



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 955043723

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 694 637	13 568 385
Sum inntekter		14 694 637	13 568 385
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 612	50 236
Annen driftskostnad		7 013 757	7 471 159
Sum kostnader		7 376 144	7 920 745
Driftsresultat		7 318 493	5 647 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		341 491	279 440
Sum finansinntekter		341 491	279 440
Annen finanskostnad		5 468 601	4 624 791
Sum finanskostnader		5 468 601	4 624 791
Netto finans		-5 127 110	-4 345 351
Resultat før skattekostnad		2 191 382	1 302 289
Årsresultat		2 191 382	1 302 289
Totalresultat		2 191 382	1 302 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 191 382	1 302 289
Sum overføringer og disponeringer		2 191 382	1 302 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		43 212 170	43 212 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		708 937	757 549
Sum varige driftsmidler		43 921 107	43 969 719
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		305 937	260 074
Sum finansielle anleggsmidler		305 937	260 074
Sum anleggsmidler		44 227 044	44 229 793
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 263	132 171
Sum fordringer		22 263	132 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 670 920	9 189 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 670 920	9 189 071
Sum omløpsmidler		7 693 184	9 321 242
SUM EIENDELER		51 920 227	53 551 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		61 787 109	63 978 492
Sum opptjent egenkapital		-61 787 109	-63 978 492
Sum egenkapital		-61 770 209	-63 961 592
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		98 982 160	101 907 019
Øvrig langsiktig gjeld		14 155 172	14 119 159
Sum annen langsiktig gjeld		113 137 332	116 026 178
Sum langsiktig gjeld		113 137 332	116 026 178
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 478	706 803
Leverandørgjeld		442 705	524 855
Annen kortsiktig gjeld		80 922	254 791
Sum kortsiktig gjeld		553 105	1 486 448
Sum gjeld		113 690 437	117 512 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 920 227	53 551 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 516968

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 694 637	13 568 385
Sum inntekter		14 694 637	13 568 385
Kostnader			
Lønnskostnad		313 775	399 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 612	50 236
Annen driftskostnad		7 013 757	7 471 159
Sum kostnader		7 376 144	7 920 745
Driftsresultat		7 318 493	5 647 640
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		341 491	279 440
Sum finansinntekter		341 491	279 440
Annen finanskostnad		5 468 601	4 624 791
Sum finanskostnader		5 468 601	4 624 791
Netto finans		-5 127 110	-4 345 351
Resultat før skattekostnad		2 191 382	1 302 289
Årsresultat		2 191 382	1 302 289
Totalresultat		2 191 382	1 302 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 191 382	1 302 289
Sum overføringer og disponeringer		2 191 382	1 302 289



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		43 212 170	43 212 170
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		708 937	757 549
Sum varige driftsmidler		43 921 107	43 969 719
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		305 937	260 074
Sum finansielle anleggsmidler		305 937	260 074
Sum anleggsmidler		44 227 044	44 229 793
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		22 263	132 171
Sum fordringer		22 263	132 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 670 920	9 189 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 670 920	9 189 071
Sum omløpsmidler		7 693 184	9 321 242
SUM EIENDELER		51 920 227	53 551 034

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900



Sum innskutt egenkapital	16 900	16 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	61 787 109	63 978 492
Sum opptjent egenkapital	-61 787 109	-63 978 492
Sum egenkapital	-61 770 209	-63 961 592
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	98 982 160	101 907 019
Øvrig langsiktig gjeld	14 155 172	14 119 159
Sum annen langsiktig gjeld	113 137 332	116 026 178
Sum langsiktig gjeld	113 137 332	116 026 178
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 478	706 803
Leverandørgjeld	442 705	524 855
Annen kortsiktig gjeld	80 922	254 791
Sum kortsiktig gjeld	553 105	1 486 448
Sum gjeld	113 690 437	117 512 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 920 227	53 551 034



Organisasjonsnr: 955 043 723
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3418

BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Felleslokalet i Tennisveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Prioritert vedlikehold
9. Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025
10. Trepleie - Beskjæring av trær
11. Valg
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styremedlem Morten Jordbræk

Forslag til vedtak
Morten Jordbræk, styremedlem

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Siri Dysjaland, styremedlem. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 3418 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets forslag settes til kr. 350 000,-



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes paragraf 4-1, 4. ledd strykes:

"(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Begrunnelse:

Det er innlysende at dette omfatter mindre inngripende endringer, men det gir styret mulighet til å sikre tiltak som har betydning for borettslagets eiendom og velferd i tilnærmet sann tid. Eksempel er tiltak mot rottebekjempelse som ble innført i år. Denne endringen er i samsvar med borettslaglova, § 5.11-(4ledd) hvor teksten er hentet fra.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene:

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd:

8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes:

"(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende tillegg til §8.2 i vedtektene: Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtektenes §8.2 vil dermed ha følgende ordlyd: 8-2 Styrets oppgaver (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedtaket innebærer også at vedtektenes § 4-1, 4. ledd strykes: "(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."



Sak 8

Prioritert vedlikehold

Forslag fremmet av:

Solfrid E Røyset, Tjensvoll 1. april 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Årsrapporten 2024, står en liste med anbefalt vedlikehold i borettslaget, hentet fra et Notat fra Obos Prosjekt, skrevet i 2024. Årsrapporten gjengir den prioriterte listen med seks vedlikeholdsprosjekter. De tre første punktene er (utdrag):

1. Servicearbeid

Obos Prosjekt anbefaler at styret kontrollerer svake og kritiske overganger og detaljer, som dekkes med beslag eventuelt fugemasse som midlertidig forbedring. Beslag på baksiden og fremsiden av blokkene inngår under denne kategorien, og å silikonere montasjehull i PVC-vinduer. Unnlattelse av nevnte arbeider kan forårsake direkte vanninntrenging, noe som allerede har skjedd.

2. Fasade-rehabilitering

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

3. Gavlvegger på blokkene

Det er registrert utvendig lekkasje rundt utføringen på gavlvegger på flere blokker, og innvendige fuktutslag på de samme veggene. De innvendige fuktutslagene synes å være begrenset til betongveggområder. Utføringen utvendig er fremstilt av organisk materiale, som dermed kan råtne under høy fuktbelastning. I verste fall, kan råteskader medføre at forankringen svekkes, noe som kan føre til at veggene kolliderer.

Forslag til vedtak 1:

Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024.

Forslag til vedtak 2:

Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholdsbudsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Styrets innstilling

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai.

2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Begrunnelse:

Dette forslaget innebærer å binde opp vedlikeholdet med en millionutgift hvert år i 10 år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget tillater ikke å gjøre slike vedtak. Det kunne i seg selv drive fram årlige økninger i felleskostnadene i laget. Men viktigere enn det er at Obos Prosjekts forslag bygde på en feil analyse. Det er riktig at veggene har svakheter slik de er bygget, og at de derfor er delvis svekket ut fra sin hovedfunksjon – nemlig å isolere. Obos Prosjekt mente at endeveggenes tilstand førte til lekkasje i to leiligheter. Styret har behandlet disse to lekkasjene ut fra at vanninntrengingen kommer fra terrassene/blomsterkassene. Dersom Obos Prosjekt sin vurdering var riktig, skulle vi kunne forvente vannlekkasje gjennom endeveggen i 80 leiligheter. Slik er det ikke.



Forslag til vedtak 1

1. Beboerne får tilgang til det nevnte Notatet fra Obos Prosjekt, 2024. 2. Minst én gavlvegg utbedres hvert år, under normalt vedlikeholds budsjett, inntil alle gavlveggene er fornyet.

Forslag til vedtak 2

1. Notatet som er omtalt er fra 2023 og vil bli lagt ut før årsmøtet i mai. 2. Styret avviser forslaget om å utbedre en vegg pr år og viser til planen for inneværende års prioriterte oppgaver (beretningens kapittel N).

Sak 9

Varsel 2024 – TT IV – Borettslaget – Sak til Generalforsamlingen 2025

Forslag fremmet av:

Solfrid Engene Røyset, 10. september 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret må dekke utgiftene for to ugyldige vedtak i 2024, på 3.064 kr for å stoppe ankesaken og for utbetalingen 3. juli 2024 på 55.883 kr, i sum 58.947 kr, jf. styrets tre brudd på burettslagslova, vist i dokumentet Varsel 2024 av 10. september 2024:

Saken

Styret i borettslaget er valgt for å ivareta beboernes felles interesser i borettslaget (laget). Burettslagslova (loven) sier at «Styret skal leie verksemda i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlinga». Jeg mener at styret ikke har ledet virksomheten i samsvar med loven og vedtektene. Det er brudd på lovens § 8-8. Jeg vil varsle om tre brudd på loven og for brudd på vedtektene. Saken gjelder styrets beslutning 17. juni 2024 om å ta opp tvistesaken om kompensasjon for bad i en boenhet, stoppe anken for tingretten, utbetale 55.883 kr til eieren av boenheten og slik påføre laget en utgift på 58.947 kr inkl. rettsgebyret. Tvistesaken om kompensasjon for badet har vært den mest tyngende saken i de tre foregående styreperiodene, med svært mye korrespondanse og dokumenter.

Bakgrunn

Tvistesaken om kompensasjon for badet ble opprettet under rørprosjektet og avsluttet med en avtale i desember 2021. Siden den gangen har styret møtt i forliksrådet fem ganger om saken. Ved utbetaling til boenheten i april 2022, anså styret seg ferdig, siden kompensasjonen var utbetalt i henhold til vedtatt metode. Laget hadde da i alt betalt ut 135.000 kr til boenheten. Likevel fremmet boenheten 11. mai 2023 et nytt sekssifret krav i forliksrådet. Forliksrådet dømte i april 2024 at borettslaget skulle betale andelseieren 55.883 kr. Saken er grundig vurdert både faglig og juridisk i forrige styreperiode. Dommen i forliksrådet var basert på feil tallgrunnlag, dvs. at laget skylder ikke penger. Forrige styreleder fulgte faglige og juridiske råd og anket dommen til tingretten, for å få en rettslig kvalifisert vurdering som avslutning på en sak som det har vært stor uenighet om.

Torsdag 13. juni 2024 avholdt laget ordinær generalforsamling med valg av to nye styremedlemmer og av ny styreleder. Lørdag 15. juni 2024 ble styret innkalt til ekstraordinært møte. Hastesaken var tvistesaken om badet. Mandag 17. juni 2024, den andre arbeidsdagen etter valget av ny styreleder, bestemte flertallet i det nye styret å trekke saken som skulle opp i tingretten 4. juli 2024. Styret betalte ut 55.833 kr til boenheten, og kunngjorde resultatet på Vibbo 3. juli 2024. Styremedlem John Helge Herland argumenterte



mot beslutningen, før han trakk seg og skrev en protokolltilførsel i saken. Styrets flertall gir ingen begrunnelse for sin beslutning om å trekke anken i tingretten, jf. styreprotokollen og kunngjøringen 3. juli 2024. De andre medlemmene i styret er Asgeir Bell, Siri Dysjaland, Morten Jordbræk (stemte mot) og Magne Inge Pedersen (ny leder som er ukjent med styrets arbeid). Bell ble vurdert som inhabil i saken i styremøtet 28. august 2023, av en uavhengig tredjepart, juridisk leder i OBOS (tidligere statsadvokat i Riksadvokatembetet). Styreprotokollen etter møtet 28. august 2023 er ikke offentliggjort. Styrebehandlingen mandag 17. juli 2024, mangler en habilitetsvurdering av Bell. Det er bare Bell som har den detaljerte historiske kjennskapen, vedsiden av Herland, som trakk seg. Det er altså Bell som fremmer saken og skriver saksunderlaget, men Bell avstår fra å stemme. Herland har formidlet sitt syn i protokolltilførselen. Han forteller at tallgrunnlaget i forliksrådet 2024 var nøyaktig det samme som styret inngikk forlik på i 2022, for å gjøre seg ferdig med saken. I møtet 17. juni 2024, innrømmet Bell at tallgrunnlaget som forliksrådet hadde lagt til grunn, ikke var riktig. Dvs. at tingretten ville ha avvist kravet og andelseieren ville fått en kostnad på 3.064 kr som er rettsgebyret. Ny styreleder fikk tilgang til «styrerommet», datasystemet for styrets arbeid, fredag 14. juni 2024, dvs. med svært kort tid til å sette seg inn i sakens lange historie og omfattende dokumentasjon, med de faglige og juridiske rådene som er gått til styret. Saken ble inngående diskutert i styrets ekstraordinære møte 17. juni 2024, hvor Herland trakk seg fra styret pga. flertallets beslutning. Styret har dermed i møtet fått kunnskap om at det er en kontroversiell sak med sprikende informasjon som grunnlag. Likevel, uten å kunne gjøre seg opp en egen mening i en vanskelig sak, velger styreleder Pedersen å bruke sin dobbeltstemme til økonomisk tap for laget.

Brudd 1

Styret har trukket anken i tingretten selv om laget ikke hadde noe å tape på å få dommen fra forliksrådet vurdert av tingretten. Ved å føre saken for tingretten, kunne laget ha spart 58.947 kr (55.883 kr + 3.064 kr). I stedet har laget blitt påført et tilsvarende utlegg, uten at laget er styrket. Loven sier at «Midler som tilhører laget skal forvaltes forsvarlig.» Ved å se bort fra faglige råd, juridiske råd og ved å gå mot beslutninger fra de to forutgående styreperiodene, har styret ikke forvaltet lagets midler forsvarlig. Det er brudd på burettslagslova § 8-13 (1).

Brudd 2

Styret har gått en andelseier en utbetaling på 55.883 kr, som det ikke er saklig grunnlag for, og slik gått en andelseier en urimelig fordel til tap for laget. Loven sier at «Styret må ikke gjøre noko som er skikka til å gi visse andelseigarar ein urimeleg fordel til skade for laget.» Dette er brudd på burettslagslova § 8-15 (1) og vedtektene 10-3.

Brudd 3

Etter en uavhengig juridisk vurdering av Bell i saken, ble han 28. august 2023 funnet inhabil. Det betyr at han ble vurdert til å ha «en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse» i saken, som gjør at han ikke har anledning til å delta i «styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål» i saken, jf. vedtektene 10-1. Habilitet må vurderes for hver enkelt sak. Det er ikke kommet frem informasjon om at habiliteten for Bell er endret. Tvert imot, Bell sine handlinger peker mot at han er inhabil. Hastverket med å få stoppet anken, styrker påstanden om at Bell vet at dommen er basert på feil tallgrunnlag. Vet Bell at tallgrunnlaget er feil, dvs. at utbetalingen er urettmessig, og han likevel fremmer saken som er til skade for laget, så viser han sin inhabilitet: hans særinteresser i saken går foran. Bell greier ikke å sette lagets interesser foran sine særinteresser – som er definisjonen på å være inhabil. Bells handlinger viser at han er inhabil i saken også denne gangen, og det er brudd på burettslagslova § 8-14 og vedtektene 10-1 (1). Oppsummering Jeg mener styrets vedtak om å stoppe ankesaken i tingretten er ugyldig, med en utgift på 3.064 kr. Jeg mener at styrets vedtak om å betale ut 55.883 kr er ugyldig. Stavanger, 10. september 2024

Styrets innstilling



Styret anser forslaget som urimelig. Det er ingen naturlig sammenheng mellom saks håndtering i styret og styrehonorar.

Styret avviser forslaget med følgende begrunnelse: Flertallet i styret fryktet at en behandling i tingretten ville med stor sannsynlighet endt med et større beløp til utbetaling. Å utbetale i henhold til en domsavslutning er en følgehandling av å ikke anke saken. Det er ikke brudd på lover eller vedtekter.

Ellers vil styret tilføye:

Styret tar avstand til bemerkningene som omhandler Magne I Pedersen.

Vi merker oss også omtalen av styremedlem, Asgeir Bell, som om han i saken handler ut fra egeninteresse i å oppklare denne saken og bilegge strid. Styret tar avstand fra slike betraktninger.

Styret ser fram til at denne saken avsluttes i året som kommer.

Til orientering: Tingrettsgebyret endte med en sum på kr. 1432,-

Forslag til vedtak 1

Fra styrehonoraret som vedtas, trekkes 58.947 kr.

Forslag til vedtak 2

Styret avviser forslaget som begrunnet i saken.

Sak 10

Trepleie - Beskjæring av trær

Forslag fremmet av:

Solfrid E. Røyset, 31. mars 2025 (versjon 1)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En beboer har bedt om at fem uspesifiserte trær på fellesområdet mellom Hannes lekestue og Tennisveien 2-14 blir beskåret. Begrunnelsen er at «store deler av ettermiddagssolen går tapt for oss som bor i rekken» Tennisveien 2-14. Generalforsamlingen vedtok i 2024 at «Trærne beskjæres etter anbefaling og utføres av kyndig personer.»

Forslag til nytt vedtak: Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Begrunnelse: Store trær er sjeldne, de er estetisk viktige for utemiljøet, og de er viktige for både mennesker, fugler, insekter og dyr. Store trær gjør det mer innbydende å bevege seg ute, trær er slik viktig for bedre folkehelse. Løvtrærne på bildet under gir skygge for rekken. Det blir en alvorlig forringelse av parkområdet borettslaget forvalter, om vi tillater at de store, ærverdige løvtrærne kuttes. Vårt borettslag forvalter et allment naturgode på vegne av det store fellesskapet, både for turgåerne i byen vår, naboene og for beboerne.



Det er ikke mulig å beskjære trær uten å skade dem. Der en gren av et løvtre kuttet, kommer det i neste omgang mange nye skudd som skaper tette klynger med grener, som gjør ny beskjæring nødvendig. Trærne langs Solborgveien mellom Tennisveien 2 og Hannes lekestue ble beskåret svært hardt for ca to år siden. Disse beskårne trærne viser resultatet av hard beskjæring, som kan sammenlignes mot trærne som har fått vokse.

I soner hvor innbyggerne må søke Stavanger kommune om lov til å beskjære trær, er det ikke vanlig å tillate at trær fjernes hvis eksisterende trær har blitt større. Heller ikke hvis trærne kaster skygge på mindre deler av eiendommen eller bare få timer om dagen.

I trehusbyen i Stavanger skal trær over 90 cm stammeomkrets bevares, selv på privat eiendom, fordi trærne både er estetisk viktig for utemiljøet og er et naturelement som er viktig for både mennesker, fugler, insekter og dyr.

I området vi bor, mellom Tennisveien i vårt borettslag og Haugtussa, som er det øverste BL mot Ullandhaug, er det ikke mange løvtrær som har fått god plass til å vokse seg store. Sammenlignet med andre løvtrær i området, er disse trærne mellom Hannes lekestue og boligrekken i Tennisveien 2-14 på flere måter enestående: Løvtrærne står i et sentralt friområde med mye plen mellom treklyngen det er snakk om og husrekken, og skaper et unikt parkområde i bydelen. De store løvtrærne er velproporsjonerte og sunne, og utgjør et viktig estetisk bidrag til bydelen. Les mer om skogens betydning i byen: [Felle, fjerne eller beskjære trær | Stavanger kommune](#)

Merk: Trefelling, beskjæring og vegetasjonsrydding er sesongarbeid som utføres i vinterhalvåret (cirka september til april). Arbeidet kan forstyrre hekkende fugler og annet vilt, derfor utføres slikt arbeid utenfor hekketiden.

Tjensvoll 31. mars 2025, Solfrid E. Røyse

Styrets innstilling

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Forslag til vedtak 1

Beskjæring av trær skal gjøres av sertifisert arborist. Gamle trær med diameter over 90 centimeter målt en meter over bakken, regnes som et større tre, og skal ikke beskjæres. Hvis treet er skadet eller kan være til skade for mennesker eller bygninger, skal styret be om vurdering fra en trepleier, dvs. av sertifisert arborist.

Forslag til vedtak 2

Styret har hatt kontakt med kommunal ekspertise fra Park og Vei. Styret ønsker å skjønnsmessig vurdere hver enkelte situasjon.

Sak 11

Valg

Innstilling

3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:



A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Siri Dysjaland Adresse: Tennisveien 11

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Karl Johan Gran Adresse: Tennisveien 16

Navn: Asgeir Bell Adresse: Tennisveien 32

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: Marius Torkelsen Adresse: Tennisveien 26

2. Navn: Børge Gjertson Våge Adresse: Tennisveien 12

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Magne Inge Pedersen Adresse: Tennisveien 17

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Morten Jordbræk Adresse: Bandyveien 1

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Aina Liland Adresse: Tennisveien 36

Navn: Ronny Bøge Adresse: Tennisveien 18

Navn: Ann Torun Stålesen Adresse: Bandyveien 1

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asgeir Bell
- Karl Johan Gran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Gjertson Våge
- Marius Torkelsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Aina Liland
- Ann Torun Stålesen
- Ronny Bøge

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Magne Inge Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Jordbræk



Brl Tjensvoll Terrasse IV

ÅRSRAPPORT FOR 2024

A)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Styremedlem	John Helge Herland (13.6-17.6)	Tennisveien 19
Styremedlem	Siri Dysjaland	Tennisveien 11
Styremedlem	Morten Jordbræk	Bandyveien 1
Styremedlem	Asgeir Bell	Tennisveien 32
Varamedlem	Karl Johan Gran (fung. medlem fra 01.07)	Tennisveien 16
Varamedlem	Kristine L. Bjelland	Tennisveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Magne Inge Pedersen	Tennisveien 17
Varadelegert	Morten Jordbræk	Bandyveien 1

Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Karl Johan Gran (ut 01.07.24)	Tennisvn 16

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terrasse IV

Borettslaget består av 169 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

26 451



Brl Tjensvoll Terrasse IV

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

Brl Tjensvoll Terrasse IV har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

B)

Styrets arbeid

Styremøter

13 styremøter er avholdt siden sist årsmøte (status primo mai 2025). Etter vedtak i styremøtet 8. juni 2022 skal styreprotokoller legges ut på eget tema på Vibbo. Denne praksisen er fulgt opp i årsmøteperioden. På første styremøte etter årsmøtet i juni 2024, trakk John Helge Herland seg fra styret. På styremøtet i juli 2024 ble det vedtatt å innkalle varamedlem Karl Johan Gran som fast styremedlem fra og med styremøtet i august 2024.

Kommunikasjon og Vibbo.no

Vibbo.no er et svært viktig verktøy for at styret skal kunne kommunisere med alle andelseierne. Det er også et viktig verktøy for andelseiere å kommunisere med styret og seg imellom. Styret oppfordrer alle til å logge seg inn på Vibbo.no og sjekke at kontaktinfo er korrekt under "Min profil". Alle oppfordres også til å sjekke at varslingsinnstillinger er satt slik at dere får varslinger på SMS samt at varsling for minimum nyheter og meldinger er aktivert. Normalt vil meldinger bare varsles på epost.

Kontortid og responstid

Høsten 2024 ble det etablert kontortid i felleslokalene, Tennisveien 13. Kontortiden er onsdager fra 18.00-19.00. Det er styreleder som hittil har vært til stede i kontortiden. Kontortid er foreløpig ikke benyttet av mange, og bør evalueres ved starten av neste årsmøteperiode. Responstiden for kontakt med styret når det oppstår spørsmål eller hendelser, har bedret seg radikalt i denne perioden. Vibbo, telefon og epost blir raskt besvart og sakene undersøkt. Denne bedringen må tilskrives styreleders innsats.

C)

Vedlikehold og utbedring i året som er gått

I perioden er det foretatt flere mindre skadeutbedringer av vinduer, dører, låser, porttelefoner m.m. Dette er ikke meldt som forsikringssaker enten ved at de er å regne som vedlikehold eller ikke overstiger egenandel ved oppgjør.

Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene

Vannlekkasje *inn i leilighetene* har de siste årene hatt prioritet når det gjelder tiltak. 3 leiligheter har vært i fokus de siste årene, og i disse er renoveringen utført. Vannveier og



lekkasjer av denne typen er et vanskelig fenomen og krever grundige undersøkelser og litt venting før tiltak. Dette har vært krevende for de som er utsatt.

I et annet borettslag på Tjensvoll gjør de nå store investeringer på blant annet terrasseoppgradering. Mye kan tyde på at de hullene som ble boret opp hos oss i terrassetakene i 2007, har forhindret at lekkasjer trenger inn i leilighetene (terrasseskillet dreneres). I år har vi kommet i gang med å etablere takrenner for å hindre drypp på terrassene (7 leiligheter har fått renner). Drypp fra taket har vært til stor ulempe når det gjelder å bruke terrassene. Ellers er det gjort en blomsterkasse-reparasjon i en leilighet. Diverse mindre tiltak for å stoppe vannlekkasje til garasjeanlegg i TV 15-19 er utført. Målrettet tetting på enkelte punkter på flere blokkleiligheter der vann kan trenge inn, er også utført (Chemcon). Borettslaget har kjøpt inn fuktmåler av høy kvalitet – det gjør det mulig å sjekke ut mistanke om lekkasje uten å innhente ekspertise.

Elektro – VVS og andre tiltak

2 større tiltak er gjennomført på elektro-området. Strømtavlene i blokkene er nå renovert. I en anbudsrunde ble det valgt en modifisert løsning der en del utstyr ikke trengte utskifting. E-tech utførte oppgraderingen. Samme firma skiftet ut alle lysstoffrør i garasjene med led-lys. Dette var påtvunget på grunn av strukturelle feil i anlegget samt det faktum at lysstoffrør utgår.

En del mindre reparasjoner av utelys er også utført i perioden.

En rekke reparasjoner og mindre oppgraderinger er utført på berederanlegget. Ove's Rør&Mek har oppgradert og overvåket anlegget siden 2022 (se punkt N) nedenfor).

Stiger til tak i oppgangene i blokkene holdt ikke påkrevd standard. Dette er utbedret. I samme omgang ble seriekoblede røykvarslere i oppgangene utvidet til å gjelde alle etasjer. Disse arbeidene er utført av Modum sikkerhetssenter som vi har hatt avtale med.

Borettslaget har fast vedlikeholdsavtale for ventilasjonen i blokkene (Caverion). Utover ordinært vedlikehold er det i en blokkoppgang foretatt en større oppgradering av defekt motor i røykluke.

Private vedlikehold- og oppgraderingsoppgaver

I begynnelsen av perioden ble det delt ut maling til ca 40 andelseiere som foretok utvendig maling på leilighetene (betongflater – hvitmaling).

Ved årsskiftet har styret innhentet priser for oppgradering av sikringsskap i alle typer leiligheter. Dette har gitt et relativt gunstig pristilbud til alle – mellom 50 og 60 andelseiere har gjort seg nytte av det. Dette øker sikkerheten i forhold til hendelser og fare for brann. Tilbudet er utgått nå, men kan trolig fornyes om flere ønsker å bli med.

Styret har også henvendt seg til flere glass-firma for å få et gunstig pristilbud på innglassing av blokkleiligheter. Her vil antallet som melder seg på få betydning for prisen. Dette vil bli presentert på Vibbo.

D)

Reklamasjoner i årsmøteperioden

Reklamasjon Frøyland Bygg/Venta Windows

Reklamasjon ble sendt 19. mai 2022 og avvist av Frøyland Bygg 20. mai 2022.

Reklamasjonen gjelder feil montering av Venta Windows i kjedehus som ble montert i 2015/2016. Dette førte til én lekkasjesak i 2022 og risiko for flere. Reklamasjonen er purret



Brl Tjensvoll Terrasse IV

ved flere anledninger. Styret har vurdert rettslige skritt, men finner ikke dette formålstjenlig. Styreleder har oppsporet Venta Windows som nå ivaretas av Nordan i Norge. Dette har muliggjort å få tilsendt deler til skadet vindu i 2024. Selve garantien av vinduene gjelder ennå (10 års garanti).

Reklamasjon på bruk av royalimpregnert tremateriale.

(Se kapittel N) om vedlikeholdsoppgaver i 2025)

Reklamasjonsaker rettet mot SansBygg – rørprosjektet 2020/2021

Reklamasjoner i leiligheter

Reklamasjoner til SansBygg går normalt direkte fra andelseier til entreprenør. Styret har bedt om å bli informert om disse da det fortsatt viser seg at saker blir avvist uten å bli undersøkt. Dette opplevde vi i forrige periode, og det har skjedd i denne perioden. Sommeren 2024 registrerte vi 4-5 saker som alle ble avvist. Vi purret på befarings uten at noe skjedde. *Når det endelig lyktes å få en representant til å se på sakene i oktober, ble de fleste akseptert og utbedret. Det må da påpekes at styret fotfulgte representanten for SansBygg.*

Vi er nå i samme situasjon der 6-7 nye saker er avvist eller venter på avklaring. Eposter besvares ikke og ofte må sakene sendes på nytt da de ikke finner meldinger som er oversendt. Vi blir sendt rundt til ulike personer i deres system uten at vi greier å få til en avtale. Dette er svært krevende for de andelseiere det gjelder og skaper ekstra mye arbeid for styret. Ved månedsskiftet mars/april hadde vi ingen beramma avtale om at SansBygg skulle se på sakene. Og dette gjelder også alvorlige branntekniske forhold og omfattende avvik ved beredersentralene. På styremøtet i april ble det vedtatt å foreta utbedringene av andre firmaer og fakturere SansBygg for arbeidet.

Branntekniske avvik

I forbindelse med lekkasjer i garasjen under Tennisveien 15-19 ble det sommeren tatt kontakt med SansBygg for å se på saken. Vi ble da møtt med svært nedlatende bemerkninger til vår oppfatning av saken. Ved nærmere undersøkelser avdekket vi store mangler med branntettingene fra garasjene til leilighetene. Vi engasjerte takstmann og to firmaer med spesialkunnskap om rørgjennomføringer. ***Avvikene som ble oppdaget er av en slik karakter at det ved en brann i garasjen kunne ført til brannkatastrofe i etasjene over.*** Når SansBygg innfant seg i oktober, ble det fra deres side iverksatt et omfattende arbeid for å utbedre og tettingene. Ved det nevnte møte med takstmann og firmaer, ble branntetting i sjaktene mellom leilighetene undersøkt. Tilsynelatende har denne tettingen også grove avvik der bygg-skum som er meget brennbar, er brukt til tetting.

Vi har nå engasjert et firma med kompetanse på brannteknisk prosjektering, Lilleland AS, for å se nærmere på disse forholdene. Forut for dette engasjementet har vi saumfart all type FDV-dokumentasjon fra SansBygg uten å se at branntettingen er dokumentert. Ved henvendelse til Obos Prosjekt som er byggemeldt med ansvar for uavhengig kontroll i byggesaken, ble spørsmålet knapt forstått. Med andre ord: Uavhengig kontroll av branntetting har ikke vært et tema – og det finnes ingen dokumentasjon. Vi avventer nå rapport fra Lilleland AS.

Beredersentraler/energisentraler for felles varmtvann

Styret sendte reklamasjon på deler av disse anleggene i mai 2022, i 2023 og i januar 2024. SansBygg erkjente noen forhold til utbedring, men har tross puring ikke møtt opp



Brl Tjensvoll Terrasse IV

for å utbedre forholdene. I forbindelse med purringen på ovennevnte saker, ble det i oktober stilt i utsikt og de ville ta tak i dette. Vi oversendte tidligere reklamasjonsbrev på nytt og har siden ikke fått avtale om utbedring. *Styret må nå fremme et krav for energitap og samlede utgifter for å gjøre anlegget operativt.*

Vi går nå inn i det siste året for ordinære reklamasjoner.

E)

Forsikringssaker i 2024

- I denne årsmøteperioden er det åpnet to forsikringssaker knyttet til vanninntrenging i blokkleiligheter. Forsikringen dekker følgeskader mens utbedring av årsakene til vanninntrenging er tatt over vårt vedlikeholdsbudsjett.
- I beretningen for 2023 ble det varslet tre forsikringssaker ved snøsmeltingen i januar 2024. Dette årets regnskap inneholder egenandelene for disse skadene (fra 12.000 til 22.000 kroner)
- I tillegg er egenandelen for forsikringssaker i 2022/2023 knyttet til bekjempelse av skjeggkre, utbetalt og regnskapsført i år (Bandyveien 2-30).

F)

Dugnad

Dugnad høsten 2024 ble avholdt i en regnværsperiode, og dette satte sitt preg på oppmøtet. Vanlige ryddeoppgaver i uterommet ble utført. I skrivende stund er vårdugnaden i slutten av april under planlegging.

G)

Oppgradering av felleslokalene i Tennisveien 13 – bruk av miljøfondet

For noen år tilbake innførte OBOS en ordning med overføring av mindre årlige beløp til et miljøfond i borettslagene. Ved årsskiftet 2024/2025 er saldoen på kr 305.937 – en økning på ca kr 45.000 i 2024 (oppført under anleggsmidler i balansen). For å utløse midler må vi søke OBOS som sjekker at dette går til miljøtiltak.

Høsten 2024 ble det søkt om midler til oppussing og oppgradering av felleslokalene. Budsjettet for dette er på ca kr. 150.000 og omfatter ny belysning, nytt golvbelegg, maling av alle flater, nye gardiner, møbler og TV. I skrivende stund er arbeidet i ferd med å bli ferdigstilt. Flere andelseiere har bidratt til resultatet.

Det er fortsatt midler i fondet og beste forslag hittil er å etablere gapahuk/oppgradering av uteområde vest for TV2-TV24.

H)

HMS, brannsikkerhet mm

- Borettslaget har i mange år hatt avtale med Modum sikkerhetstjenester for årlig kontroll av brannvern utstyr og periodisk utskiftning av røykvarslere og håndslukkere. Slik kontroll er også foretatt i 2024.
- Fem felles strøminntak/strømtavler ble kontrollert høsten 2022 av Elektriker1. Dette er nå utbedret – se vedlikeholds kapitlet.
- Styret minner om anbefalingen om at elektriske sparkesykler ikke skal oppbevares og lades i boliger der man oppholder seg, spesielt om natten.
- HMS-runde på eiendommen ble foretatt våren 2024 – i forrige årsmøteperiode.



Brl Tjensvoll Terrasse IV

J)

Elbil-lading i borettslaget

Ladeavtalen gjør det mulig for alle å etablere ladepunkt i garasjene. Avtalen med Lyse (Smartly) ble etablert sammen med Altibox-avtalen. Det er Zaptec-ladere som monteres etter denne avtalen. Lyse tilbød endringer i avtalen ved årsskiftet 2023/2024. Den viktigste endringen besto i at spotpris skal legges til grunn for prisingen. *Dette er ennå ikke på plass, og Lyse begrunner det med tekniske problemer ved implementering.*

Altibox – TV og internett

I høst ble avtalen med Altibox endret og forenklet. For de fleste ble bruken billigere siden tre ulike varianter nå dekker de fleste behov uten at det er nødvendig å tilleggsbestille tjenester (noe som selvsagt fortsatt er mulig). For de som ikke hadde nyeste dekoder, medførte endringen at disse kunne mottas gratis.

K)

Årlig kontroll av trykkekspansjonskar

Trykkekspansjonskar skal trykkestes hvert år for å ivareta funksjon og hindre risiko for lekkasje/drypp fra varmtvannsberedere. Dette gjelder bare kjede- og rekkehusene. Også i 2024 har denne testingen blitt utført (etter avtale med Ragnar Evensen AS).

L)

Trafo-stasjonen ved Solborgveien

Søknad om plassering av ny trafostasjon ble sendt til NVE ved årsskiftet 2023/2024. Høsten 2024 sendte NVE søknaden på høring med frist 31.10.2024, Omsøkt konsept er det samme som før omtalt, og det berører oss sterkt såvel i drift som i en planlagt anleggstid på 2 år.

Styret fikk utarbeidet et omfattende høringssvar der vi følger opp generalforsamlingens vedtak fra sist år og ber NVE avvise søknaden (Høringssvaret er lagt ut på Vibbo). Nærmest ved en tilfældighet ble vi kjent med korrespondansen mellom Lnett og Stavanger kommune i 2019/2020 der Lnett hadde utarbeidet fullt prosjekterte alternativer for plassering av trafoen på Stavanger Forums område. Lnett har nok sett at en plassering på Solborg var problematisk ut fra generelle retningslinjer samt HMS-utfordringer i anleggstiden.

Stavanger kommunes høringssvar som kun var behandlet administrativt, bærer preg av å bagatellisere våre innvendinger. Et eget brev til oss fra planavdelingen understreker dette. Vi ba derfor om et møte med ordføreren der vi fikk lagt fram saken vår uten at det ble gitt lovnader om endring av kommunens høringsuttalelse. Formannskapet hadde saken som referatsak.

RA Stavanger fanget saken opp fra postlistene og dekket saken fyldig gjennom et intervju. Stavanger Aftenblad har fått tilsendt alt underlag i mange omganger, men har ikke tatt i saken og heller ikke takket/kommentert for tips-bidrag.

Søknaden er i skrivende stund ikke behandlet av NVE. Vedtak i NVE kan påklages til Olje- og energidepartementet.

En arbeidsgruppe i borettslaget har jobbet fram initiativ i denne saken.



Brl Tjensvoll Terrasse IV

M)

Tvistesak

Saken dreier seg om en tvistesak knyttet til rør-prosjektet 2020/2021. Styret vil redgjøre for saken på generalforsamling.

N)

Vedlikehold i 2025 – prioriterte oppgaver – rammeavtale om vedlikehold

Som nevnt under punkt Q, (se nedenfor) tilsier vår økonomiske situasjon at ingen store og omfattende vedlikeholdsoppgaver kan tas de nærmeste årene. Styret mener at det heller ikke kreves, forutsatt at vi utbedrer der det oppstår skade, og at vi følger med på tidligere omtalt vedlikeholdsplan. Denne planen har omfattet følgende prosjekter:

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

Den siste oppgaven – oppgradering av strømtavlene – er utbedret i år. Re-tekking av tak i rekke- og kjedehus vil neppe kreves de første 5-10 årene forutsatt at vi griper inn dersom lekkasjer krever det på enkelte tak. Større fasadeendringer på blokkene er heller ikke aktuelt i det samme perspektivet.

I prioritert vedlikeholdsplan vil vi berøre de øvrige prosjektene i planen (se nedenfor)

Rammeavtale med Rygg & Myrland

Ved årsskiftet ble det undertegnet rammeavtale med firma, Rygg&Myrland. Dette firmaet har god kjennskap til våre bygningstyper og har gode skussmål fra et annet borettslag på Tjensvoll. Avtalen er basert på timer og utstyr, men utelukker ikke anbudsprising på oppgaver. En slik avtale er innrettet på det vedlikeholds nivået vi trenger nå, og reduserer behovet for konsulent-tjenester.

Prioriterte oppgaver i kommende årsmøteperiode

* Gjennomgang av lekkasjesaker til kjeller fra terrasseområdet i bakkeplan (TV15-TV25)



Brl Tjensvoll Terrasse IV

- * Etablering av takrenner (takdrypp fra huller) dersom flere melder om problem med dette.
- * Noe ombygging og ferdig oppgradering av berederanlegget i blokkene slik at vi kan få etablert en service- og driftsavtale.
- * Konkret gjennomgang av meldte lekkasjer i bodtakene i rekkehus – suksessiv reparasjon
- * Undersøke reklamasjonsforholdet for royal-kledning samt avdekke behovet for behandling av utsatte vegger.
- Ved iverksetting av tiltak mot ny vann-inntrenging ved snøsmelting/annen flomfare i rekkehus-leilighet i Bandyveien legger vi opp til rørinspeksjon av dreneringssystemet for å fastslå tilstand.
- * Iverksette et fugetettingsprosjekt i blokkenes «bakside» for å hindre vanninntrenging
- * Reparere et felt på isolasjonsveggen, østre side, Bandyveien 1 - *eller oppgradere hele veggen dersom budsjettet tillater det.*

O)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 25.637 høyere enn budsjettet og skyldes litt høyere innkrevd fellesgjeld og ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er kr 908.707 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold (se overnevnte merknad om vedlikehold i perioden).

Finanskostnader er kr 468.717 lavere enn budsjettet. Dette fordeler seg med et noe lavere beløp på rentekostnadene (kr. 127.266) og renteinntekter på kr. 256.954 (renteinntekter blir normalt ikke budsjettet av Obos). I tillegg inneholder avviket en overføring fra Gjensidige forsikring (bonus; kr. 84.537).

Resultat

Årets resultat på kr. 2.191.382 foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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



Brl Tjensvoll Terrasse IV

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Ved årsskiftet 2024/2025 var disponible midler på kr. 7.140.079.

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

P)

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet er et forslag som regnskapsavdelingen har lagt inn ved årsskiftet. Styret vedtok budsjettet i begynnelsen av februar samt en mindre justering i mars. I følge OBOS var det ikke mulig å endre budsjettkolonnen i årsregnskapet. Og styret var ikke klar over at dette ble låst pr. 31.12.2024.

Vi gjengir her de postene som styrets forslag avviker på:

	Styrets forslag	Regnskapsavdelingens forslag
Personalkostnader	- 49.350	- 38.775
Styrehonorar	- 350.000	- 275.000
Konsulenttjenester	- 30.000	- 115.000
Vedlikehold – samlet	- 2.290.000	- 1.889.000
Forsikring	- 971.978	- 1.008.000
Kommunale avgifter	- 1.679.000	- 1.885.000
Energi/fyring	- 260.000	- 250.000
Andre driftsutgifter	- 1.389.000	- 1.227.000
Sum driftskostander	- 8.106.128	- 7.756.575
Driftsresultat	6.555.872	6.905.425
Finanskostnader	- 4.979.971	- 5.319.000
Årsresultat	1.576.081	1.586.425

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.290.00 til større vedlikehold. kr. 1.800.000 av disse er tiltenkt vedlikehold bygninger mens øvrige deler av denne budsjettposten er knyttet til serviceavtaler og utgifter på ulike delfelt (vvs, elektro, ventilasjon m.m.)

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ca 35.000 kroner lavere enn i 2024. Det skyldes at eiendomsavgiften nå er borte (203.000 kroner i 2024). Til tross for at vi nå slipper eiendomsavgift, stiger vann-, avløp- og renovasjonsavgiften. Fra 2023 til 2025 steg samlet avgift med 3,5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en vesentlig økning de siste årene. En viss strømstøtte samt sparetiltak ved å fjerne unødvendige utgifter (varmekabler i innkjøringen til garasjene og



Brl Tjensvoll Terrasse IV

skifte til led-lys i garasjene), tilsier at vi kan redusere utgiftene på dette feltet. Det er budsjetter med en total kostnad på 260.000 kroner.

Forsikring

Premieendringen har hatt en bratt stigning de siste årene. Selve premien antas å ha en økning fra 2023 til 2025 på 25%. Budsjettert utgift i 2025 er på 971.978. Det er uklart om vi i 2025 vil få et «avslag» i form av bonus slik vi fikk utbetalt i 2024 (ca. kr. 84.000)

Lån

Brl Tjensvoll Terrasse IV har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med et forretningsførerhonorar på kr 286.000 som er en økning fra 2024 på 5,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

Styrets forslag til budsjett betyr at det ikke blir økning i felleskostnadene i 2025.

Q)

Kort merknad om borettslagets finansielle situasjon og framtidige handlingsrom

Vi har en gjeldsbyrde og et rentenivå som gjør at de samlede utgifter til renter og avdrag er på nivå med driftsutgiftene. Dette krever at styret har god oversikt og kontroll med økonomien i laget. Vi budsjetterer nå slik at disponible midler ikke synker under 5 millioner kroner ved årets slutt. Dersom vi framskyver samme utgift- og inntektsbilde fra 2025 til 2026, må vi øke felleskostnadene med 6-8 prosent ved inngangen til neste år. Styret ønsker å manøvrere slik med vedlikehold og øvrige utgifter at vi kan unngå økning av felleskostnadene også i 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

R)

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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



Brl Tjensvoll Terrasse IV

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06 og 30.12** på ett av 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.

IN-ordningen er bare knyttet til det minste lånet som utløper i slutten av 2031.

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

2024 - 2025	Oppgradering el-tavler Oppgradering sikringssskap	Skiftet utstyr i 5 blokk-tavler Frivillig (privat) oppgradering av ca 55 sikringssskap
	Oppgradering branntekniske tiltak	Komplettering brannvarsling i oppgangene.
2023 - 2024	Oppgradering av felleslokalet Lekkasje- og fuktproblemer i terrasseleilighetene	Miljøfond Pågående kartlegging og planlegging av utbedring. Påbegynt utbedring av 3 leiligheter med



Brl Tjensvoll Terrasse IV

		vanninntrenging.
2022 - 2023	Gulvbelegg i oppganger	Det legges Polyflor vinylbelegg med 2 mm slitesjikt og dempelag under for redusert trinnyd. Arbeidet utføres av OK Vedøy AS. Arbeidet startet i september 2022. Borettslaget har kontrakt uten prisstigning ut 2023.
2020 - 2021	VVS rehabilitering	SansBygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkel andel fikk nytt bad, WC-rom og vaskerom. OBOS Prosjekt AS ble engasjert som bygge -og prosjektleder. Se ellers innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 15. juni 2020.
2016 - 2016	Fasaderehab. 25 stk. rekkehus	Jadarhus Rehab AS ble engasjert (NS8407 Totalenteprise) til å rive all fasadekledning, påmontert ny vindtetting, utlekting og kledningsbord av type Royal-brun på 25 stk. rekkehus.
2015 - 2016	Fasaderehab. Blokk, kjedehus og boder	Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon. For fullstendig informasjon vises til innkalling til ekstraordinær generalforsamling, 23.10.14. Fasaderehab. av 5 terrasseblokker (RSM Fasade, 2015, NS8407 Totalenteprise); - utbedring av betongskader - vasking og maling av fasader - ny takteking, og utskifting av de eldste takslukene - utbedring av balkongveggers vindtetting og isolasjon (inkl. asbest sanering) - montering av nye fasadeplater på balkongveggene og nye ventiler Fasaderehab. av 16 stk kjedehus (Frøiland Bygg, 2015, NS8407 Totalenteprise); - ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder



Brl Tjensvoll Terrasse IV

- utskiftning av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene
- utskiftning av gamle nedløp og takrenner
- rehabilitering av gamle gjerder

Fasaderehab. av 25 stk boder som tilhører rekkehusene (Frøiland Bygg, 2016, NS8407 Totalentepriise):

- ny kledning av typen Royal på tilhørende boder.
- utskiftning av gamle vinduer og dører på bodene

2008 - 2008 Drenere fukt inni balkonger

Styret engasjerte OBOS Prosjekt AS (NS 8402 Rådgivingsoppdrag) for prosjektadministrasjon.

Murmester Frantzen AS ble engasjert til å borre 20mm dreneringshull i blokkenes terrassetak.

2006 - 2006 Vindu og dørutskifting

Farstad Glass & Aluminium AS ble engasjert (NS3436 Totalentepriise) til å skifte ut 149 skyvedører (Schuco Royal s 120 + aluminiumsskyvedører).

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.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaks selskap 9418 Årsrapport og årsregnskap 2024 (1).pdf 26 av 38



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 834 793	9 585 304
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 191 382	1 302 289
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 612	50 236
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 924 859	-3 097 526
Innsk. øremerk. bankkto		-9 850	-5 509
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-694 715	-1 750 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 140 079	7 834 793
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 693 184	9 321 242
Kortsiktig gjeld		-553 105	-1 486 448
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 140 079	7 834 794





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 084 861	2 012 229	2 074 668	2 067 288
Innkrevde felleskostnader	2	12 489 756	11 440 500	12 489 332	12 489 712
Ladeinntekter EL-bil		117 420	102 374	100 000	100 000
Andre inntekter	3	2 600	13 282	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 694 637	13 568 385	14 669 000	14 662 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-49 350	-49 350	-38 775
Styrehonorar	5	-275 000	-350 000	-350 000	-275 000
Avskrivninger	14	-48 612	-50 236	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 375	-12 250	-12 205	-13 000
Forretningsførerhonorar		-270 640	-257 020	-272 440	-286 000
Konsulenthonorar	7	-60 814	-175 168	-115 000	-115 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-1 784 671	-2 595 518	-2 679 500	-1 889 000
Forsikringer		-839 843	-780 777	-858 850	-1 008 000
Kommunale avgifter	9	-1 731 944	-1 641 903	-1 723 929	-1 885 000
Energi/fyring		-290 944	-248 441	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-707 752	-693 617	-707 777	-736 000
Andre driftskostnader	10	-1 273 975	-1 032 665	-1 182 000	-1 227 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 376 144	-7 920 745	-8 284 851	-7 756 575
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 318 493	5 647 640	6 384 149	6 905 425
DRIFTSRESULTAT		7 318 493	5 647 640	6 384 149	6 905 425
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	341 491	279 440	0	0
Finanskostnader	12	-5 468 601	-4 624 791	-5 595 827	-5 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 127 110	-4 345 351	-5 595 827	-5 319 000
ÅRSRESULTAT		2 191 382	1 302 289	788 322	1 586 425
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 191 382	1 302 289		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	41 564 055	41 564 055
Tomt		1 648 115	1 648 115
Andre varige driftsmidler	14	708 937	757 549
Miljøbankkonto, øremerket		305 937	260 074
SUM ANLEGGSMIDLER		44 227 044	44 229 793
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	22 263	132 171
Driftskonto OBOS-banken		458 548	2 171 325
Sparekonto OBOS-banken		7 212 373	7 017 746
SUM OMLØPSMIDLER		7 693 184	9 321 242
SUM EIENDELER		51 920 227	53 551 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16, 17	-61 787 109	-63 978 492
SUM EGENKAPITAL		-61 770 209	-63 961 592
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	98 982 160	101 907 019
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	289 672	253 659
SUM LANGSIKTIG GJELD		113 137 332	116 026 178
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		442 705	524 855
Påløpte renter		29 478	474 528
Påløpte avdrag		0	232 275
Energiavregning	21	78 016	196 052
Annen kortsiktig gjeld	22	2 906	58 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		553 105	1 486 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 920 227	53 551 034
Pantstillelse	23	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 04.04.2025
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Magne Inge Pedersen /s/

Asgeir Bell /s/

Morten Jordbræk /s/

Siri Dysjaland /s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 FELLESGJELD

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



**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 540 388
Kabel-TV	707 772
Vaskeripenger	239 616
Kommunale avgifter	1 980
Kapitalkostnader på IN-lån	2 065 071
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 790
Overført til kapitalkostnader	-2 084 861
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 489 756

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Plenklipp for Stavanger kommune	2 100
Utleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	2 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 775

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
OBOS Prosjekt AS	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 576
Rørhab AS	-3 712
Takst-Gruppen	-28 526
SUM KONSULENTHONORAR	-60 814



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-769 161
Drift/vedlikehold VVS	-186 997
Drift/vedlikehold elektro	-220 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 290
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 160
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-256 487
Egenandel forsikring	-62 000
Kostnader dugnader	-7 912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 784 671

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-203 316
Vann- og avløpsavgift	-450 686
Avløpsavgift	-613 316
Feieavgift	-1 875
Renovasjonsavgift	-462 752
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 731 944

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-252 493
Driftsmateriell	-3 527
Vaktmestertjenester	-749 667
Renhold ved firmaer	-204 185
Andre fremmede tjenester	-23 690
Trykksaker	-2 220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 205
Porto	-425
Bank- og kortgebyr	-2 945
Velferdskostnader	-1 841
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 273 975

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	250 477
Kundeutbytte fra Gjensidige	84 537
SUM FINANSINNEKTER	341 491



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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-699 880
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 768 696
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-5 468 601

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1978

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Stoler		
Tilgang 2020	29 250	
Avskrevet tidligere	-29 249	1
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-214 703	
Avskrevet i år	-48 612	
	708 935	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	708 937	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-48 612**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	8 361
Strøm el-bil Smartly, desember	13 902
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 263



**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-62 626 540
Egenkapital fra IN tidligere	2 367 174
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 527 743
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-61 787 109

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-95 000 000
Nedbetalt tidligere	6 590 859
Nedbetalt i år	1 539 878
	-86 869 263

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån

Renter 31.12: 5,45%, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 660 165
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 384 981
Nedbetalt tidligere, IN	2 367 174
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 112 897

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-98 982 160
-----------------------------------	--------------------

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

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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



**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-289 672
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-289 672

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-546 428
SUM INNTEKTER	-546 428

KOSTNADER

Administrasjon	84 099
Strøm	384 313
SUM KOSTNADER	468 412

SUM ENERGIAVREGNING	-78 016
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Erstatning for skade, skyldig beboer	-2 906
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 906

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	98 982 160
Beregnete IN-forpliktelser	839 431
TOTALT	113 687 091

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 3418 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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