



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 911 587	11 600 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 911 587</b>	<b>11 600 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 362	56 737
Annen driftskostnad		54 139 848	31 031 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 597 560</b>	<b>31 363 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 685 973</b>	<b>-19 762 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 135	17 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 135</b>	<b>17 798</b>
Annen finanskostnad		1 357 234	806 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 357 234</b>	<b>806 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 345 099</b>	<b>-788 668</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 031 072	-20 551 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		866 147	924 509
Sum varige driftsmidler		44 078 317	44 136 679
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 078 317	44 136 679
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		452 027	974 772
Sum fordringer		452 027	974 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 736 945	11 265 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 736 945	11 265 677
Sum omløpsmidler		10 188 973	12 240 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 267 290</b>	<b>56 377 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		69 112 738	26 081 666
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-69 112 738</b>	<b>-26 081 666</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-69 095 838</b>	<b>-26 064 766</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		108 914 010	62 559 915
Øvrig langsiktig gjeld		13 865 500	13 865 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>122 779 510</b>	<b>76 425 415</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>122 779 510</b>	<b>76 425 415</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 549	5 128
Leverandørgjeld		544 798	5 984 006
Annen kortsiktig gjeld		29 270	27 344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>583 617</b>	<b>6 016 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>123 363 127</b>	<b>82 441 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 267 289</b>	<b>56 377 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224802

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 043 723  
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 911 587	11 600 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 911 587</b>	<b>11 600 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		399 350	275 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 362	56 737
Annen driftskostnad		54 139 848	31 031 375
<b>Sum kostnader</b>		<b>54 597 560</b>	<b>31 363 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 685 973</b>	<b>-19 762 688</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 135	17 798
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 135</b>	<b>17 798</b>
Annen finanskostnad		1 357 234	806 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 357 234</b>	<b>806 466</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 345 099</b>	<b>-788 668</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 031 072	-20 551 356
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>



Organisasjonsnr: 955 043 723  
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		866 147	924 509
Sum varige driftsmidler		44 078 317	44 136 679
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		44 078 317	44 136 679
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		452 027	974 772
Sum fordringer		452 027	974 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 736 945	11 265 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 736 945	11 265 677
Sum omløpsmidler		10 188 973	12 240 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 267 290</b>	<b>56 377 128</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		16 900	16 900
Sum innskutt egenkapital		16 900	16 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	69 112 738	26 081 666
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-69 112 738</b>	<b>-26 081 666</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-69 095 838</b>	<b>-26 064 766</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	108 914 010	62 559 915
Øvrig langsiktig gjeld	13 865 500	13 865 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>122 779 510</b>	<b>76 425 415</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>122 779 510</b>	<b>76 425 415</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 549	5 128
Leverandørgjeld	544 798	5 984 006
Annen kortsiktig gjeld	29 270	27 344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>583 617</b>	<b>6 016 478</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>123 363 127</b>	<b>82 441 893</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>54 267 289</b>	<b>56 377 128</b>



Organisasjonsnr: 955 043 723  
BORETTSLAGET TJENSVOLL TERRASSE IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Brl Tjensvoll Terrasse IV

28. mars 2022

Selskapsnummer: 3418





## Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terrasse IV

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

### Dato for årsmøtet:

28. mars 2022 kl. 17:00, Clarion Hotel Energy.

### 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 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 møteleder 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.

### Annen informasjon

Styret valgte opprinnelig å gå for en digital generalforsamling. Den skulle gå over tre dager. Oppstart mandag 28 mars.

Et tilstrekkelig antall andelseiere krever fysisk møte. Styret har gjort om planer i henhold til dette og innkaller til møte på Clarion Energy Hotell nede på Forum mandag 28 mars klokken 17:00.

Vi ber andelseiere om å forhåndsutfylle skjema vedlagt innkallingen for å registrere seg som andelseier ved møtets start.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokollen og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sluttrapport utskifting av vann og avløpsrør
8. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling



- 9. Nedbetaling av lån
- 10. Lekkasje terrasser
- 11. Forslag angående varmepumper i blokk
- 12. Valg av tillitsvalgte
- 13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 14. Valg av valgkomité

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



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Geir Kro foreslås som møteleder

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Innlevete registreringsblanketter og eventuelle fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Sak 3

### **Valg av en til å føre protokollen og minst en andelseier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Referent og protokollvitner velges på generalforsamlingen



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 årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. 3418 Tjensvoll Terrasse IV Borettslag.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000



Sak 7

## Sluttrapport utskifting av vann og avløpsrør

### Forslag fremmet av:

Nina Othilie Høyland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er bedt om at det fremlegges en sluttrapport for prosjektet med å skifte vann og avløpsrør.

### Styrets innstilling

Rapportens konklusjoner per i dag fremlegges i møte.

### Forslag til vedtak

Tas til orientering

Sak 8

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

### Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 9

## Nedbetaling av lån

### Forslag fremmet av:

Gunn S Kjosavik

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det opprettes mulighet til å nedbetale på det største lånet, med lengst nedbetalingstid.

### Styrets innstilling

Styret har undersøkt og gjennomgått litt historikk og konsekvenser av en slik beslutning.

Et borettslag kan opprette opptil to IN lån (Individuell nedbetaling av felleslån). Vi har ett fra tidligere og har muligheten til å opprette ett til.

Kostnad: Vi betaler som fellesskap 30 000 for å inngå en slik avtale og får en årlig økning på 10% av forretningsførerhonoraret, vi betaler minimum på 6 438 med en øvre grense på 15 450 i økning per år. Vi vil ligge i øvre grense.

Historikk: Lånet vi har som IN-Lån har 9 andelseiere har benyttet seg av dette over perioden fra det ble opprettet.

Konsekvens: Vi låser låneformatet og kan ikke endre dette i etterkant. Vi kan skifte bank, men er da avhengig av at banker som gir tilbud aksepterer en IN-Lån løsning.

Styrets vurdering: Styret ser begrensninger som en slik ordning gir og ser også en uforholdsmessig økning i kostnader de neste 30 årene.

### Styrets forslag til vedtak: **Generalforsamlingen stemmer mot forslaget**

### Forslag til vedtak

Det opprettes individuell nedbetaling på lånet. En IN-ordning



Sak 10

## Lekkasje terrasser

### Forslag fremmet av:

Anne-Linn Oftedal

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å få fikset vannlekkasje fra terrassen over. Er huller i taket som gjør at jeg får konstant en dam med vann på mitt terrassegulv. Dette ødelegger mine terrassebord/beis.

### Styrets innstilling

Flere andelseiere har over de siste årene rapportert at det drypper vann fra dreneringshull i terrasser, eller at vann samler seg og trenger inn i leiligheter. Opp igjennom årene har det blitt utført diverse tiltak i forhold til vann-, fukt og lekkasjeproblematikk tilknyttet terrasser. Mange av tiltakene har dessverre ikke vært vellykket, og det har oppstått fukt- og lekkasjeskader i leiligheter. Styret ønsker ikke å gå ukritisk i gang med tiltak som vi ikke vet virker, eller som muligens kan forverre problemene over tid. utfordringene i forhold til vann-, fukt og lekkasjeproblematikk tilknyttet terrasser omfatter blant annet:

- Blomsterkasser
- Membran og overgang mot leilighet/fasade
- Sluk
- Ventilert og lufting
- Uisolert betong som skaper kuldebro med tilhørende fuktproblematikk
- Dreneringshull i terrasser

Det er nødvendig med en grundig utredning rundt denne problematikken slik at man unngår å gå i gang med dyre og lite treffsikre tiltak. Styret ønsker å gå ut på anbud for å engasjere en egnet entreprenør til et slikt **utredningsarbeid**. Estimert kostnad er ukjent men bør kunne tas over driftsbudsjett.

### Styrets forslag til vedtak:

**Styret ber generalforsamlingen godkjenne at styret går ut på anbud for å engasjere en egnet entreprenør til utredning av vann-, fukt og lekkasjeproblematikk tilknyttet terrasser.**



## **Forslag til vedtak**

Forslagsstiller hadde ikke konkret forslag til vedtak. Styrets forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen godkjenne at styret går ut på tilbud for å engasjere en egnet entreprenør til utredning av vann-, fukt og lekkasjeproblematikk tilknyttet terrasser.

Sak 11

## **Forslag angående varmepumper i blokk**

### **Forslag fremmet av:**

Odd Arne Hiim

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er igjen kommet henvendelser angående varmepumper i blokk. Styret har vurdert saken på ny i lys av store svingninger i strømpriser.

### **Styrets innstilling**

Det er kommet flere henvendelser angående varmepumper i blokk. Styret foreslår derfor å tillate installasjon av varmepumpe i blokk på lik linje med kjede og rekkehus etter søknad til styret. Dersom punktet vedtas legges det inn i vedtektene under punkt 4.3, bygningsmessige arbeider som punkt (4).

Styret stiller seg positive til installasjon av varmepumper som alternativ til oppvarming.

Dersom en andelseier ønsker å gå til anskaffelse av varmepumpe må det sendes en skriftlig søknad til styret om dette. Søknaden skal inneholde informasjon om hvilken type varmepumpe som er tenkt installert, varmepumpens oppgitte lydeffektnivå LwA, og utedelens tenkte plassering. Naboer som kan bli berørt av installasjonen skal være informert om den planlagte installasjonen, utedelens plassering, og at varmepumpens utedel kan forårsake noe støy. Bekreftelse fra naboer på at denne informasjonen er gitt, skal vedlegges søknaden. Installasjon av varmepumpe skal ikke skje før søknaden er godkjent av styret.

Varmepumpens utedel kan lage noe vibrasjonsstøy. Vi anbefaler derfor at utedelen ikke festes til husets kledning, men at den monteres på et stativ på bakken eller festes til grunnmuren.

Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen av og til ikke er avslått om natten, er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) utenfor fasaden til naboboligen eller utenfor



soveromsvindu til nabo i samme bolig. Når det gjelder grenseverdier for innendørs maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner er den 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.

Det vil kunne oppstå problemer med å møte Byggeforskriftens nattkrav ( $L_{pA} \leq 35$  dB) dersom varmepumpens lydeffektnivå ( $L_{wA}$ ) er noe særlig høyere enn 60 dB med de avstander som er gjeldende i borettslaget. Utedelen til nye varmepumper skal ha  $L_{wA}$  lavere enn 60 dB. Varmepumpens utedel skal plasseres slik at den i minst mulig grad påvirker naboen. Støy fra utedelen kan reduseres ved at det monteres støyskjerming rundt deler av utedelen.

Dersom det er fare for støy til nabo utover de fastsatte krav, skal det monteres støyskjerming med innvendig støyabsorberende overflate rundt deler av varmepumpens utedel.

Varmepumper som er montert uten styrets godkjenning kan bli krevd fjernet i henhold til vedtektene. Beboere som monterer varmepumpe som ikke følger kravene til støy angitt i disse kan bli krevd å montere lydisolasjon rundt varmepumpen for å tilfredsstille kravene til støy. Dersom støynivået til omkringliggende naboer allikevel ikke blir tilstrekkelig lavt, kan varmepumpen kreves fjernet.

Se vedlegg 1 til innkallingen for regler/retningslinjer og søknad.

### **Forslag til vedtak**

Forslag A) Beboere i borettslaget kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. Beboer skal benytte eget søknadsskjema, vedlegg 1 til denne innkallingen. Styret vil behandle søknadene i styremøte og distribuere gjeldende retningslinjer for installasjon. B) Tillegg i borettslagets vedtekter §4-3 (2) hvor også varmepumpe inkluderes i forandringer som berører bygningens eksteriør.

### **Vedlegg**

2. Vedlegg 1 varmepumpe.pdf



Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstillinger følgende til valg:

Leder: Arne Thomas Lund Nilsen (for 1 år)  
Styremedlem: Ann Torun Stålesen (for 2 år)  
Styremedlem: Line Wallin (for 2 år)  
Styremedlem: Siri Dysjaland (for 2 år)  
Varamedlem: Eirik Holst-Jæger (for 1 år)  
Varamedlem: Arne Sletthei (for 1 år):

Delegert OBOS' generalforsamling: Arne Thomas Lund Nilsen  
Varadelegert: John Helge Herland

Valgkomité: Karl Johan Gran, Ronny Boge og Torbjørg Kaldheim

## INFORMASJON om valget

Arne Thomas Lund Nilsen ble valgt som styremedlem på ordinær generalforsamling våren 2021, han er ett år igjen av opprinnelig periode. Han er foreslått av valgkomiteen som styreleder for ett år.

Velges Arne Thomas Lund Nilsen vil protokollen korrigeres i henhold til dette.

Asgeir Bell har akseptert nominasjonen som styreleder for 2 år.

Dersom Arne Thomas Lund Nilsen blir valgt som styreleder vil det måtte foretas valg av 3 styremedlemmer for 2 år. Dersom Lund Nilsen ikke blir valgt som styreleder for vil de to med flest stemmer bli valgt som styremedlemmer for to år.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Thomas Lund Nilsen  
Godtar nominasjon til å stille som styreleder i 1 år.

Valgkomiteen foreslår Lund Nilsen som styreleder for 1 år.

- Asgeir Bell

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Torun Stålesen  
Valgkomiteen foreslår Stålesen som styremedlem for 2 år
- Asgeir Bell
- Line Wallin  
Valgkomiteen foreslår Wallin som styremedlem for 2 år
- Siri Dysjaland  
Ønsker mer kjennskap til styrets oppgaver . Ta hensyn til alle beboere på best mulig måte. Valgkomiteen foreslår Dysjaland som styremedlem for 2 år

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Sletthei  
Valgkomiteen foreslår Sletthei som varamedlem for 1 år
- Eirik Holst-Jæger  
Valgkomiteen foreslår Holst-Jæger som varamedlem for 1 år

#### **Vedlegg**

1. 3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV.pdf

Sak 13

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

Se "valg av tillitsvalgte" for valgkomiteens innstilling

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Arne Thomas Lund Nilsen  
Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- John Helge Herland  
Kandidaten er foreslått av valgkomiteen



Sak 14

## Valg av valgkomité

Se valgkomiteens innstilling under "valg av tillitsvalgte".

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Karl Johan Gran  
Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

**Valg av 1 medlem 1** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Ronny Boge  
Kandidaten er foreslått av valgkomiteen

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

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Torbjørg Kaldheim  
Kandidaten er foreslått av valgkomiteen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Teigland	Tennisveien 28
Styremedlem	Eirik Holst-Jæger	Tennisveien 24
Styremedlem	Arne Thomas Lund Nilsen	Tennisveien 8
Styremedlem	John Helge Herland	Tennisveien 19
Styremedlem	Ann Torun Stålesen	Bandyveien 1
Varamedlem	Siri Dysjaland	Tennisveien 11
Varamedlem	Line Wallin	Tennisveien 12

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Marit Teigland Tennisveien 28

#### Varadelegert

Eirik Holst-Jæger Tennisveien 24

### Valgkomiteen

Ronny Boge	Tennisveien 18
Karl Johan Gran	Tennisveien 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 ansettelse.

### 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:

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 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 nok et hektisk år i borettslaget. Vi har slutført hovedaktivitetene rundt å skifte ut vann og avløpsrør. Styret har hatt 14 styremøter og vært med i alle byggemøter med entreprenør. Vi har i tillegg deltatt aktivt i alt vernearbeid med Sansbygg og i stikkprøvekontroller med Obos Prosjekt.

9 dører til gamle søppelrom er skiftet ut i 2022. Det gjenstår noe arbeid med å få varmpumpeanlegg i beredersentraler i normal drift samt utskiftning av nødvendig slitte belegg i trappeoppganger.

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

Styret har også håndtert daglig drift. Vi har håndtert små og store lekkasjeskader, deriblant er det skiftet fire tak på rekkehus. Vi har fått leverandør til å utbedre problemer med de fleste vinduer i kjedehus (2015 renovering) og vi har jobbet med videreutvikling av styrets bruk av OBOS sine verktøy for styrearbeid. Dette sikrer god ryddighet og dokumentasjon i arbeidet som legges ned i styret. Vi har også håndtert stor aktivitet på vibbo. Store og viktige steg for å sikre dokumentasjon av drift av borettslaget er videreutviklet.

Styret har også lagt ned mye arbeid i oppfølging av kommunal kostnadsutvikling og med implementeringen av ny TV/Internett-avtale gjennom Lyse. Vi jobber også med fornying av forsikringsavtale for borettslaget og reduksjon av strømutfgifter.

Styret har også hatt styrekontakt for å møte beboere hver 14. dag i fellesrommet eller på gjennom telefon og epost om pandemien har stoppet oss.

Styret fikk overlevert vedlikeholdsrapport fra OBOS Prosjekt sommeren 2019 og har siden jobbet aktivt med denne. Vi jobbet på slutten av året med å få denne oppdatert slik at utførte oppgaver blir dokumentert. Store vedlikeholdsoppgaver venter fortsatt:

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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 12 911 587.

Dette er 306 587 høyere budsjettert og skyldes i hovedsak strøm el-bil, utkjøp av ladestasjoner fra Smartly og oppgjør skadesak. Andre inntekter består i hovedsak av strøm el-bil, utkjøp av ladestasjoner fra Smartly og oppgjør skadesak.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 54 597 560.

Dette er 2 184 178 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader i rehabiliteringsprosjektet enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 43 031 072 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 9 605 356 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Brl Tjensvoll Terrasse IV

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 859 000 til løpende og fremtidig vedlikehold som blant annet omfatter vedlikehold av trappeoppganger.

## Kommunale avgifter i Stavanger kommune

I budsjettet for 2022 er det lagt til grunn en økning på 3% på alle poster.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Det er budsjettert med en kostnad på 325 000 i 2022. Sees også i sammenheng med inntekten fra strøm el-bil.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 44 997. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 etterskudd. Månedlig. Flytende rente 1.75%. Ned bet. 30.12.31.

OBBK03. Annuitet etterskudd. Månedlig. Flytende rente 1.75%. Ned bet. 30.07.50.

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

## Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med et honorar på kr 245 940 i 2022.

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

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6.13% % fra 1.1.22.

Samtidig justeres kabel-tv/internett til 349 kr/mnd, i samsvar med kostnad fra leverandør.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tjensvoll Terrasse IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0608 Tjensvoll Terrasse IV Borettslag.pdf  
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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 01. mars 2022  
**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>6 223 970</b>	<b>4 556 721</b>	<b>6 223 970</b>	<b>9 605 355</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-43 031 072	-20 551 356	-45 982 738	-899 761
Tilbakeføring av avskrivning 14	58 362	56 737	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-29 250	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	50 029 905	44 970 095	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-3 675 810	-22 667 978	-4 704 000	-4 100 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	0	-110 999	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>3 381 385</b>	<b>1 667 249</b>	<b>-50 686 738</b>	<b>-4 999 761</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 605 356</b>	<b>6 223 971</b>	<b>-44 462 768</b>	<b>4 605 594</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 188 973	12 240 449
Kortsiktig gjeld	-583 617	-6 016 478
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 605 356</b>	<b>6 223 971</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 766 216	1 820 238	1 770 636	1 778 976
Innkrevde felleskostnader	2	10 834 644	9 640 788	10 834 364	11 467 024
Andre inntekter	3	310 727	28 649	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 911 587</b>	<b>11 489 675</b>	<b>12 605 000</b>	<b>13 246 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-25 250	-49 350	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-250 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-58 362	-56 737	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 094	-9 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-239 935	-239 935	-239 935	-245 940
Konsulenthonorar	7	-170 018	-660 973	-90 000	-125 000
Kontingenter		-33 800	-33 800	-33 800	-33 800
Drift og vedlikehold	8	-49 142 250	-26 454 136	-51 926 500	-6 859 000
Forsikringer		-619 847	-600 062	-660 000	-681 800
Kommunale avgifter	9	-1 755 958	-1 392 018	-1 428 881	-1 808 635
Energi/fyring		-346 551	-164 561	-150 000	-325 000
TV-anlegg/bredbånd		-894 260	-554 638	-707 772	-734 136
Andre driftskostnader	10	-928 480	-923 159	-1 136 000	-1 209 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-54 597 560</b>	<b>-31 363 362</b>	<b>-56 781 738</b>	<b>-12 431 761</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-41 685 973</b>	<b>-19 873 687</b>	<b>-44 176 738</b>	<b>814 239</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	110 999	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-41 685 973</b>	<b>-19 762 688</b>	<b>-44 176 738</b>	<b>814 239</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 135	17 798	0	0
Finanskostnader	12	-1 357 234	-806 466	-1 806 000	-1 714 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 345 099</b>	<b>-788 668</b>	<b>-1 806 000</b>	<b>-1 714 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-43 031 072</b>	<b>-20 551 356</b>	<b>-45 982 738</b>	<b>-899 761</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-43 031 072	-20 551 356		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<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	866 147	924 509
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 078 317</b>	<b>44 136 679</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	808 943
Andre kortsiktige fordringer	15	213 122	165 829
Energiavregning	20	238 906	0
Driftskonto OBOS-banken		6 211 415	2 816 129
Sparekonto OBOS-banken		3 525 531	8 449 549
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 188 973</b>	<b>12 240 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 267 290</b>	<b>56 377 128</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 169 * 100		16 900	16 900
Annen egenkapital	16,18	-69 112 738	-26 081 666
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-69 095 838</b>	<b>-26 064 766</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	108 914 010	62 559 915
Borettsinnskudd	19	13 865 500	13 865 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>122 779 510</b>	<b>76 425 415</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		544 798	5 984 006
Påløpte renter		9 549	5 128
Annen kortsiktig gjeld	21	29 270	27 344
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>583 617</b>	<b>6 016 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 267 290</b>	<b>56 377 128</b>
Pantstillelse	22	145 325 517	145 325 517
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 18.02.2022  
Styret i Borettslaget Tjensvoll Terrasse IV

Marit Teigland /s/

John Helge Herland /s/

Eirik Holst-Jæger /s/

Arne Thomas Lund Nilsen /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 KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	9 885 396
Kabel-tv	707 772
Vask	239 616
Feieavgift	1 860
Kapitalkostnader på IN-lån	1 752 201



Kapitalkostnader regulert på IN-lån	14 015
Overført til kapitalkostnader	-1 766 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 834 644</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	42 600
Utkjøp ladestasjoner, Smartly	245 000
Nøkler	800
Plenklipp Stavanger kommune	2 100
Oppgjør skadesak	20 227
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>310 727</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</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 2020/2021, og er på kr 350 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-49 313
OBOS Prosjekt AS	-88 276
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 430
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-170 018</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

JTR Gruppen	-14 384
Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-1 861 940
Diverse andre arbeider	-120 063
Sans Bygg	-44 779 938
Tilskudd Enova	136 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-46 640 324</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 903 112
Drift/vedlikehold VVS	-4 478
Drift/vedlikehold elektro	-38 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-215 176



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-240 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 745
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 142 250</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-601 734
Vann- og avløpsavgift	-304 164
Avløpsavgift	-513 500
Feieavgift	-1 969
Renovasjonsavgift	-334 591
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 755 958</b>

#### NOTE: 10

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Container	-25 909
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-225 278
Driftsmateriell	-2 649
Vaktmestertjenester	-479 619
Renhold ved firmaer	-172 879
Andre fremmede tjenester	-4 223
Kontor- og datarekvista	-2 080
Trykksaker	-3 543
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kontorkostnader	-591
Telefon, annet	-3 868
Porto	-2 672
Bank- og kortgebyr	-2 970
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-928 480</b>

#### NOTE: 11

##### FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 135
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 135</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-251 477
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-834 981
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-270 107
Renter på leverandørgjeld	-669
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 357 234</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 tidligere	-8 125	
Avskrevet i år	-9 750	
		11 375
Lekeapparat		
Tilgang 2014	74 936	
Avskrevet tidligere	-74 935	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	972 250	
Avskrevet tidligere	-68 867	
Avskrevet i år	-48 612	
		854 771
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>866 147</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -58 362

## NOTE: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 457
Strøm el-bil 2021	12 503
Avregning Tjensvoll servicesentral	192 162
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>213 122</b>

## NOTE: 16

### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-70 217 578
Egenkapital fra IN tidligere	2 302 251
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-1 197 411
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-69 112 738</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**

**PANT-OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig, 2006	-36 525 217
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 284 781
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 514 739
Nedbetalt tidligere, IN	2 302 251
Nedbetalt i år, IN	0
	-16 423 446

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-44 970 095
Økning i år	-50 029 905
Nedbetalt tidligere	348 365
Nedbetalt i år	2 161 071
	-92 490 564

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLAN** **-108 914 010**

Lånet er et annuitetslån

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

**NOTE: 18**

**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: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1978 -13 865 500

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-13 865 500**

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -296 640

**SUM INNTEKTER** **-296 640**

**KOSTNADER**

Administrasjon 73 920

Strøm 461 626



<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>535 546</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>238 906</b>
----------------------------	----------------

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: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye betalt kabel-tv, utbetales 2022	-26 364
Uoppgjort skadesak	-2 906
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-29 270</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 865 500
Pantelån	108 914 010
Beregnete IN-forpliktelser	1 104 840
<b>TOTALT</b>	<b>123 884 350</b>

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

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

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har kontor i Tennisveien 13 med kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 og kl. 1900. Styrerommet har telefon 47373659, og e-post [tjensvollterrasse4@styrerommet.no](mailto:tjensvollterrasse4@styrerommet.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@getmail.no](mailto:tjensvoll.servicesentral@getmail.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**

2020 - 2021 VVS rehabilitering

Sans Bygg gjennomførte i 2020-21 full rehabilitering av rør i både blokk, rekke og kjedehus. Rehabiliteringen medførte også at hver enkelt 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.



BrI Tjensvoll Terrasse IV

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.
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 Totalentepriise);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- utbedring av betongskader</li><li>- vasking og maling av fasader</li><li>- ny taktekking, 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 Totalentepriise);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ny kledning av typen Royal på kjedehus og tilhørende boder</li><li>- utskifting av gamle vinduer i 2. etasje samt nytt vindu og dør på bodene</li><li>- utskifting 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 Totalentepriise);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ny kledning av typen Royal på tilhørende boder.</li><li>- utskifting av gamle vinduer og dører på bodene</li></ul>
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.



Brf Tjensvoll Terrasse IV

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.



## Registreringsblankett

### ved ordinær generalforsamling i Brl Tjensvoll Terrasse IV

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ordinær generalforsamling i Brl Tjensvoll Terrasse IV

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**



## Vedlegg 1

### Varmepumpe

Det gis tillatelse til installering av varmpumpe men det skal søkes om det til styret på forhånd og følgende regler/ retningslinjer skal oppfylles:

1. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmpumpe og beregnet utvendig lydnivå.
2. Det må velges en varmpumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Under 55 dBA anbefales. Andelseieren er ansvarlig for at varmpumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav på 32dB i oppholdsrom hos naboer. Dersom det ved måling viser seg at varmpumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
3. Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAPgodkjent forhandler).
4. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifisert via for eksempel Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
6. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
7. Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmpumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
8. Det er viktig at varmpumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
9. Utedel bør monteres lengst vekk fra soveromsvindu til nabo og helst plasseres på bakken. Dersom det gjelder en spesielt stillegående varmpumpe, så kan dette dispenseres fra. Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers terrasse (blokk), eventuelt veggmonteres inne på terrassen, men ikke slik at den er synlig over rekkverket. Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
10. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utdelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Nedløp/avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
11. Gjennomføringen av rør/kabler i yttervegg må tettes på en forsvarlig måte, bor hull på skrått nedover, innefra og ut med minst 15 graders vinkel. Andelseier sammen med entreprenør er ansvarlig for at det ikke utføres arbeid som forårsaker lekkasje på brl boligmasse, i så fall vil andelseier bli erstatningspliktig.
12. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler. Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal kles inn i treverk som males i blokkens/boligers farge.



13. Varmepumpen skal som hovedregel ikke være synlig fra bakkenivå.
14. Stikkontakten til innedelen må være jordet, og helst med jordfeilbryter, det skal være tilstrekkelig med 16 ampere kurs, men dette kontrolleres ved engasjement av entreprenør.
15. Brukes varmpumpen for luftkondisjonering om sommeren, kan luftfuktigheten bli for lav. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl om varmpumpen til dette formålet.
16. Varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak. Hvis varmpumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.
17. Det skal tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
18. Beboer bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
19. Beboer er ansvarlig for alle utgifter som påløper, inkl. vedlikeholdskostnader. Alle kostnader til utbedringer, skader/og -eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmpumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også evt. skader eller lignende som oppstår etter at varmpumpen er fjernet.
20. Ved salg av leilighet med varmpumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmpumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmpumpeinstallasjonen.
21. Andelseier må innhente godkjennelse fra tilstøtende naboer. Se detaljer under.
22. Demontering og montering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader bekostes av andelseier.
23. Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmpumpen før man har fått tilbakemelding fra styret.
24. Etter at styret har godkjent oppsetting av varmpumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på andelseiers bekostning

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB).  
Oppgi type varmpumpe og støy her:
2. Leverandør.  
Oppgi leverandør her:
3. Utvendige mål  
Oppgi mål her:
4. Forslag til plassering  
Oppgi plassering her:  
(legge gjerne ved vedlegg til søknaden)

Se ellers søknad for oppsetting av varmpumpe under:



Søknad og avtale om oppsetting av varmpumpe.

**Undertegnende andelseier:** \_\_\_\_\_

**Adresse:** \_\_\_\_\_

Søker herved om å få installere varmpumpe.

Borettslaget har åpnet for montering av varmpumper, såfremt det skjer etter godkjenning fra styret og at monteringen følger borettslagets retningslinjer som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering til styret (angivelse av plassering, type varmpumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.

2. Andelseier er ansvarlig for at varmpumpen ikke er til sjenanse for naboer eller sjenerende for bygningen.

3. For at søknad skal kunne godkjennes krever styret at andelseier gir sine naboer varsel. Nærmeste nabo på hver side (horisontal og vertikalt) skal undertegne søknad som bekreftelse på at nabovarsel er gitt.

**4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmpumpen skal eventuelle **skader på bygningen utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i denne avtalen videre til ny andelseier.

8. Innledende tekst og punkt 1-24 er lest gjennom forstått og akseptert.

Dato/Sted: /

Andelseier: \_\_\_\_\_ (Signatur fra alle fem påkreves)

Nabo 1: \_\_\_\_\_ Nabo 3: \_\_\_\_\_

Nabo 2: \_\_\_\_\_ Nabo 4: \_\_\_\_\_

Søknaden godkjennes/avslås av styret: \_\_\_\_\_

Eventuelle vilkår:

Dato/Sted: \_\_\_\_\_

For Brl Tjensvoll Terrasse IV: \_\_\_\_\_ (signatur styreleder)

\_\_\_\_\_ (signatur styremedlem)



**3418 Brl Tjensvoll Terrasse IV**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder for 1 år foreslås:**

Navn: Arne Thomas Lund Nilsen Tennisveien 8

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

Navn: John Helge Herland Tennisveien 19

Navn: Arne Thomas Lund Nilsen Tennisveien 8

**Som styremedlemmer 2 år foreslås:**

Navn: Ann Torun Stålesen Bandyveien 1

Navn: Line Wallin Tennisveien 12

Navn: Siri Dysjaland Tennisveien 11

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Eirik Holst- Jæger Tennisveien 24

2. Navn: Arne Slethei Tennisveien 4

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

Navn: Arne Thomas Lund Nilsen Tennisveien 8

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

Navn: John Helge Herland Tennisveien 19

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Karl Johan Gran Tennisveien 18

Navn: Ronny Boge Tennisveien 18

Navn: Torbjørg Kaldheim Tennisveien 13

Dato: 20.02.22

I valgkomiteen for Brl Tjensvoll Terrasse IV

Karl Johan Gran    Ronny Boge    Torbjørg Kaldheim



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 28.03.22

**Selskapsnummer:** 3418 **Selskapsnavn:** Brl Tjensvoll Terrasse IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.