



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 043 723  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 24.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 600 674	10 870 066
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 600 674</b>	<b>10 870 066</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		275 250	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 737	25 251
Annen driftskostnad		31 031 375	7 201 821
<b>Sum kostnader</b>		<b>31 363 362</b>	<b>7 483 797</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 762 688</b>	<b>3 386 269</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 798	37 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 798</b>	<b>37 210</b>
Annen finanskostnad		806 466	1 059 088
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>806 466</b>	<b>1 059 088</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-788 668</b>	<b>-1 021 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 551 356	2 364 391
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 212 170	43 212 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		924 509	951 996
Sum varige driftsmidler		44 136 679	44 164 166
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 136 679	44 164 166
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		974 772	296 803
Sum fordringer		974 772	296 803
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 265 677	5 181 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 265 677	5 181 773
Sum omløpsmidler		12 240 449	5 478 576
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 377 128</b>	<b>49 642 742</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 900</b>	<b>16 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		26 081 666	5 530 310
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-26 081 666</b>	<b>-5 530 310</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-26 064 766</b>	<b>-5 513 410</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 559 915	40 368 797
Øvrig langsiktig gjeld		13 865 500	13 865 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>76 425 415</b>	<b>54 234 297</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>76 425 415</b>	<b>54 234 297</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 128	6 193
Leverandørgjeld		5 984 006	915 662
Annen kortsiktig gjeld		27 344	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 016 478</b>	<b>921 855</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 441 893</b>	<b>55 156 152</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 377 128</b>	<b>49 642 742</b>



## Årsmøte 2021

Bri Tjensvoll Terrasse IV

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3418>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Mer sol og god stemning i borettslaget
6. Renovering av oppgang(gulv)i blokkene
7. Dele borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Delegert med vara til OBOS generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Brl Tjensvoll Terrasse IV**

Marit Teigland

Eirik Holst-Jæger

Arne Thomas Lund Nilsen

Eirik G Pettersen

Ann Torun Stålesen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Inger Katrine Barstad og Arne Slethei er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 3418 Tjensvoll Terrasse IV.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Teigland	Tennisveien 28
Styremedlem	Eirik Holst-Jæger	Tennisvn 24
Styremedlem	Arne Thomas Lund Nilsen	Tennisveien 8
Styremedlem	Eirik G Pettersen	Tennisveien 6
Styremedlem	Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Varamedlem	Torstein Aarsheim	Tennisveien 9
Varamedlem	Line Wallin	Tennisveien 12

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marit Teigland Tennisveien 28

Varadelegert

Eirik Holst-Jæger Tennisvn 24

### Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Karl Johan Gran	Tennisvn 16
Torbjørn Kaldheim	Tennisveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

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

Tennisvn. 2-54

Tennisvn. 1-25

Bandyvn. 2-30

Bandyvn. 1-5

Gårds- og bruksnummer :

0 0

26 451

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Det har vært et hektisk år i borettslaget, dette har selvfølgelig i stor grad påvirket arbeidet i styret. Til tross for pandemi og stor usikkerhet rundt oss, så har vi maktet å ta fatt på den største vedlikeholdsoppgaven et borettslag kan gjennomføre. Vi har gjennomført 3 ekstraordinære generalforsamlinger, 12 styremøter, utallige samarbeidsmøter med Obos Prosjekt og mange arbeidsmøter felles og i mindre gruppe for å få arbeidet unna.

Ved utgangen av styreåret er vi ferdig med over 75% av rehabiliteringsprosjektet for våre vann- og avløpsrør. Dette er gjennomført i henhold til plan og innenfor økonomiske rammer. Det er etablert felles beredersentraler for alle blokkleiligheter med energiøkonomiserende oppvarming. Vi har tatt et viktig steg for en ny og grønnere energi hverdag.

Det har vært mye støy, støv og ulike meninger og ønsker som er håndtert.

Styret har også håndtert daglig drift. Blant store oppgaver som er gjennomført her kan nevnes at vi har tilknyttet oss OBOS sine verktøy for styrearbeid. Dette sikrer god ryddighet og dokumentasjon i arbeidet som legges ned i styret. Vi har også tilknyttet oss vibbo for å bedre kommunikasjon med, og informasjon til andelseiere og beboere. Dette har vært store og viktige steg for å profesjonalisere drift av borettslaget.

Videre er det gjennomført en prosess for å velge leverandør for TV/Internett og drift av El-bil tjenester. Investering i anlegg er tatt av Lyse, og vi er sikret et bedre og mer stabilt nett til lavere kostnader som ligger fast for de neste fem årene.

Styret har også hatt styrekontakt for å møte beboere hver 14. dag i fellesrommet i Tennisveien 13.

Styret fikk overlevert Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS prosjekt sommeren 2019 og har siden jobbet aktivt med denne. Oppgavene står i kø når det gjelder større vedlikeholdsoppgaver.



Vi kan nevne:

1. Ballkonger: Vi har 128 terrasseleiligheter hvor de fleste rapporterer om lekkasje/drypp problematikk. Tidligere prosjekter for å utbedre dette har ikke vært vellykket.
2. Drenering: Spesielt rekkehusene våre har et problem med opprinnelig drenering. For noen adresser har dette resultert i vanninntrengning i kjeller. Den store kostnaden her er ikke å utbedre, men hvordan vi som fellesskap skal definere «tilbakestilling» av hager med mer. Her har vi en jobb å gjøre som fellesskap.
3. Isolasjon – kuldebroer og garasjer. I blokkene våre har vi to problemer knyttet til dette. Manglende kuldebroer som gir fuktskader i leiligheter og gjennomgående kalde leiligheter på grunn av manglende isolasjon i garasjer. Begge oppgaver er store og kostbare å utbedre.

Her vil vi starte arbeid med utredninger og prosjektering av mulige løsninger. Så må vi sammen prioritere hva som etter hvert kan igangsettes.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 11 489 675.

Dette er kr 356 675 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere innkrevde felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil, leieinntekt fellesrom, nøkler og plenklipp Stavanger Kommune.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 31 363 362.

Dette er kr 22 864 890 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vvs prosjektet

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 20 551 356 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Brl Tjensvoll Terrasse IV

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 110 999 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat korrigeret for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 20 662 355.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 6 223 971 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000 000 til større vedlikehold som omfatter vvs prosjektet.

## Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 2% av alle budsjettposter.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Det er budsjettert med en kostnad på 150 000.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 847. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terrasse IV.

## Lån

Brl Tjensvoll Terrasse IV har lån i OBOS banken.  
OBBK02. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbetalt 30.12.31.  
OBOS\*. Annuitet månedlig etterskudd. Flytende 1.5%. Nedbetalt 30.08.2050.

\* av det nye låneopptaket som ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling er det utbetalt, pr 311220, totalt 25MNOK av nytt lån. Det gjenstår da inntil 50MNOK.

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

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a



Br1 Tjensvoll Terrasse IV

## **Forretningsførerhonorar**

Det er ikke budsjettert med noen økning i honoraret som blir stående på 239 935 kroner.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **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 2021.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre resterende av vvs prosjektet uten et låneopptak på kr 50 000 000. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Borettslaget Tjensvoll Terrasse IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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 IV



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 556 721</b>	<b>6 329 558</b>	<b>4 556 721</b>	<b>6 223 970</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-20 551 356	2 364 391	1 602 528	-45 982 738
Tilbakeføring av avskrivning	14 56 737	25 251	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -29 250	-972 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 44 970 095	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -22 667 978	-3 190 228	-3 221 000	-4 704 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -110 999	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 667 249</b>	<b>-1 772 836</b>	<b>-1 618 472</b>	<b>-50 686 738</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 223 971</b>	<b>4 556 721</b>	<b>2 938 249</b>	<b>-44 462 768</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	12 240 449	5 478 576		
Kortsiktig gjeld	-6 016 478	-921 855		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 223 971</b>	<b>4 556 721</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 820 238	1 885 068	1 898 808	1 770 636
Innkrevde felleskostnader	2	9 640 788	8 978 388	9 234 192	10 834 364
Andre inntekter	3	28 649	6 610	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 489 675</b>	<b>10 870 066</b>	<b>11 133 000</b>	<b>12 605 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 250	-31 725	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-250 000	-225 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-56 737	-25 251	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 094	-7 500	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-239 935	-235 230	-243 450	-239 935
Konsulenthonorar	7	-660 973	-595 882	-150 000	-90 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-26 454 136	-2 301 171	-3 274 500	-51 926 500
Forsikringer		-600 062	-568 032	-596 000	-660 000
Kommunale avgifter	9	-1 392 018	-1 483 180	-1 683 236	-1 428 881
Energi/fyring		-164 561	-212 545	-75 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 638	-730 367	-734 136	-707 772
Andre driftskostnader	10	-923 159	-1 034 116	-1 300 000	-1 136 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-31 363 362</b>	<b>-7 483 797</b>	<b>-8 498 472</b>	<b>-56 781 738</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-19 873 687</b>	<b>3 386 269</b>	<b>2 634 528</b>	<b>-44 176 738</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		110 999	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-19 762 688</b>	<b>3 386 269</b>	<b>2 634 528</b>	<b>-44 176 738</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	17 798	37 210	0	0
Finanskostnader	12	-806 466	-1 059 088	-1 032 000	-1 806 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-788 668</b>	<b>-1 021 878</b>	<b>-1 032 000</b>	<b>-1 806 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-20 551 356</b>	<b>2 364 391</b>	<b>1 602 528</b>	<b>-45 982 738</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 364 391		
Fra annen egenkapital		-20 551 356	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	924 509	951 996
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 136 679</b>	<b>44 164 166</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		808 943	266 584
Andre kortsiktige fordringer	15	165 829	30 219
Håndkasse		0	4 000
Driftskonto OBOS-banken		2 816 129	1 254 729
Sparekonto OBOS-banken		8 449 549	3 923 045
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>12 240 449</b>	<b>5 478 576</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 377 128</b>	<b>49 642 742</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16	-26 081 666	-5 530 310
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-26 064 766</b>	<b>-5 513 410</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	62 559 915	40 368 797
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>76 425 415</b>	<b>54 234 297</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 984 006	915 662
Påløpte renter		5 128	6 193
Annen kortsiktig gjeld	20	27 344	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 016 478</b>	<b>921 855</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 377 128</b>	<b>49 642 742</b>
Pantstillelse	21	145 325 517	79 325 517
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 09.03.2021  
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Marit Teigland /s/

Eirik Holst-jæger /s/

Arne Thomas Lund Nilsen /s/

Eirik G Pettersen /s/

Ann Torun Stålesen /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.

### **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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## **NOTE: 2**

### **INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter

8 665 176



Kabel-tv	734 136
VASK	239 616
Feieavgift	1 860
Kapitalkostnader på IN-lån	1 826 428
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-6 190
Overført til kapitalkostnader	-1 820 238
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 640 788</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	25 199
Utleie fellesrom	150
Nøkler	1 200
Plenklipp Stavanger Kommune	2 100
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>28 649</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 250</b>

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 2019/2020, og er på kr 250 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 094.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 906
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-81 132
OBOS Prosjekt AS	-516 700
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
Andre konsulentonorarer	-32 224
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660 973</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Stavanger Kommune	-28 500
JTR gruppen	-57 064



OBOS prosjekt	-836 138
Sans Bygg	-24 242 614
Techem	-53 129
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-25 217 444</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-338 186
Drift/vedlikehold VVS	-28 113
Drift/vedlikehold elektro	-66 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 064
Drift/vedlikehold brannsikring	-261 439
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-451 334
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 606
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 454 136</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-283 178
Vann- og avløpsavgift	-217 947
Avløpsavgift	-593 342
Feieavgift	-1 875
Renovasjonsavgift	-295 676
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 392 018</b>

#### NOTE: 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 100
Container	-29 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-161 358
Driftsmateriell	-9 504
Lyspærer og sikringer	-679
Vaktmestertjenester	-450 757
Renhold ved firmaer	-160 199
Andre fremmede tjenester	-8 910
Kontor- og datarekvisita	-44 104
Trykksaker	-6 979
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 240
Andre kontorkostnader	-771
Telefon, annet	-1 552
Porto	-2 578
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-9 570
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-923 159</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 604
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>17 798</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-268 821
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-374 608
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-162 891
Renter på leverandørgjeld	-146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-806 466</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1978

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet i år	-8 125	
		21 125
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-20 255	
Avskrevet i år	-48 612	
		903 383
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>924 509</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-56 737****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Avregningskonto	4 410
Strøm el-bil 2020, fakturert 2021	7 320
Avregning Tjensvoll Servicesentral	154 099
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>165 829</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-27 288 405
Egenkapital fra IN tidligere	2 191 252
Egenkapital fra IN 2020	110 999
Reduksjon EK fra IN	-1 095 511
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-26 081 666</b>

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

**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-29 000 000
Nedbetalt tidligere	8 126 016
Nedbetalt i år	20 873 983

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-44 970 095
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	348 365

-44 621 730



OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån	
Renter 31.12: 1,50%, løpetid 20 år	
Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	14 839 151
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 445 630
Nedbetalt tidligere, IN	2 191 252
Nedbetalt i år, IN	110 999
	-17 938 185
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-62 559 915</b>

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

#### NOTE: 19

##### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1978	-13 865 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 865 500</b>

#### NOTE: 20

##### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-27 344
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 344</b>

#### NOTE: 21

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	62 559 915
Beregnete IN-forpliktelser	1 206 739
<b>TOTALT</b>	<b>77 632 154</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	41 564 055
Tomt	1 648 115
<b>TOTALT</b>	<b>43 212 170</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har kontor i Tennisveien 13 med kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 og kl. 1900. Styrerrommet har telefon 47373659, og e-post [borett.tt4@gmail.no](mailto:borett.tt4@gmail.no)

### 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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Tjensvolltorget og er åpent hverdager mellom kl. 0800 og kl. 1500. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 51557542, e-post [tjensvoll.servicesentral@gmail.no](mailto:tjensvoll.servicesentral@gmail.no)

### Nøkler/skilter

Nøkler kan bestilles via OBOS på [forvaltningrogaland@obos.no](mailto:forvaltningrogaland@obos.no)  
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Tjensvoll Service Sentral

### Andre tjenester

Beboer kan låne felleslokalet for 500 kroner.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649982. 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](mailto: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.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12 (forutsetter flytende rente, gjelder kun OBBK02)** på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016 Fasaderehab. 25 stk. rekkehus

Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalentepriise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus.



Br1 Tjensvoll Terrasse IV

2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	<p>Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon. For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14.</p> <p>Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalentreprise);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- utbedring av betongskader</li><li>- vasking og maling av fasader</li><li>- ny takteking, og utskifting av de eldste takslukene</li><li>- utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering)</li><li>- montering av nye fasadeplater på balkongveggene og ny ventiler</li></ul> <p>Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalentreprise);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder</li><li>- utskiftning av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene</li><li>- utskiftning av gamle nedløp og takrenner</li><li>- rehabilitering av gamle gjerder</li></ul> <p>Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentreprise):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ny kledning av typen Royal på tilhørende boder.</li><li>- utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene</li></ul>
2008 - 2008	Drenere fukt inni balkonger	<p>Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon. Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm dreneringshull i blokkenes terrassetak.</p>
2006 - 2006	Vindu og dørutskifting	<p>Farstad Glass &amp; Aluminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentreprise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører).</p>



Br1 Tjensvoll Terrasse IV

Sbbl's Bo og Eiendomsservice ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 1438 vinduer (Gealan 7000 profil og H-produkter), 88 balkongdører (Gealan 8000 profil) og 39 ytterdører (Gilje Borgund).

Stavanger Låseservice AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut leilighetsdører, postkasser og låsesystem.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000 kroner



Sak 5

**Mer sol og god stemning i borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Mari Linn Atlerås Larsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslå at vi kutter toppen av de fantastisk fine, men litt høye trærne som står på plenen i borettslaget. Mulig dette blir svært dyrt, ettersom disse trærne sikkert er vernet, mitt forslag er at det stemmes over følgende: Borettslaget sjekker pris og mulighet for å beskjære trærne.

**Forslag til vedtak**

Borettslaget sjekker pris og mulighet for å beskjære trærne.



Sak 6

### **Renovering av oppgang(gulv)i blokkene**

**Forslag fremmet av:** Inger Karin Grønli Olsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vet ikke om det er likt i alle oppganger,men hos oss i Tennisveien 5 er gulvene i veldig dårlig stand.Håper dette kan gjøres noe med i nærmeste fremtid

#### **Styrets innstilling**

Årsmøtet ber styret innhente pristilbud hos lokale leverandører og legger dette inn i en helhetlig plan og framtidig driftsbudsjett. Styret prioriterer først de oppgangene som er mest slitt.

#### **Forslag til vedtak**

Oppgradering av gulv i oppganger



Sak 7

## **Dele borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Annette Grønberg

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsbehovet og -kostnadene for de forskjellige boligtypene i borettslaget vårt er så ulike at dagens sammensetning av bygningsmasse ikke virker å egne seg for ett borettslag. Fordelingen av kostnadene rundt fasaderenoveringen i 2015/16 og baderomsprosjektet nå er begge gode eksempler på dette. I tillegg virker det unaturlig at de forskjellige boligtypene skal ha medbestemmelsesrett i saker som ikke angår ens egen bolig; installasjon av varmepumper, opparbeidelse av plattning etc.

Ved en eventuell deling må dagens fordeling av fellesgjeld og -formue bli stående.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at saken ikke kan behandles på generalforsamling slik den er foreslått. For å kunne fatte vedtak om deling av borettslaget må de lages en plan for delingen og denne skal godkjennes.

Slik forslaget er fremmet vil det ikke tilfredsstillende lovens krav om Plan for delinga godkjenning av planen, ref Lov om burettslag §10-7.

(3) Planen skal godkjennast av generalforsamlinga med tilslutning frå minst to tredjedelar av alle dei som skal bli andelseigarar i det nye laget, og minst to tredjedelar av alle andelseigarane som skal vere igjen i det overdragande laget.

Før en slik plan foreligger kan ikke borettslaget ta stilling til hvorvidt en deling kan gjennomføres.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme MOT forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget deles etter boligtyper. Det utredes av enten styret eller en egen arbeidsgruppe om den beste løsningen er å dele borettslaget i to eller tre nye borettslag.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

#### Asgeir Bell

Det håper jeg å kunne komme tilbake til om jeg skulle bli nominert.

Mvh

Asgeir Bell

#### Steffen Wiik Espedal

#### John Helge Herland

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

#### Arne Thomas Lund Nilsen

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

### Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

#### Siri Dysjeland

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

#### Steffen Wiik Espedal

#### Line Wallin

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

### Vedlegg

1. 3418 Tjensvoll Terrasse IV - valgkomiteens innstilling.pdf



**3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Leder	Marit Teigland	Tennisveien 28
Styremedlem	Eirik Holst-Jæger	Tennisveien 24
Styremedlem	Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Arne Thomas Lund Nilsen	Tennisveien 8
Navn: John Helge Herland	Tennisveien 19

**B. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Siri Dysjaland Tennisveien 11
2. Navn: Line Wallin Tennisveien 12

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Marit Teigland	Tennisveien 28
----------------------	----------------

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Erik Holst-Jæger	Tennisveien 24
------------------------	----------------

**D. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Torbjørg Kaldheim	Tennisveien 13
Navn: Karl Johan Gran	Tennisveien 16
Navn: Ronny Boge	Tennisveien 18

**E. Andre utvalg**

Navn:.....	Adresse.....
Navn:.....	Adresse.....

Dato: 04.03.2021 I valgkomiteen for Brl Tjensvoll Terrasse IV

Ronny Boge

Torbjørg Kaldheim

Karl Johan Gran



Sak 9

**Delegert med vara til OBOS generalforsamling**

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling under saken "valg av tillitsvalgte"

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Marit Teigland**

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Eirik Holst-Jæger**

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen



Sak 10

### **Valgkomité**

#### **Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling under sak om "valg av tillitsvalgt".

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Medlem 1** Velges for 1 år

#### **Torbjørn Kaldheim**

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

**Valg av 1 Medlem 2** Velges for 1 år

#### **Karl Johan Gran**

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

**Valg av 1 Medlem 3** Velges for 1 år

#### **Ronny Boge**

Kandidaten er foreslått av valgkomiteen



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://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.