt vekk fra parkeringsplassen. Så nå har vi hele plassen til å parkere på igjen. Parkering v/ballbingen og bål plass er derfor nå avviklet. Husk at beboer må registrer sin besøkende i app fra Vest Park. Kort som man legger i vinduet på bilen kan fortsatt kjøpes. Kontakt styret for å få kjøpt kort. Det er samme regler for app løsning og kort i forhold til antall timer man kan stå på gjesteparkeringsplassen, det er 72 timer pr reg.nr pr mnd.

Vintervedlikehold

Vintervedlikehold i gatetun, og stikkveier ble utført av Logs ved Loyd Sørensen, dette arbeidet er utført til stor tilfredshet. Merk at hovedveien inn fra buss-stoppene, og inn til enden av Tjønneveien er kommunal, og blir utført av kommunens mannskap.



Husk at du som beboer også har et ansvar for vintervedlikehold ved din inngang. Dette innbefatter kosting, snømåking og salting når det er snø og kulde.

Sommervedlikehold



Plenene på fellesområdene våre blir klippet og stelt av Øygarden Eiendomsservice AS. Dette var første sesongen vi har benyttet dette selskapet til disse tjenestene. Husk at du som beboer også har et ansvar for sommervedlikehold ved din inngang. Dette innbefatter kosting/ spyling. Vanne plantene, og luking i bed. Vanning og

luking er også lov å gjøre selv om det ikke er "din" uke. Uterehold **skal alle utføre** iht. oppsatt plan i hver oppgang, dersom man unnlater dette så er det faktisk et brudd på ordensregler.

Ungjobb

Ungjobb prosjektet i Tjønneveien borettslag er et tilbud til alle barn i borettslaget fra det året en fyller 13 år og ut det året de fyller 18 år. Dersom noen ønsker å jobbe videre utover det året de fyller 18 år så kan man få dette til for en kortere periode. Ungjobb er i sving stor sett hele året der man jobber 2 dager i uken (tirsdag og onsdag kl. 1600-1800)

Det er også åpnet opp for at ungdommer som ikke bor i borettslaget, men i nærområdet kan delta i Ungjobb. Dersom det er nok deltaker fra våre eget borettslag så vil alle disse få fortrinn fremfor de som ikke bor her.

Ungjobb har en preventiv effekt mot hærverk forvoldte av ungdommer. Tjønneveien har og er spart for hærverk i borettslaget. De som jobber i Ungjobb får en timebetaling på 100 kroner per time. Leder for Ungjobb i 2022 var Werner Ufer. Werner gikk av etter bort imot 40 år i denne jobben. Styret vil benytte anledningen til å takke Werner for den formidable innstasen han har gjort som leder for Ungjobb. Mange ungdommer har lært å håndtere verktøy og ikke minst det å måtte jobbe for å få penger. Dersom du har en ungdom i huset som kunne tenke seg å jobbe er det bare å ta kontakt med ny leder for Ungjobb som er Asle Nilssen og bor i Klasatjønneveien 28, tlf 45211504.



I 2022 har det vært opp til 10 deltakere på sitt meste (vår part) og 5 deltakere på høsten. Ekstremt flinke og positive ungdommer det er en fornøyelse å samarbeide med. Det skal selvfølgelig noe til at dager og tider passer for alle, her prøver vi å finne dager på ungdommens premisser som kan passe som de selv foreslår. 10 deltakere er meget bra, men der er plass til flere. Ved behov kan Ungjobb bli kalt ut flere dager i uken. Leder for Ungjobb honoreres med kr 22.000 pr år. Satsen er fastsatt av styret. Arbeidsoppgaver for Ungjobb er: lusing av bed, vasking av gjerder/boder/bygg, maling, uterenshold for beboere som ikke kan ta dette selv (egen avlønning mellom Ungjobb og andelseier), medvirke til bygging av sankthansbål, være delaktig på tilstillinger (opp/ned rigging), hjelpe til med forefallende arbeid i

borettslaget i samråd med Utomhus og HTV.

Loddefjordutvalget

Loddefjordutvalget (LU) har i perioden avholdt 3 møter og 1 årsmøte der det har stilt representanter fra følgende borettslag: Lyderhorn – Vadmyra – Tjønneveien – Vestre – Storanaset – Hetlevikhøyden -Storanaset og Einerlien.

I tillegg har representanter fra LU deltatt på folkemøter, Mola seminar, Samarbeidsmøter og diverse dialog møter.

Vi har også hatt nærmiljøkontoret med på en befaring av hele Loddefjord området og påpekt forbedringer.

På grunn av Covid19 har man ikke kunne hatt flere møter, men etter april så endret samfunnet seg tilbake til normalen og møtene begynte som normalt. Det er ønskelig med et møte annenhver måned.

I år som i fjor så har LU hyret 2 lag og betaler dem 11000 kr hver for å rydde i nærmiljøet, dette til stor glede for alle som ferdes i nærmiljøet. Pengene utbetales i uke 41.



LU har kjørt en Facebook kampanje for å få flere grasrot givere og flere til å følge siden vår på Facebook. Kostnaden på dette er 500 kr. Dette ble utbetalt i uke 41.

Vi har drøftet og jobbet med følgende saker:

Områdesatsingen: Gjennomgang av hva bydelen har fått og hva som kommer i fremtiden.

Planer for sykkelsti satsing og området rundt Sandgotna og Sandgotnabanen.

Bekymringer rundt nedleggelse av helsestasjonen. Her vant vi igjennom sammen med andre og helsestasjonen forblir på Haugatun.

Hatt møte med ansvarlig byråd for områdesatsningen der vi tydelig ga signaler om hva vi forventet av kommunen.

LU har hatt et møte med ledelsen på Vestkanten Storsenter der vi fikk et innblikk i hva deres ambisjoner er, og vi kom med innspill på ting som må forbedres med tanke på trafiksikkerhet og park slik som det er nå.

LU har sendt ut skriv til alle partier i Bystyret om hva vi ønsker de skal i sine programmer for perioden 2023-2027.

Fokuset vårt er fortsatt: Oppfølging av lovnader fra politikerne om

Fysak/Elvatun/kompetanse arbeidsplasser.

Loddefjordutvalget er registrert som mottaker av grasrotmidler og vi har en fin økning på antall deltakere. Pr i dag er det 38 grasrotgivere.

Sosiale sammenkomster 2022

Det ble ikke utført noe form for julebord for de tillitsvalgte i 2022. På siste styremøte før jul samlet styret og HTV seg til en pizza bit og et glass vin på styrerommet.

Avslutning

Styret ser på 2022 som et spesielt, utfordrende og aktivt år for borettslaget. Det var et år med avslutning av terrasserehabiliterings prosjektet, spyling av avløpsrør, rengjøring av ventilasjonskanaler og ikke minst skifte av vinduer på soveromssiden 4.etg terrasseblokker.

Økning av mange utgifter som materiell kostander, leverandør utgifter, økte renter, økte strømpriser som har påvirket økonomien i borettslaget mye og ikke minst har den enkelte andelseier fått kjenne dette på kroppen. Vi har

også fått kjenne på den trusselen og usikkerheten vi fikk da Russland invaderte Ukraina.

Hvordan verden plutselig kan snu fra det ene til det andre. Slike ting er også med å påvirke oss alle på en eller annen måte. Hvor sårbar man er og hvor avhengig vi er av hverandre for å få de enkleste ting i hverdagen til å gå rundt. Gode tanker til de som er direkte eller indirekte berørt av denne konflikten som pågår.



Styret vil få takke alle beboere for et godt samarbeid i 2022 tross mange utfordringer for alle og enhver. Dere har alle vist stor tålmodighet og gitt mange konstruktive og positive tilbakemeldinger.



Styret vil også benytte anledningen til å takke alle våre utvalgsmedlemmer og tillitsvalgte for innsatsen som de har gjort for borettslaget i perioden og perioden som kommer.

Samtidig vil vi ønske samtlige andelseiere en riktig god sommer.



Med sommerlig hilsen fra styret i Tjønneveien Borettslag



Årsrapport fra HTV 2022

Julefest for de minste 9. januar

Årets julefest ble avlyst da det var alt for få barn påmeldt (5 stk.)

Vårdugnad 23. april

Lørdag 23 april var det planlagt en vårdugnad i Tjønneveien. Ungjobb var med å arbeide med å kviste mye vegetasjon ved fotballbane etter utført beskjæring. Utover det ble kostet, ryddet, planting av urner etc. Det ble servert gryterett og boller samt brus, is og kaffe til de som ønsket dette. Oppmøtet var veldig bra i et flott vår vær, ca. 30 fremmøtte der arbeid ble utført som vanlig på Tjønneveien dugnader. En liten runde med twist og kaffe var også på sin plass under dugnaden. Takk til alle som stiller på dugnad for borettslaget og hjelper til med å holde det pent og rent rundt oss.



Tunmøter i A-tun, B-tun og C-tun

Det ble avholdt 3 stk. tunmøter i 2022 der styret ga litt informasjon om hva som har «rørt» seg i borettslaget samt hva man vil se videre på. Utført 7/11 (A tun), 8/11 (B tun) og 9/11 (C tun). Dersom man ikke kan stille på den dato som er satt på i forhold til det tunet man bor i så kan man stille på de andre datoene om det måtte passe.

St. Hans ble feiret lørdag 25. juni

Tradisjonen tro så fikk man arrangert Sankthans feiring i år også. Fredag ettermiddag og lørdag formiddag ble brukt til rigging av telt, stoler, bord og utstyr. Bålet ble tent kl. 17:00. Det ble solgt is, brus, kaffe, vafler og grill tallerken. Kvelden ble vellykket med fremmøte av mange glade barn som var overlykkelig over snopeposen fra fiskedammen og voksne som var takknemlige for at man fortsatt klarer å gjennomføre en tradisjonsrik og flott sankthans feiring i Tjønneveien. Takk til alle som stilte for å dra dette arrangementet og ikke minst til de som møtte opp å gjorde kvelden og arrangementet til en positiv og fin ting.



Høstdugnad lørdag 29. oktober

Høsten kom i år også og etter flere dager med vind og blad nedfall var det på tide med en opprydning før vinteren setter inn. Det var godt oppmøte med beboere tross av at været ikke var helt i vår favør. Vi fikk egentlig en ganske fin og sosial dag mellom regnbygene. Man tok fatt i fellesområdene våre med kosting, lusing, tømning av krukke i alle tunene. Det ble servert hjemmelaget lapskaus, boller, brus og kaffe. Kjekt å se at dugnadsånden fortsatt er til stede blant våre beboere.

Seniortreff

Det ble besluttet at Seniortreffet flyttes fra før jul til etter nyttår. Det ble derfor ikke noe seniortreff i år. Dette er planlagt utført i januar mnd. 2023.

Julebord for tillitsvalgte

Det ble ikke utført noe form for julebord for de tillitsvalgte i 2022. På siste styremøte før jul samlet styret og HTV seg til en pizza bit og et glass vin på styrerommet.

Julelysene tennes 27 november

1. søndag i advent ble julelysene tent kl. 17.00 i Tjønneveien, tross noe dårlig vær som ikke akkurat ga julestemning så kom det mange for å delta.. Vi serverte gløgg, kakao, kaffe og pepperkaker. fakler og lys var tent fra kl. 16.30, julemusikken ljomet i høytaleren da beboerne strømmet til. I år fikk vi også besøk av julenissen som var med å telle ned for julelys tenningen sammen med barna. Julenissen hadde også med seg litt godterier i sekken sin til alle de små. Noe som var en gledelig overraskelse. Et vel gjennomført arrangement med mange glade og fornøyde beboere og gjester, store som små. Takk til alle som stilte og gjorde dagen til en flott markering av den fine juletiden vi går inn i. Dette trengte vi.



Fakkeltog 31. desember

Det ble gjennomført fakkeltog i Tjønneveien, været på siste dagen ble veldig bra. Kaldt og litt snø. Vi starter ved felleslageret kl. 23.30 og går hovedveien bakk T3 og T2 opp til T1 og igjennom alle tun før man ender opp ved bålplassen der man i felleskap ser på fyrverkeri, veldig kjekt at flere sender opp fyrverkeri på bålplassen slik at flere kan få gleden av å se. Store takk til dere. Det var et kontrollert fyrverkeri oppskytning og mange fine folk med godt humør. Noen hadde til og med tatt seg bryet med å kle seg ut 🥰

Utleie av felleslokaler

HTV ved May Britt Sandnes er kontaktperson vedrørende utleie av felleslokalene. I 2022 ble felleslokalene utleid 33 ganger til konfirmasjoner, middagsbesøk, samlinger, barnebursdager og mange andre arrangement som gjerne krever litt mere plass enn det man har hjemme. Veldig kjekt at felleslokalet er populært og så godt brukt.

Dugnadslister

HTV har ansvaret for å sjekke og signere dugnadslister før disse overleveres styret for innsending til Obos og utbetaling. Det er ikke veldig mange lister som kommer inn, men de som kommer blir tatt hånd om og sendt videre etter signering. Alle dugnadstimer som man fører, skal være forhåndsgodkjent av enten styremedlem eller HTV medlem.

HTV-møter

I løpet av 2022 ble det avholdt 7 HTV møter. Vil takke beboere i Tjønneveien for samarbeidet i 2022.

HTV utvalget bestod i 2022 av:

HTV A tun: Leder May-Britt Sandnes, vara Jan Erik Solsvik

HTV B tun: Sekretær Christine Storøy, vara Ion Sandvik

HTV C tun: Ann-Magritt Johansen, vara Anita Rognø satt frem til ordinær generalforsamling.

Etter det fungerte de andre HTV som kontaktperson for C tunet.

Vennlig hilsen

HTV utvalget

Christine Storøy, sekretær



Økonomi

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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

Resultat

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

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 295 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettert kroner 3 776 000 for kommunale avgifter for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tjønneveien Borettslag.

Lån

Tjønneveien Borettslag har lån i Nordea og Husbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettert til 340 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tjønneveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Tjønneveien Borettslag** som viser et underskudd på kr 3 442 912. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 og av dets resultater 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 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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 avvirket.

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 27. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



TJØNNVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 950 758, KUNDENR. 6133

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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 207 589 | 30 020 150 | 1 207 589 | -3 123 020 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 442 912 | -23 064 386 | 3 829 400 | 5 457 900 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 18 125 | 29 424 | 0 | 0 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillegg salgssum anl. midler | | 0 | 140 000 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 66 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -65 996 198 | -5 535 966 | -5 633 000 | -5 192 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -8 409 624 | -381 634 | 0 | 0 |
| Uttak øremerk.bankkto. | | 7 500 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -4 330 609 | -28 812 562 | -1 803 600 | 265 900 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 24 | -3 123 020 | 1 207 589 | -596 011 | -2 857 120 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 2 532 106 | 5 919 865 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -5 655 126 | -4 712 276 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 24 | -3 123 020 | 1 207 589 | | |



TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 950 758, KUNDENR. 6133

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 280 334 | 18 833 878 | 19 360 000 | 20 391 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 189 297 | 0 | 0 | 125 000 |
| Andre inntekter | 3 | 50 572 | 141 945 | 225 000 | 65 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 19 520 203 | 18 975 823 | 19 585 000 | 20 581 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -113 880 | -143 398 | -120 000 | -120 000 |
| Styrehonorar | 5 | -399 788 | -369 575 | -450 000 | -450 000 |
| Avskrivninger | 15 | -18 125 | -29 424 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 018 | -15 689 | -17 000 | -17 500 |
| Andre honorarer | | -147 122 | -147 422 | -150 000 | -150 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -323 715 | -315 820 | -327 000 | -340 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -154 343 | -66 145 | -180 000 | -130 000 |
| Kontingenter | | -53 600 | -53 600 | -53 600 | -53 600 |
| Drift og vedlikehold | 8-10 | 748 762 | -30 324 931 | -3 895 000 | -2 295 000 |
| Forsikringer | | -905 132 | -829 219 | -879 000 | -996 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 760 350 | -3 640 809 | -3 715 500 | -3 776 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -644 | 0 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | -1 659 712 | -1 748 152 | -1 500 000 | -1 500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 371 660 | -1 350 224 | -1 460 000 | -1 300 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -800 127 | -824 299 | -899 500 | -764 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -20 472 976 | -39 858 707 | -13 646 600 | -11 893 100 |
| DRIFTSRESULTAT | | -952 773 | -20 882 884 | 5 938 400 | 8 687 900 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 139 539 | 41 392 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 629 678 | -2 222 894 | -2 109 000 | -3 230 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 490 139 | -2 181 502 | -2 109 000 | -3 230 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 442 912 | -23 064 386 | 3 829 400 | 5 457 900 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | -3 442 912 | -23 064 386 | | |

TJØNNVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 950 758, KUNDENR. 6133



BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 36 977 723 | 36 977 723 |
| Tomt | | 4 572 960 | 4 572 960 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 36 254 | 54 379 |
| Øremerkede bankinnskudd | 23 | 4 140 376 | 3 232 195 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 289 834 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 46 017 147 | 44 837 257 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 32 718 | 9 235 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 348 522 | 363 922 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 59 743 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 018 544 | 1 012 258 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 4 581 | 5 100 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 127 741 | 4 460 896 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 8 711 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 532 106 | 5 919 865 |
| SUM EIENDELER | | 48 549 253 | 50 757 121 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 268 * 100 | | 26 800 | 26 800 |
| Udekket tap | 16 | -80 262 638 | -76 819 727 |
| SUM EGENKAPITAL | | -80 235 838 | -76 792 927 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 112 366 774 | 112 362 972 |
| Borettsinnskudd | 18 | 9 942 800 | 9 942 800 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 532 000 | 532 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 288 391 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 123 129 965 | 122 837 772 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 3 364 516 | 2 413 994 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 7 809 | 9 953 |
| Påløpte renter | | 579 527 | 623 578 |
| Påløpte avdrag | | 1 700 609 | 1 661 561 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 2 665 | 3 190 |



| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 5 655 126 | 4 712 276 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 48 549 253 | 50 757 121 |
| Pantstillelse | 22 | 210 975 654 | 161 975 654 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 25.03.2023
Styret i Tjønneveien Borettslag

Rune Storøy/s
Wenche Farias/s
Thomas Gravdal/s
Hege Hellesteth/s
Arvid Vatne/s

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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|-----------------|------------|
| Felleskostnader | 16 574 736 |
| Tv-anlegg | 1 409 144 |
| Garasje | 715 008 |
| Renhold | 264 000 |



| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Dugnad | 112 560 |
| Leie av lokale | 79 596 |
| Parkering | 79 200 |
| Garasje | 71 700 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 305 944 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Garasje | -20 950 |
| Parkering | -4 660 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 19 280 334 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|---------------|
| Lading | 14 461 |
| Utleie lokale | 20 000 |
| Parkeringskort | 13 600 |
| St.Hans fest | 950 |
| Strøm utleielokale | 1 542 |
| Test | 20 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 50 572 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -20 300 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -9 700 |
| Påløpte feriepenger | -2 595 |
| Arbeidsgiveravgift | -81 285 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -113 880 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 399 788,-

Av dette er kr 3 013 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

I tillegg har styret fått dekket servering og gaver for kr 5 940, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 018,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------|
| Juridisk bistand | -58 500 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -31 130 |



| | |
|-----------------------------|-----------------|
| ADI Rådgiving AS | -64 713 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -154 343 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|--------------------|
| Prosjektledelse - OBOS Prosjekt | -581 955 |
| Hovedentreprenør I - Con-Rehab | -2 139 069 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -2 721 024 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -6 185 456 |
| Drift/vedlikehold VVS | -457 767 |
| Drift/vedlikehold elektro | -271 734 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -377 535 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -100 171 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -441 501 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -58 929 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -96 380 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -8 266 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -10 748 762 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -1 025 157 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 694 475 |
| Feieavgift | -14 959 |
| Renovasjonsavgift | -1 025 760 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 760 350 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------|----------|
| Container | -18 661 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -44 359 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -54 506 |
| Verktøy og redskaper | -643 |
| Telefon-/kontormaskiner | -3 318 |
| Driftsmateriell | -19 426 |
| Vaktmestertjenester | -4 875 |
| Vakthold | -32 196 |
| Renhold ved firmaer | -290 025 |
| Snørydding | -148 000 |
| Gressklipping | -95 813 |
| Andre fremmede tjenester | -33 833 |
| Kontor- og datarekvisita | -6 760 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 320 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 940 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Andre kontorkostnader | -1 287 |
| Kontingenter | -790 |
| Bank- og kortgebyr | -3 159 |
| Velferdskostnader | -31 217 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -800 127 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 056 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 41 855 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 94 602 |
| Renteinntekter kunder | 26 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 139 539 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -263 182 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -516 149 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -652 911 |
| Renter og gebyr på lån i Nordea | -1 195 834 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 602 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 629 678 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1974 | 36 366 251 |
| Ballbinge2007-2008 | 611 472 |
| SUM BYGNINGER | 36 977 723 |

Tomten ble kjøpt i 1974

Gnr.124/bnr.181

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

NOTE: 14

REHABILITERING 2020-2022

| | |
|--|------------|
| Arkitektonorar - Blich & Skylstad | 7 125 |
| Byggetekn.kons.honorar - Ødegård og Lune | 650 410 |
| Prosjektledelse - OBOS-Prosjekt | 3 662 279 |
| Andre konsulent honorar | 86 025 |
| Bygningsgebyr - Bergen Kommune | 115 200 |
| Hovedentreprenør I - Con-Rehab AS | 59 440 316 |
| Endringer - Con-Rehab Vest AS | 470 803 |
| Hovedentreprenør II - Jostein Garnes og div. andre | 335 190 |
| Tidligere påløpte kostnader | 169 036 |



| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Anleggsgartner - Containerservice AS | 6 878 |
| Kostnadsføring prosjekt | -64 943 262 |
| SUM REHABILITERING | 0 |

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|--------------------------------|----------|---------------|
| Arbeidsmaskiner | | |
| Tilgang 2014 | 181 250 | |
| Avskrevet tidligere | -126 875 | |
| Avskrevet i år | -18 125 | 36 250 |
| Kopimaskin | | |
| Tilgang 2012 | 43 625 | |
| Avskrevet tidligere | -43 624 | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2019 | 33 900 | |
| Avskrevet tidligere | -33 899 | 1 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2011 | 43 436 | |
| Avskrevet tidligere | -43 435 | 1 |
| Port | | |
| Tilgang 2007 | 100 000 | |
| Avskrevet tidligere | -99 999 | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 36 254 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -18 125 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,49 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 2019 | -66 000 000 |
|------------------|-------------|

| | |
|---------------------|-----------|
| Nedbetalt tidligere | 4 723 683 |
|---------------------|-----------|



| | | |
|---|-------------|---------------------|
| Nedbetalt i år | 61 276 317 | 0 |
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 31 år. | | |
| Opprinnelig 2005 | -32 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 11 911 676 | |
| Nedbetalt i år | 1 219 972 | |
| | | -19 068 352 |
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2024. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,16 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2004 | -53 300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 22 501 669 | |
| Nedbetalt i år | 2 171 321 | |
| | | -28 627 010 |
| Nordea Bank Abp. filial i Norge | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -60 730 611 | |
| Økning 2022 | -5 269 389 | |
| Nedbetalt i år | 1 328 588 | |
| | | -64 671 412 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -112 366 774 |
| NOTE: 18 | | |
| BORETTSINNSKUDD | | |
| Opprinnelig 1974 | | -9 942 800 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | | -9 942 800 |
| NOTE: 19 | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | |
| Avsetning bomiljøtiltak | | -288 391 |
| Innskudd garasje | | -532 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | -820 391 |
| NOTE: 20 | | |
| SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | |
| Forskuddstrekk | | -4 581 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -3 228 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | -7 809 |
| NOTE: 21 | | |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | |
| Feriepenger | | -2 595 |
| Purregebyr | | -70 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | -2 665 |



NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 9 942 800 |
| Pantelån | 112 366 774 |
| Påløpte avdrag | 1 700 609 |
| TOTALT | 124 010 183 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Bygninger | 36 977 723 |
| Tomt 01.01.2021 | 4 712 960 |
| Tomt solgt i 2021 | -140 000 |
| TOTALT | 41 550 683 |

NOTE: 23

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 24

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som reduserer de negative disponible midlene neste år. Tiltaket er økning i innkreving, og er nærmere kommentert i kommentarene til budsjettet.

Rehabiliterings prosjektet vedr. terrasser er ferdigstilt, dette vil gi reduserte kostnader.



INFORMASJON FRA VALGKOMITEEN.

Valgkomiteen har hatt 8 møter. Komiteen har hatt et fint og godt samarbeid. Det har vært foretatt samtaler med 9 kandidater i vårt arbeid. Valgkomiteens instruks og mandat er oppfylt.

Kandidater som er innstilt til generalforsamlingen mai måned i Tjønneveien borettslag.

3 styremedlemmer:

- Terje Geitun Berland Klasatjønneveien 34
62 år. Pensjonist NY
 - Lars – Erik Rovde Klasatjønneveien 15
29 år. Bodd i borettslaget i 2år. Ny
 - Mariela Pina Klasatjønneveien 22
33 år. Bodd i borettslaget i 4 år. Ny
- 1 varamedlem:
- Marie Storheim Grongan Klasatjønneveien 11
31 år. Bodd i borettslaget fra nov. mnd. 2022. NY

HTV medlemmer

- Martin Boge Juvik Klasatjønneveien 54
27 år. Bodd i borettslaget fra 2019 C tun NY

Varamedlemmer HTV

- Andreas Foss Klasatjønneveien 17
30 år. Oppvokst i borettslaget B tun NY
- Thomas Fauskanger. Klasatjønneveien 48.
Bodd i borettslaget fra august måned 2022. C tun. Ny

Klasatjønnet 08.03. 2013

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen



Sak 4 og 5

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Valg av 3 styremedlemmer og et varamedlem. Valg av HTV medlemmer og varamedlemmer. Valg av 4 medlemmer til valgkomite.

Valg av en representant med varamedlem til OBOS generalforsamling i 2023

Forslag på honorar og møtegodtgjørelser.

VALG.

Valgkomiteens forslag til 3 styremedlemmer.

- | | | | |
|-------------------------|----------------------|----|------------------|
| 1. Terje Geitun Berland | Klasatjønneveien 34 | Ny | Velges for 2 år. |
| 2. Lars – Erik Rovde | Klasatjønneveien. 15 | Ny | Velges for 2 år. |
| 3. Mariela Pina | Klasatjønneveien. 22 | Ny | Velges for 2 år. |

Valgkomiteens forslag til varamedlem.

| | | | |
|------------------------|---------------------|----|------------------|
| Marie Storheim Grongan | Klasatjønneveien 11 | Ny | Velges for 1 år. |
|------------------------|---------------------|----|------------------|

Styret konstituerer seg selv innad i styret med nestleder, sekretær og andre oppgaver.

Styreleder Rune Storøy og sekretær Wenche Farias står ikke på valg.

VALG AV HTV MEDLEMMER.

Valgkomiteens forslag til medlemmer.

| | | | | |
|-------------|--------------------|----------------------|-----------|------------------|
| Tun A. HTV | May Britt Sandnes | Klasatjønneveien 8. | Gjenvalg. | Velges for 1 år. |
| Tun B. HTV | Christine Storøy | Klasatjønneveien 7. | Gjenvalg. | Velges for 1 år. |
| Tun C. HTV. | Martin Boge Juvik. | Klasatjønneveien 54. | NY | Velges for 1 år. |

Valgkomiteens forslag til varamedlemmer i HTV.

| | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------|------------------|
| Tun A. Jan Erik Solsvik | Klasatjønneveien 16. | Gjenvalg. | Velges for 1 år |
| Tun B. Andreas Foss | Klasatjønneveien 17 | Ny | Velges for 1 år |
| Tun C. Thomas Fauskanger | Klasatjønneveien 48 | Ny | Velges for 1 år. |

HTV konstituerer seg selv innad i gruppen med leder og sekretær.

VALG AV 4 MEDLEMMER I VALGKOMITEEN FOR 2024.

| | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------|
| Øyvind Haugen | Klasatjønneveien. 47 | Tar gjenvalg | Velges for 1 år. |
| Ellinor Nilssen | Klasatjønneveien. 63. | Tar gjenvalg | Velges for 1 år. |
| Siv Mette Moshagen | Klasatjønneveien 16. | Tar gjenvalg | Velges for 1 år |
| May – Kristin Mæhlum | Klasatjønneveien 38. | Tar gjenvalg | Velges for 1 år |
| Marianne Jahn | Klasatjønneveien 15 | Tar ikke gjenvalg | |

VALG AV EN DELEGAT MED VARAMEDLEM TIL OBOS GENERALFORSAMLING I 2022.



Valgkomiteen forslag: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppnevne en kandidat med varamedlem til generalforsamlingen i OBOS i 2023.

HONORAR.

HONORAR TIL STYRET.

Gjelder i perioden fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Valgkomiteens forslag.

| Funksjon | Beløp fra 2022 | Endring 2023 |
|-----------------------|------------------|--------------|
| Leder | Kr 75 618,- | Uendret |
| Sekretær | Kr 52 577,- | Uendret |
| Øvrige styremedlemmer | Kr 37 860,- | Uendret |
| Varamedlem | Møtegodtgjørelse | Uendret |

MØTEGODTGJØRELSE TIL STYRET.

Valgkomiteens forslag.: Kr 900,- pr styremøte. Uendret.

HONORAR TIL MEDLEMMER I HTV.

Valgkomiteens forslag.

| Funksjon | Beløp fra 2022 | Endring 2023 |
|-------------------------|------------------|--------------|
| Leder | Kr 24 360,- | Uendret |
| Sekretær | Kr 15 834,- | Uendret |
| Øvrige medlemmer av HTV | Kr 8 628,- | Uendret |
| HTV varamedlemmer | Møtegodtgjørelse | Uendret |

MØTEGODTGJØRELSE HTV OG ANDRE UTVALG.

Valgkomiteens forslag. kr 800,- pr. møte. Uendret

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Loddefjord 08.03.2023.

Med vennlig hilsen valgkomiteen

May- Kristin Mæhlum
Leder

Ellinor Nilssen
Sekretær

Marianne Jahn
Medlem

Siv Mette Moshagen
Medlem.

Øyvind Haugen
Medlem Oppnevnt av styret



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89765595. 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.

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

2019 - 2020

Terrasse Rehabilitering

Rehabilitering av terrasser og balkonger for rekkehus og blokker. Det vil også bli skifte av utvendige gjerder i 1 etg. terrasseblokker, skifte av utvendige gjerder ved inngangsside rekkehus, skifte av alle vinduer og altandører på rekkehusene (48-1= 47 stk. ett rekkehus tatt i 2018) og skifte av vinduer og altandører på 4.etg. leiligheter i terrasseblokker på terrasse side (frem side) Tiltakene finansieres med låneopptak med inntil 66 millioner med 25 års nedbetalingstid. Oppstart forventet høsten 2019



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: Tjønneveien BRL.

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)