



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 854 776 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 854776002

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 425 168	1 111 940
Sum inntekter		1 425 168	1 111 940
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	40 277
Annen driftskostnad		756 476	1 472 821
Sum kostnader		790 706	1 513 098
Driftsresultat		634 462	-401 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 836	13 526
Sum finansinntekter		3 836	13 526
Annen finanskostnad		347 301	397 394
Sum finanskostnader		347 301	397 394
Netto finans		-343 465	-383 868
Resultat før skattekostnad		290 997	-785 026
Årsresultat		290 997	-785 026
Totalresultat		290 997	-785 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 997	-785 026
Sum overføringer og disponeringer		290 997	-785 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 945 975	2 945 975
Sum varige driftsmidler		2 945 975	2 945 975
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 477	25 343
Sum finansielle anleggsmidler		30 477	25 343
Sum anleggsmidler		2 976 452	2 971 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 221	10 000
Andre fordringer		52 331	21 621
Sum fordringer		54 551	31 621
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 565	118 451
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 565	118 451
Sum omløpsmidler		426 116	150 072
SUM EIENDELER		3 402 568	3 121 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 841 689	4 132 685
Sum opptjent egenkapital		-3 841 689	-4 132 685
Sum egenkapital		-3 840 289	-4 131 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 377 661	6 550 235
Øvrig langsiktig gjeld		689 206	684 796
Sum annen langsiktig gjeld		7 066 868	7 235 031
Sum langsiktig gjeld		7 066 868	7 235 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 744	15 719
Leverandørgjeld		172 445	125
Annen kortsiktig gjeld		1 800	1 800
Sum kortsiktig gjeld		175 989	17 644
Sum gjeld		7 242 857	7 252 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 402 568	3 121 390



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349532

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 854 776 002
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 854 776 002
TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 425 168	1 111 940
Sum inntekter		1 425 168	1 111 940
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	40 277
Annen driftskostnad		756 476	1 472 821
Sum kostnader		790 706	1 513 098
Driftsresultat		634 462	-401 158
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 836	13 526
Sum finansinntekter		3 836	13 526
Annen finanskostnad		347 301	397 394
Sum finanskostnader		347 301	397 394
Netto finans		-343 465	-383 868
Resultat før skattekostnad		290 997	-785 026
Årsresultat		290 997	-785 026
Totalresultat		290 997	-785 026
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 997	-785 026
Sum overføringer og disponeringer		290 997	-785 026



Organisasjonsnr: 854 776 002
TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 945 975	2 945 975
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		30 477	25 343
Sum anleggsmidler		2 976 452	2 971 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		2 221	10 000
Sum fordringer		52 331	21 621
Investeringer			
Sum investeringer		54 551	31 621
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 565	118 451
Sum omløpsmidler		371 565	118 451
Sum omløpsmidler		426 116	150 072
SUM EIENDELER		3 402 568	3 121 390
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 841 689	4 132 685
Sum opptjent egenkapital	-3 841 689	-4 132 685
Sum egenkapital	-3 840 289	-4 131 285
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 377 661	6 550 235
Øvrig langsiktig gjeld	689 206	684 796
Sum annen langsiktig gjeld	7 066 868	7 235 031
Sum langsiktig gjeld	7 066 868	7 235 031
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 744	15 719
Leverandørgjeld	172 445	125
Annen kortsiktig gjeld	1 800	1 800
Sum kortsiktig gjeld	175 989	17 644
Sum gjeld	7 242 857	7 252 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 402 568	3 121 390



Organisasjonsnr: 854 776 002
TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3415

TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

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:

4. mars 2026 kl. 19:00, Tjensvoll Bydelshus, lokale "Grevlingen".

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG



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.

Forslag til vedtak
Helga Nyman er valgt.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Thanh Van Ha er valgt.



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 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 3415 Tjensvoll Terrasse III Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
- 2. 3415 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helga Nyman

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ivar Vestbøstad
- Thanh Van Ha

Sak 8

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:

- Thanh Van Ha

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helga Nyman



Styrets årsrapport

Siden årsmøtet 2025, avholdt 8. april 2025, har styret bestått av Helga Nyman (styreleder), Øystein Schønning-Johansen (styremedlem) og Astrid Vignes (styremedlem). I tillegg har Thanh Van Ha og Ivar Vestbøstad fungert som varamedlemmer. Styret har avholdt totalt seks styremøter samt flere arbeidsmøter.

Oppsummering av styrets arbeid

Styret har fortsatt arbeidet med å gjennomgå avtaler med tanke på kostnadsbesparelse, og inngikk 17. april en avtale om bygningsforsikring med Fremtind forsikringsselskap. Ellers har styret arbeidet for å bygge en mer robust økonomi med økt egenkapital, for å bedre kunne imøtekomme fremtidig behov for vedlikehold.

Det ble bestilt beslag til de nyoppførte betongmurene mellom nr. 18/20, 22/24, og 24/26. Det ble også oppført nye gjerder i tre for å ramme inn og beskytte fellesområdet utenfor nr. 2, 12, 14 og 28. Plenen på fellesområdet som deles med Tjensvoll Terrasse I ble utjevnet med sand, sådd med gress og gjødslet. I desember ble det bestilt en ny ytterdør til nr. 4, slik at alle ytterdører overholder kravet til rømning og sikkerhet (arbeidet utføres i februar 2026 p.g.a. bestillingstid).

Det ble gjennomført to dugnader, 6. mai og 23. september. Begge dugnadene ble avsluttet med lett servering og sosialt samvær. Takrennene ble renset i løpet av november måned på egeninnsats fra to hjelpsomme andelseiere.

Dialogen mellom styret og andelseierne har i hovedsak foregått på Vibbo. Styret vil takke andelseierne for godt samarbeid, god innsats på dugnader og for godt naboskap i året som har gått.

Planer for 2026

Styret arbeider nå med å planlegge for maling av fasader i tre og mur i løpet av mai 2026. Alle andelseiere er varslet om at dette arbeidet skal utføres med egeninnsats. Det er nedsatt en arbeidsgruppe som utarbeider et forslag til nye farger. Det arbeides også med en plan for oppgradering av fellesområdet med beplantning, sandkasse og benker.



Til generalforsamlingen i Tjensvoll Terrasse III Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjensvoll Terrasse III Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

7 av 183415 Tjensvoll Terrasse III Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG ORG.NR. 854776002, KLIENTNR. 3415

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		132 428	535 093
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		290 997	-785 026
Økning annen langsiktig gjeld	13	0	7 057 227
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-172 574	-6 674 050
Innsk. øremerk. bankkto		-724	-816
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		117 699	-402 665
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		250 127	132 428
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		426 116	150 072
Kortsiktig gjeld		-175 989	-17 644
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		250 127	132 428



TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

ORG.NR. 854776002, KLIENTNR. 3415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 425 168	1 111 940	1 434 000	1 476 688
SUM DRIFTSINNEKTER		1 425 168	1 111 940	1 434 000	1 476 688
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-20 277	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-20 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 125	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-49 030	-47 145	-50 000	-52 250
Konsulenthonorar		-983	-38 133	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-285 672	-969 653	-299 000	-446 000
Forsikringer		-111 979	-111 800	-130 000	-114 000
Kommunale avgifter	7	-207 120	-199 486	-230 500	-213 500
TV-anlegg/bredbånd		-86 083	-84 292	-86 000	-90 000
Andre driftskostnader	8	-7 734	-15 187	-11 800	-5 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-790 706	-1 513 098	-864 530	-974 020
DRIFTSRESULTAT		634 462	-401 158	569 470	502 668
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 836	13 526	0	0
Finanskostnader	10	-347 301	-397 394	-395 000	-314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-343 465	-383 868	-395 000	-314 000
ÅRSRESULTAT		290 997	-785 026	174 470	188 668
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-785 026		
Reduksjon udekket tap:		290 997	0		



TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

ORG.NR. 854776002, KLIENTNR. 3415

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 867 022	2 867 022
Tomt		78 953	78 953
Øremerkede bankinnskudd		30 477	25 343
SUM ANLEGGSMIDLER		2 976 452	2 971 318
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 221	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		52 331	21 621
Driftskonto OBOS-banken		371 505	118 411
Innestående i andre banker		0	-18
Sparekonto OBOS-banken		60	58
SUM OMLØPSMIDLER		426 116	150 072
SUM EIENDELER		3 402 568	3 121 390
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Udekket tap	12	-3 841 688	-4 132 685
SUM EGENKAPITAL		-3 840 288	-4 131 285
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 377 661	6 550 235
Borettsinnskudd	14	660 800	660 800
Annen langsiktig gjeld		28 406	23 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 066 868	7 235 031
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		172 445	125
Påløpte renter		1 744	15 719
Annen kortsiktig gjeld	15	1 800	1 800
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 989	17 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 402 568	3 121 390



Pantstillelse	16	27 819 120	27 819 120
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.02.2026
Styret i Tjensvoll Terrasse lll Borettslag

Helga Nyman /s/

Øystein Schönning-Johansen /s/

Astrid Vignes /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	8 856
Dugnad	16 800
Dugnadsrefusjon	-9 000
Andel fellesutgifter	1 408 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 425 168

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	-30 000



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 875
SUM REVISJONSHONORAR	-7 875

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-85 982
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 952
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-163 920
Kostnader dugnader	-2 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-285 672

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

Borettslaget har mottatt en faktura fra BRL Tjensvoll Terrasse I på kr. 312 174,21,- for andel vedlikehold parkeringsplasser i perioden 2014 - 2025. Styret bestrider denne fakturaen.

Det er likevel avsatt 50% av fakturaen i årets regnskap.

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-125 022
Feie- og tilsynsgebyr	-4 050
Renovasjonsgebyr	-78 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-207 120

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen leiekostnad	-1 599
Andre driftskostnader	-285
Andre kontorkostnader	-269
Kontingenter	-2 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-290
Bank- og kortgebyr	-2 061
Velferdskostnader	-431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 734

NOTE 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	726
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 371
SUM FINANSINTEKTER	3 836

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-320 394
Pantegjeldsrenter	-26 257
Renter på leverandørgjeld	-650
SUM FINANSKOSTNADER	-347 301



NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 311 085
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	555 937
SUM BYGNINGER	2 867 022

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12

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 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-6 035 800	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	89 980	-5 945 820
Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 6 år.		
Opprinnelig 2024	-514 435	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	82 594	-431 841
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 377 661

NOTE 14

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-660 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-660 800

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum Håndsendere	-1 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 800



NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	660 800
Pantelån	6 377 661
TOTALT	7 038 461

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 867 022
Tomt	78 953
TOTALT	2 945 975



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

Selskapsnummer: 3415 Selskapsnavn: TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

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.