



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.04.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 868 064 | 657 624 |
| Sum inntekter | | 868 064 | 657 624 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 13 692 | 13 692 |
| Annen driftskostnad | | 5 765 906 | 591 637 |
| Sum kostnader | | 5 779 598 | 605 329 |
| Driftsresultat | | -4 911 534 | 52 295 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 14 101 | 9 540 |
| Sum finansinntekter | | 14 101 | 9 540 |
| Annen finanskostnad | | 114 436 | 27 536 |
| Sum finanskostnader | | 114 436 | 27 536 |
| Netto finans | | -100 335 | -17 996 |
| Resultat før skattekostnad | | -5 011 869 | 34 299 |
| Årsresultat | | -5 011 869 | 34 299 |
| Totalresultat | | -5 011 869 | 34 299 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -5 011 869 | 34 299 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 011 869 | 34 299 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | 21 544 | 15 084 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 21 544 | 15 084 |
| Sum anleggsmidler | | 2 967 519 | 2 961 059 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 21 073 | 19 371 |
| Sum fordringer | | 21 073 | 19 371 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 341 596 | 216 453 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 341 596 | 216 453 |
| Sum omløpsmidler | | 2 362 669 | 235 825 |
| SUM EIENDELER | | 5 330 188 | 3 196 884 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 400 | 1 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 400 | 1 400 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 1 664 210 |
| Udekket tap | | 3 347 659 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -3 347 659 | 1 664 210 |
| Sum egenkapital | | -3 346 259 | 1 665 610 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 167 058 | 782 877 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 681 813 | 675 809 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 848 871 | 1 458 686 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 848 871 | 1 458 686 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 43 360 | 193 |
| Leverandørgjeld | | 1 782 416 | 56 795 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 800 | 15 600 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 827 576 | 72 588 |
| Sum gjeld | | 8 676 447 | 1 531 274 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 330 188 | 3 196 884 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483495

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 854 776 002
TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 868 064 | 657 624 |
| Sum inntekter | | 868 064 | 657 624 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 13 692 | 13 692 |
| Annen driftskostnad | | 5 765 906 | 591 637 |
| Sum kostnader | | 5 779 598 | 605 329 |
| Driftsresultat | | -4 911 534 | 52 295 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 14 101 | 9 540 |
| Sum finansinntekter | | 14 101 | 9 540 |
| Annen finanskostnad | | 114 436 | 27 536 |
| Sum finanskostnader | | 114 436 | 27 536 |
| Netto finans | | -100 335 | -17 996 |
| Resultat før skattekostnad | | -5 011 869 | 34 299 |
| Årsresultat | | -5 011 869 | 34 299 |
| Totalresultat | | -5 011 869 | 34 299 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -5 011 869 | 34 299 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -5 011 869 | 34 299 |



Organisasjonsnr: 854 776 002
TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

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 21 544 15 084
Sum finansielle
anleggsmidler 21 544 15 084

Sum anleggsmidler 2 967 519 2 961 059

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 21 073 19 371
Sum fordringer 21 073 19 371

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 341 596 216 453
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 341 596 216 453

Sum omløpsmidler 2 362 669 235 825

SUM EIENDELER 5 330 188 3 196 884

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 400 1 400
Sum innskutt egenkapital 1 400 1 400

Opptjent egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|
| Annen egenkapital | | 1 664 210 |
| Udekket tap | 3 347 659 | |
| Sum opptjent egenkapital | -3 347 659 | 1 664 210 |
| Sum egenkapital | -3 346 259 | 1 665 610 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 6 167 058 | 782 877 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 681 813 | 675 809 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 848 871 | 1 458 686 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 848 871 | 1 458 686 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 43 360 | 193 |
| Leverandørgjeld | 1 782 416 | 56 795 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 800 | 15 600 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 827 576 | 72 588 |
| Sum gjeld | 8 676 447 | 1 531 274 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 5 330 188 | 3 196 884 |



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

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3415

Brl Tjensvoll Terr. III



Velkommen til årsmøte i Brl Tjensvoll Terr. III

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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Tjensvoll Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggs honorar i forbindelse med prosjekt.
8. Piper
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Tjensvoll Terr. III



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ivar Vestbøstad er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 3415 årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 20 000,-



Sak 7

Tilleggs honorar i forbindelse med prosjekt.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstra godtgjørelse for Ivar Vestbøstad og Helga Nyman i forbindelse med prosjektet for tapt arbeidsinntekt. hhv. 24 og 10 timer Foreslås satt til 450,- pr. time totalt kr. 15 300,-.

Forslag til vedtak

Ekstra godtgjørelse settes til 15 300,-

Sak 8

Piper

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Piper er blitt etablert på ulike tidspunkt i 12 av totalt 14 andeler. Pipene som er satt opp er av ulik løsning, både når det kommer til valg av utvendig/innvendig piperørføring, men også når det kommer til støpning av fundament samt løsning for gjennomføring i vegg. De siste årene har borettslaget blitt fakturert for feieravgift, selv om ikke alle boenheter har pipe. Det er usikkert hvor lenge denne kostnaden er blitt betalt av borettslaget.

Da utførelsesfasen av dreneringsprosjektet ble satt i gang, konkluderte en rådgiver fra Sweco med at sikring av piperør som gikk på utsiden av bygget ville bli minst like kostbart som å rive dem. Det var usikkert om entreprenør ville akseptere å jobbe under forhold hvor pipen ikke ble revet av hensyn til sikkerhet. Styreleder ville ikke akseptere ansvar som byggherre for alternativet hvor pipene ble sikret, grunnet personlig ansvar dersom noe går galt (ifølge byggherreforskriften). Det ble derfor besluttet at pipene ville bli revet. Beboerne ble informert om at pipene ville bli revet, og at nye piper ville bli etablert. Styret antok her at pipene tidligere var et tiltak gjennom borettslaget, noe det senere ikke har vært mulig å finne dokumentasjon for.

Det ble hentet inn priser på nye piper fra GH Entreprenør og Stavanger Varmesenter. Stavanger Varmesenter hadde de beste pristilbudene for tre ulike løsninger. De tre ulike løsningene var:

1. Utvendig rørføring (ikke innmurt piperør)
2. Utvendig rørføring med innmurt piperør
3. Innvendig rørføring

Det ble høsten 2023 satt opp beboermøte for å drøfte veien videre med piper. Diskusjonen dreide seg rundt hva som blir en rettferdig løsning videre. 9 andeler har fått pipene revet, 3 andeler har allerede innvendige piper og 2 andeler har ikke piper. I møtet ble det foreslått at de 9 andelene får dekket ny innvendig føring av piperør som erstatning for det gamle utvendiggående piperøret. Dette er det rimeligste alternativet fra Stavanger Varmesenter. I tillegg er det en mer varmeeffektiv løsning da innvendig piperør avgir varme direkte til boligen fremfor å avgir varmen til utsiden av bygget. En slik løsning frigjør areal på baksiden av andelen som kan benyttes til andre formål.

I ettertid har det kommet inn kommentarer fra enkelte beboere på at innvendig føring av piperør i stuen ikke er ønsket løsning. Det er argumentert med estetiske hensyn, at en blir låst til å ha ildsted i stue, at individuell



løsning bør kunne velges, og at peis er sekundær varmekilde og at økonomi derfor ikke er like viktig. Det er også kommentarer på at fordi utvendig pipe ble revet, bør det settes opp ny utvendig pipe.

Det viser seg vanskelig å hente inn dokumentasjon den ene eller andre veien på om pipene er et tiltak gjennom borettslaget, eller om hver andel har satt de opp på eget initiativ. Det er heller ikke klart hvilke piper som er byggesøkt og godkjent av Stavanger kommune. Ikke byggesøkte piper kan kreves reversert, og det er i borettslagets interesse å få disse godkjent.

Når det er ulike løsninger i et borettslag, er det vanskelig å finne en felles linje for rettferdighet. De fleste andelene har etter pipene blitt satt opp fått nye eiere, som ikke er klare over hvorvidt piper er eller ikke er del av borettslagets ansvar. Borettslaget kan heller ikke dokumentere den ene eller andre veien hvorvidt piper tilhører borettslaget eller ei.

For å kunne ha tydelige retningslinjer for hvilke kostnader borettslaget dekker når det kommer til investeringer, vedlikehold, forsikringsansvar, feiekostnader og andre eventuelle kostnader, er det en fordel at alle andelene har lik løsning. Styret anbefaler dette. Det er likevel vanskelig for styret å konkludere uten å involvere beboere. Uansett hvilken løsning en velger vil det være usikkerhet rundt borettslagets ansvar for pipene, og at det er såpass ulike løsninger for andelene.

OBOS har anbefalt å ta i bruk juridisk hjelp da saken er kompleks. Vi som borettslag kan derfor, grunnet manglende dokumentasjon, uklar historikk, nye eiere av andeler og ulike løsninger, velge å betale for juridisk bistand. Det er uvisst hva dette koster. Alternativt kan vi akseptere styrets anbefaling og gå videre uten juridisk bistand. Vi sparer penger kollektivt på et slik valg. Vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at ulike løsninger allerede har belastet felleskapet økonomisk og at rettferdighetsprinsippet har vært vanskelig å opprettholde. Forslag til valget presenteres i styrets innstilling under.

Styrets innstilling

Gitt at Stavanger kommune gir byggetillatelse for etablering av piper (piper er søknadspliktige og krever skriftlig søknad, inkludert nabovarsling):

Det etableres piper og innvendig føring av piperør i alle boenheter som ikke har piper (11 stk.). For de tre andelene som allerede har innvendig føring av pipe, foreslås det at pipe og piperør blir vurdert av Stavanger Varmesenter. Ved behov oppgraderes pipe og/eller piperør til tilsvarende standard som de nye som installeres. Etablerte piper blir tatt med i en felles byggesøknad, og styret vil prøve å få en ansvarsbekreftelse også for disse.

Lik løsning for piper er kostnadsbesparende. Grensesnittet for hvem som skal betale vedlikeholdskostnader vil være tydelig. Feiekostnader kan settes på felleskostnadene. Grensesnitt mellom ansvar for borettslag og forsikringsselskap er også tydeligere enn det har vært tidligere.

Forslaget krever potensielt at alle beboere stiller seg bak løsningen for at vi kan gå videre. Det er mulig også at vi ikke klarer å få svar på dette uten å bruke midler på juridisk bistand. Dersom alle beboere er enige i forslaget foreligger det ingen tvil, og vi er omforent om historikken, valg av løsning videre, samt hvordan penger skal benyttes til pipene.

Beboere må selv bekoste kjøp og montasje av peis, og eventuelle arbeider knyttet til demontering av gammel peis. Det er mulig å velge å ikke etablere peis, selv om pipe blir etablert. Pipeføringen stopper da over innvendig himling, og det kan kobles på peis ved en senere anledning.



Forslag til vedtak

Det etableres piper med innvendig føring av piperør i alle boenheter som ikke har piper (11 stk.). For de tre andelene som allerede har innvendig føring av pipe blir pipe tilstandsvurdert. Ved behov oppgraderes pipe til tilsvarende standard som de nye som installeres. Allerede etablerte piper blir tatt med i en felles byggesøknad, og styret vil etterstrebe å få en ansvarsbekreftelse også for disse. Pipene blir heretter ansett som borettslagets eiendom.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Vervik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Vervik
- Ivar Vestbøstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Vervik

Sak 10

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|-------------------------|
| Leder | Ivar Vestbøstad | Oscar Mathisens Gate 28 |
| Styremedlem | Bodil Karin Erland | Oscar Mathisens Gate 12 |
| Styremedlem | Helga Nyman | Oscar Mathisens Gate 22 |
| Varamedlem | Guro Sagvaag Retland Détrez | Oscar Mathisens Gate 4 |
| Varamedlem | Kirsten Haugvaldstad | Oscar Mathisens Gate 24 |
| Varamedlem | Adrian Andersen Kvanvik | Oscar Mathisens Gate 8 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|--------------|-----------------|-------------------------|
| Delegert | Ivar Vestbøstad | Oscar Mathisens Gate 28 |
| Varadelegert | Helga Nyman | Oscar Mathisens Gate 22 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Tor-Inge Hansen | Oscar Mathisens Gate 26 |
| Øystein Schönning-Johansen | Oscar Mathisens Gate 20 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tjensvollterrasse3@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Brl Tjensvoll Terr. III

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Brl Tjensvoll Terr. III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 854776002, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

26 298

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

Brl Tjensvoll Terr. III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Styrets arbeid

Det har vært et svært aktivt år for styret og det ble i 2023 avholdt totalt 11 styremøter fra nytt styre ble konstituert etter årsmøte 2023. Etablering av ny drenering og isolering av grunnmur på hagesiden av boligene har vært et stort og omfattende prosjekt som har krevd mye av styremedlemmenes tid. Siden oppstart i august 2023 har styret deltatt i arbeidsmøter med OBOS Prosjekt og GH Entreprenør annenhver uke gjennom hele høsten. I tillegg til bestilte arbeider ble det også etablert et dreneringsrør i enden av hagene for å lede vekk overvann. Det ble også i samme prosjekt etablert mur for å støtte sti frem til fellesområde og skape helhetlig løsning mot fellesområdet. Det ble gjennomført et beboermøte 26. september for å drøfte saker relatert til dreneringsprosjektet med beboerne, der hovedsaken var etablering av nye piper.

Styret har i tillegg gjennomført flere arbeids- og planleggingsmøter. Det er et stort etterslep på vedlikehold av bygningsmassen og det var flere registrerte skader på bygningsmassen når styret tiltrådte. Et rørbrudd som forårsaket tilbakeslag i en av boligene, ble registrert hos forsikringsselskap og utbedring av skaden ble igangsatt (arbeidet ble ferdigstilt i 2024).

Styret har hatt fokus på etablering av strukturer og rutiner for styrearbeid, samt å skaffe oversikt over bygningsmassens tilstand og behov for fremtidig vedlikehold. Arbeidet med å lage en vedlikeholdsplan for borettslaget er påbegynt.

Felleskostnadene ble i juli økt med kr. 2 500 pr. måned for å kunne betjene nytt lån i forbindelse med ny drenering.

Det ble mottatt et nabovarsel fra Ishallsveien 21 om etablering av ny utvendig stålpiper. Styret vurderte at dette ikke ville være til sjenanse for beboerne i TT3 grunnet plasseringen på sørsiden og at boligen ligger høyere i terrenget. Styret har også mottatt ønske om felling av tre på fellesområde fra Ishallveien 21 og har gjennomført befaring med eier av Ishallveien 21 og representant for styret i TT1. Treet oppfyller ikke kriteriene for å kunne kreves felt ifølge Naboloven § 3 om trær og hekk og styret i TT3 ønsker derfor å beholde treet.

Styret har også hatt dialog med styret i TT1 om opparbeidelse av fellesareal som borettslagene eier sammen (eierbrøk er fordelt slik at 1/3 hører til TT3 og 2/3 til TT1). Det skal opprettes en arbeidsgruppe med to representanter fra hvert borettslag som skal utarbeide et forslag for fellesområdet innenfor en gitt budsjettamme.

Det ble avholdt én dugnad på våren. Høstens dugnad ble utsatt til våren 2024 på grunn av at fellesområdene under høsten var definert som anleggsområde.

Søndag 29. august ble det avholdt sommerfest i gata med godt oppmøte.

Det er ikke foretatt en kvalifisert tilstandsvurdering av bygningsmassen, men en foreløpig plan for fremtidig vedlikeholdsarbeid inkluderer:

0-1 år:

Rehabilitering av fasader mot hager etter rivning av piper. Basert på pristilbud vil det vurderes om tiltaket skal omfatte de boligene som har fått piper revet, eller om alle fasader skal få ny kledning.



Nye gjerder av tre.
Blikkbeslag på nye betongmurer.

Vask og maling av fasader.

1-3 år:

Nye terrassedører. Disse er trolig nærmere 30 år gamle og enkelte beboere har meldt fra om slitasje som blant annet fører til varmetap. Ved oppgradering bør det vurderes dører med 3-lags glass.

På lengre sikt (usikker fremdrift):

Tak, takrenner, rør, drenering på forsiden av boligene, rekkverk langs kjellertrapp, etablering av musebånd, nye piper.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak øking i felleskostnader i forbindelse med prosjekt.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold samt konsulentonorar, knyttes opp mot vedlikeholdsprosjekt gjennomført i 2023 (se note 7 og 6).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak låneopptak i forbindelse med prosjekt samt økte renter (se note 11 og 14).

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Er budsjettet økt med 5% i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Tjensvoll Terr. III.

Lån

Brl Tjensvoll Terr. III har lån i OBOS boligkreditt AS samt OBOS-bank AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet økt med 5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 23 2023 årsrapport og årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

ORG.NR. 854 776 002, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 163 237 | 239 305 | 163 237 | 535 093 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -5 011 869 | 34 299 | -2 293 | -115 925 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 14 5 622 655 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 -238 474 | -110 292 | -94 000 | -145 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -456 | -75 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 371 856 | -76 068 | -96 293 | -260 925 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 535 093 | 163 237 | 66 944 | 274 168 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 2 362 669 | 235 825 |
| Kortsiktig gjeld | -1 827 576 | -72 588 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 535 093 | 163 237 |





TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

ORG.NR. 854 776 002, KUNDENR. 3415

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 868 064 | 657 624 | 658 000 | 1 080 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 868 064 | 657 624 | 658 000 | 1 080 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 692 | -1 692 | -1 692 | -1 692 |
| Styrehonorar | 4 | -12 000 | -12 000 | -12 000 | -12 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 125 | -6 750 | -5 000 | -7 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -44 770 | -43 050 | -45 200 | -47 456 |
| Konsulenthonorar | 6 | -55 083 | -119 105 | -10 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -2 800 | -2 800 | -2 800 | -2 800 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -5 251 665 | -47 869 | -149 000 | -299 000 |
| Forsikringer | | -96 454 | -83 608 | -92 000 | -106 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -214 534 | -210 436 | -225 101 | -225 477 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -80 424 | -68 566 | -73 000 | -81 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -13 052 | -9 454 | -12 500 | -9 100 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 779 598 | -605 329 | -628 293 | -806 925 |
| DRIFTSRESULTAT | | -4 911 534 | 52 295 | 29 707 | 273 075 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 14 101 | 9 540 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -114 436 | -27 536 | -32 000 | -389 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -100 335 | -17 996 | -32 000 | -389 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -5 011 869 | 34 299 | -2 293 | -115 925 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 34 299 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 664 210 | 0 | | |
| Udekket tap | | -3 347 659 | 0 | | |





TJENSVOLL TERRASSE III BORETTSLAG

ORG.NR. 854 776 002, KUNDENR. 3415

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 2 867 022 | 2 867 022 |
| Tomt | | 78 953 | 78 953 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 21 544 | 15 084 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 967 519 | 2 961 059 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 073 | 19 371 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 339 970 | 163 216 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 626 | 53 238 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 362 669 | 235 825 |
| SUM EIENDELER | | 5 330 188 | 3 196 884 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 14 * 100 | | 1 400 | 1 400 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 1 664 210 |
| Udekket tap | 13 | -3 347 659 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -3 346 259 | 1 665 610 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 6 167 058 | 782 877 |
| Borettsinnskudd | 15 | 660 800 | 660 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 21 013 | 15 009 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 848 871 | 1 458 686 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 782 416 | 56 795 |
| Påløpte renter | | 32 224 | 193 |
| Påløpte avdrag | | 11 136 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 1 800 | 15 600 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 827 576 | 72 588 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 5 330 188 | 3 196 884 |





| | | | |
|---------------|----|------------|-----------|
| Pantstillelse | 18 | 12 699 120 | 6 569 120 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Stavanger, 07.04.2024
Styret i Tjensvoll Terrasse III Borettslag

Ivar Vestbøstad Bodil Karin Erland Helga Nyman

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 863 520 |
| Diverse | 4 544 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 868 064 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 692 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 692 |

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 2022/2023, og er på kr 12 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -18 833 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 288 |
| Sweco Norge AS | -8 213 |
| Takst og Uavhengig Kontroll AS | -18 750 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -55 083 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Prosjektledelse | -273 777 |
| Hovedentreprenør I, GH Entreprenør | -4 970 488 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -5 244 264 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -7 401 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -5 251 665 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -22 482 |
| Vann- og avløpsavgift | -40 172 |
| Avløpsavgift | -61 051 |
| Feieavgift | -4 550 |
| Renovasjonsavgift | -86 279 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -214 534 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -10 013 |
| Andre fremmede tjenester | -764 |
| Trykksaker | -113 |
| Andre kontorkostnader | -53 |
| Porto | -40 |
| Bank- og kortgebyr | -2 070 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -13 052 |



**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 209 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 581 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 9 283 |
| Andre renteinntekter | 28 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 14 101 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -33 024 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -81 412 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -114 436 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1974 | 2 311 085 |
| Tilgang 1990, tak | 555 937 |
| SUM BYGNINGER | 2 867 022 |

Tomten ble kjøpt i 1974.

Gnr.26/bnr.298

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

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2015 | -1 178 000 |
| Nedbetalt tidligere | 529 298 |
| Nedbetalt i år | 72 438 |
| | -576 264 |

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 2019 | -200 000 |
|------------------|----------|





| | | |
|--|------------|-------------------|
| Nedbetalt tidligere | 65 825 | |
| Nedbetalt i år | 134 175 | |
| | | 0 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -5 622 655 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 31 861 | |
| | | -5 590 794 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -6 167 058 |

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1974 | -660 800 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -660 800 |

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -21 013 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -21 013 |

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Depositum håndsendere | -1 800 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 800 |

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 660 800 |
| Pantelån | 6 167 058 |
| Påløpte avdrag | 11 136 |
| TOTALT | 6 838 994 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 2 867 022 |
| Tomt | 78 953 |
| TOTALT | 2 945 975 |





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88627534. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

- | | |
|-------------|---|
| 2019 - 2019 | Rehabilitering av tak på utvendig boder |
| 2023 - 2023 | Drenering prosjekt, grunnmurer. |



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 3415 Selskapsnavn: BrI Tjensvoll Terr. III

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.